
PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Oznaka elaborata:	1264/23
Nekretnina:	3 kuće, garaža i zemljišta
Adresa:	Tvornička ulica br. 14, 16 i 18, 51326 Vrbovsko
Klijent:	HPB d.d. - SUN, Zagreb (CEDAR d.o.o.)
Namjena:	Posao s financijskom institucijom
Datum:	11.9.2023

Procjenitelj:
HPB – nekretnine d.o.o.
Ulica M. Amruša 8
10000 Zagreb

1. SAŽETAK

VLASNIK: Sukladno ZK izvatku

IZVRŠITELJ: HPB - nekretnine d.o.o., 10000 Zagreb, Ulica M. Amruša 8

NEKRETNINA: 3 kuće, garaža i zemljišta

Adresa: Tvornička ulica br. 14, 16 i 18, 51326 Vrbovsko
ZK katastarska općina: Vrbovsko
Zemljišnoknjižni uložak: 77; 999; 2197;
Zemljišnoknjižni poduložak: -
Zemljišnoknjižna čestica: 1880/2, 1881/2, 1891, 1893, 1894/2, 1895/2, 1896/4, 1898/1; 189
Katastarska općina: Vrbovsko
Katastarska čestica: 1880/2, 1881/2, 1891, 1893, 1894/2, 1895/2, 1896/4, 1898/1; 189
BGP-a objekta: 225 m2
Površina zemljišta: 7745 m2
Vrsta nekretnine: Uredska
Datum pregleda građevine: 11.09.2023.
Namjena procjene: Posao s financijskom institucijom
Ovlašteni procjenitelj: Mirko Paurić, dipl.ing.građ.

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost:	137.000,00	EUR
informativno u kunama:	1.031.600,00	HRK
Jedinična vrijednost:	607,71	€/m2
Nova vrijednost za potrebe osiguranja:	124.000,00	EUR

Iskazana tržišna vrijednost osnovica je za izračun poreza na dodanu vrijednost i ostalih poreza.

SADRŽAJ

1. Sažetak
2. Imenovanje
2. Zadatak procjemenog elaborata
3. Identifikacija nekretnine i ocjena legaliteta
4. Zatečeno stanje nekretnine i tehnički opis
5. Iskaz površina
6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
 - 6.1. Gospodarsko stanje u RH
 - 6.2. Tržište nekretnina na području RH
7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina
 - 7.1. Opis metoda procjenjivanja
 - 7.2. Odabir metode procjenjivanja
8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
 - 8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina
 - 8.2. Međuvremensko izjednačenje
 - 8.3. Interkvalitativno izjednačenje
9. ZAKLJUČAK

Prilozi

- opći uvjeti poslovanja
- foto dokumentacija
- dokumentacija

IMENOVANJE



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-1069/2019
Zagreb, 15. srpnja 2021.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, temeljem članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), donosi:

RJEŠENJE o izmjeni rješenja

Rješenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1069/2019 od 6. rujna 2019. (izmjene rješenja 21.10.2019. i 02.01.2020.), kojim je pravnoj osobi HPB-NEKRETNINE d.o.o. odobreno obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnine, izmjenjuje se u obrazloženju rješenja, na način da se iz drugog odlomka obrazloženja briše: "Kristijan Erić – imenovan rješenjem Županijskog suda u Zagrebu", te se odaje: "Petra Škevin – imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu"

Obrazloženje

1. Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1069/2019 od 6. rujna 2019., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, pravnoj osobi HPB-nekretnine d.o.o., odobreno je obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

2. U obrazloženju rješenja broj 4Su-1069/2019 od 6. rujna 2019. (izmjene rješenja 21.10.2019. i 02.01.2020.) kao zaposleni stalnih sudski vještaci u HPB-nekretnine d.o.o. navedeni su: Kristijan Erić i Saša Đipalo, a koji su, sukladno izreci rješenja, ovlašteni za obavljanje poslova sudskog vještačenja u navedenoj pravnoj osobi.

3. Pravna osoba HPB-nekretnine d.o.o. dana 28. lipnja 20201. podnijela je zahtjev za izmjenu rješenja broj 4Su-1069/2019, s obzirom da stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Kristijan Erić više nije zaposlen u HPB-nekretnine d.o.o., te da je u HPB-nekretnine d.o.o. zaposlena stalna sudska vještakinja za

arhitekturu i procjenu nekretnina Petra Škevin – imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu. Zahtjevu je priložena potrebna dokumentacija iz koje je vidljivo da je Kristijanu Eriću 27. lipnja 2021. prestao radni odnos u HPB-nekretnine d.o.o., te da je Petra Škevina u HPB-nekretnine zaposlena od 23. ožujka 2015.

4. Slijedom iznijetog, na temelju članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave

Vjeran Blažeković



Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana primitka rješenja. Žalba se predaje predsjedniku Županijskog suda pismenim putem u dva istovjetna primjerka.

Dostaviti:

1. HPB-nekretnine d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

2. Zadatak procjemenog elaborata

Naručitelj procjene:	HPB d.d. - SUN, Zagreb (CEDAR d.o.o.)
Korisnik procjene:	HPB d.d.
Adresa:	Tvornička ulica br. 14, 16 i 18, 51326 Vrbovsko
Naziv mjesta:	VRBOVSKO - 51326 VRBOVSKO
Županija:	PRIMORSKO-GORANSKA
Tržišna atraktivnost lokacije:	III - Regionalni centri u unutrašnjosti i Jadranska obala izvan turističkih centara
Vrsta nekretnine:	Uredska
Kategorija lokacije:	2 - ZADOVOLJAVAJUĆA
Namjena procjene:	Posao s financijskom institucijom
Osnova procjene:	Tržišna vrijednost nekretnine
Vrsta procjemenog elaborata:	Tržišna vrijednost nekretnina s obilaskom terena
Metoda procjene:	Troškovna metoda
Utrživost:	Ispodprosječna
Likvidacijska vrijednost:	85% tržišne vrijednosti

ZK katastarska općina:	Vrbovsko
Zemljišnoknjižni uložak:	77; 999; 2197;

Dan očevida:	11.09.2023.
Dan kakvoće:	11.09.2023.
Dan vrednovanja:	11.9.2023
Ovlašteni procjenitelj:	Mirko Paurić, dipl.ing.građ.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Procjena je izrađena sukladno Općim uvjetima iznesenima u Prilogu 1. ovog elaborata. Upućuje se korisnik procjene da, u svrhu obostranog razumjevanja procjene, primi na znanje iznesene definicije, a osobito iznesena ograničenja kod korištenja elaborata.

3. Identifikacija nekretnine i ocjena legaliteta

STANJE U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA I KATASTRU		
ZEMLJIŠNE KNJIGE	Katastarska općina	Vrbovsko
	ZK uložak	77; 999; 2197;
	Poduložak	-
	Zk. čestica	1880/2, 1881/2, 1891, 1893, 1894/2, 1895/2, 1896/4, 1898/1; 1894/1, 1895/3, 1897/1; 1895/1, 1896/1
	Površina čestice (m2):	7745
KATASTAR	Katastarska općina	Vrbovsko
	Katastarska čestica	1880/2, 1881/2, 1891, 1893, 1894/2, 1895/2, 1896/4, 1898/1; 1894/1, 1895/3, 1897/1; 1895/1, 1896/1
	Površina čestice (m2):	7745

Opis nekretnine: Uredska
Vlasnik: Sukladno ZK izvatku
Teret: Sukladno ZK izvatku

OCJENA LEGALITETA

1 - upis u zemljišne knjige

Nekretnina upisana u zemljišne knjige

2 - upis u katastar

Nekretnina upisana u katastar

3 - usklađenost upisa u ZK i katastar

Upisi u ZK i katastar su međusobno usklađeni

4 - usklađenost s izvedenim stanjem

Izvedeno stanje usklađeno je sa stanjem u ZK i katastru

5 - građevinska dozvola

Građevinska dozvola nije dostavljena

6 - uporabna dozvola

Uporabna dozvola nije dostavljena

7 - ocjena legalnosti

Dokumentacija kojom se dokazuje legalitet nije dostavljena

8- napomena o legalitetu

Dokumentacija kojom se dokazuje legalitet predmetnih građevina nije dostavljena te nije moguće utvrditi legalitet izgrađenih objekata. Na digitalnoj Ortofot snimci iz 1968 godine vidljive su građevine na k.č. 1895/1 i 1894/1, k.o. Vrbovsko, no uporabna dozvola nije dostavljena. Procjena je izrađena pod pretpostavkom legalnosti vidljivih građevina, dok građevina koja nije vidljiva na snimci nije predmetom ove procjene.

9- pristup na javnu prometnu površinu

Nekretnina ima posredan pristup na JPPu

10 - napomena o pristupu na JPPu

Čestice k.č. 1895/1, 1897/1, 1881/2 i 1891, k.o. Vrbovsko imaju neposredan pristup na JPP dok ostale čestice imaju posredan pristup.

LOKACIJA

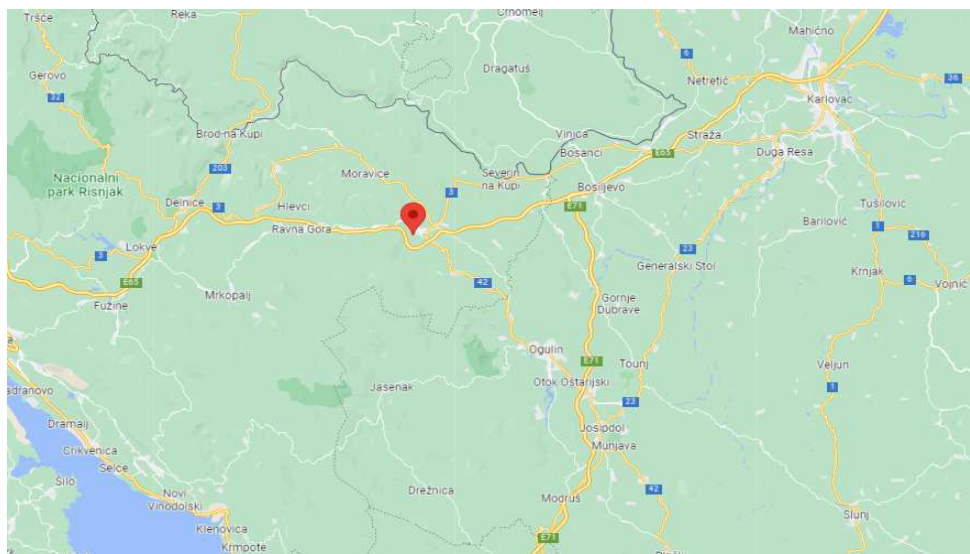
Opis lokacije:

Predmetna nekretnine i zemljište smještene su u gradu Vrbovskom, okružene industrijskim građevinama bivše tvornice drva. Predmetne nekretnine nalaze se u zoni građevinskog područja naselja, u zoni stambene namjene. U naravi, predmetne nekretnine korištene su kao uredski i ostali prostori tvornice. Pristup česticama je preko neasfaltirane prometnice.

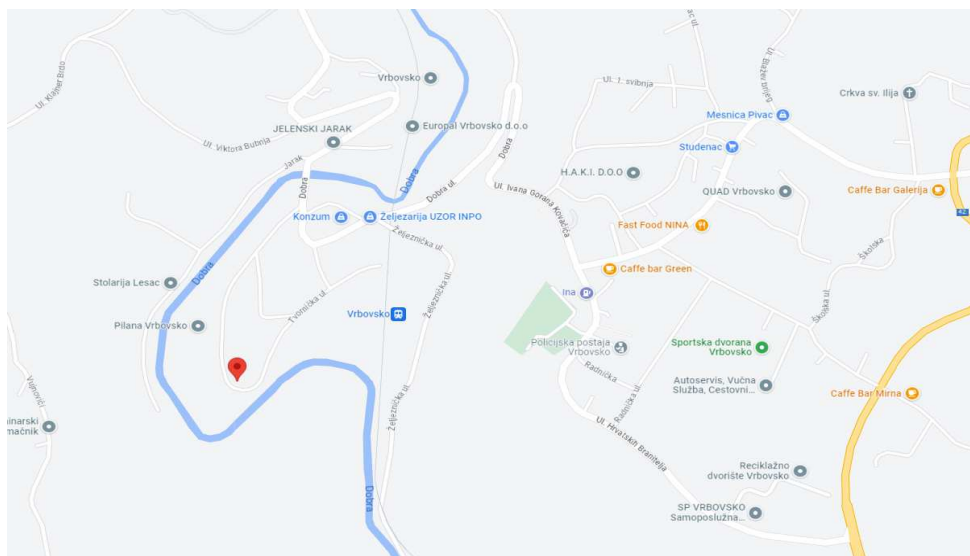
Koordinate:

45.371493766595506, 15.067878344416705

MAKRO LOKACIJA



MIKRO LOKACIJA



4. Zatečeno stanje nekretnine i tehnički opis

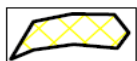
Dan očevida:	11.09.2023.
Tehnički opis:	Predmetne nekretnine i zemljišta nalaze se u zoni građevinskog područja naselja, u zoni stambene namjene te zelenih površina. Na predmetnim česticama nalaze se građevine koje se koriste u poslovne svrhe vlasnika (uredske i ostale građevine). Dio građevina se ne koristi, dok je dio u lošijem tehničkom stanju.
Namjena:	Uredska
Godina izgradnje:	prije 1968. godine
Godina adaptacije:	-
Broj stambenih etaža zgrade:	0
Etaža predmetnog stana:	-
Dispozicija objekta:	Samostojeća
NOSIVA KONSTRUKCIJA	
Način gradnje:	Masivna
Temeljenje:	AB
Nosiva konstrukcija:	Zidana, drvena
Konstrukcija krovišta/pokrov:	Kosi/crijep
VANJSKA OVOJNICA	
Vanjska stolarija:	drvena
Fasada:	fasadna žbuka, drveni zidovi
SUSTAV GRIJANJA/HLAĐENJA	
Sustav grijanja:	peći na drva
Ocjena energetske učinkovitosti:	F
UNUTARNJE UREĐENJE	
Ocjena stanja unutarnjeg uređenja:	amortizirano
OKOLIŠ	
Ocjena stanja:	Nije uređen
INSTALACIJE I PRIKLJUČCI	
Vodoopskrbna mreža:	Priključeno
Odvodnja otpadnih voda:	Priključeno
Elektrodistributivna mreža:	Priključeno
Telekomunikacijska mreža:	Priključeno
Zemni plin:	-
Grijanje/toplana:	-
PROMETNA INFRASTRUKTURA	
Stanje priključnih prometnica:	Asfaltirana prometnica, dijelom makadam
Parkirališna mjesta:	-
Ocjena stanja komunalne infrastrukture	Izgledna obnova
ZATEČENO STANJE	
Održavanje:	U izvornom stanju
Korištenje:	Osim građevine na čestici k.č. 1895/1, k.o. Vrbovsko, građevine se ne koriste i ne održavaju
Uočeni nedostaci od utjecaja na uporabljivost, utrživost i tržišnu vrijednost:	Izgledna renovacija

4.1 Prostorno planska dokumentacija

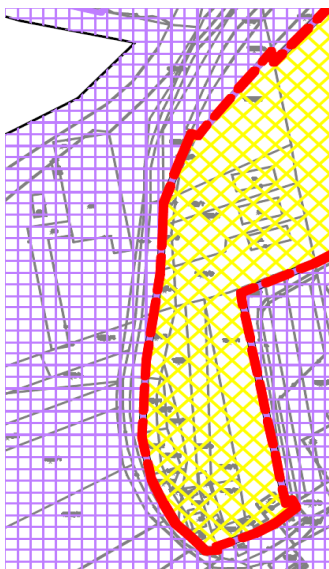
PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE
POVRŠINE NASELJA



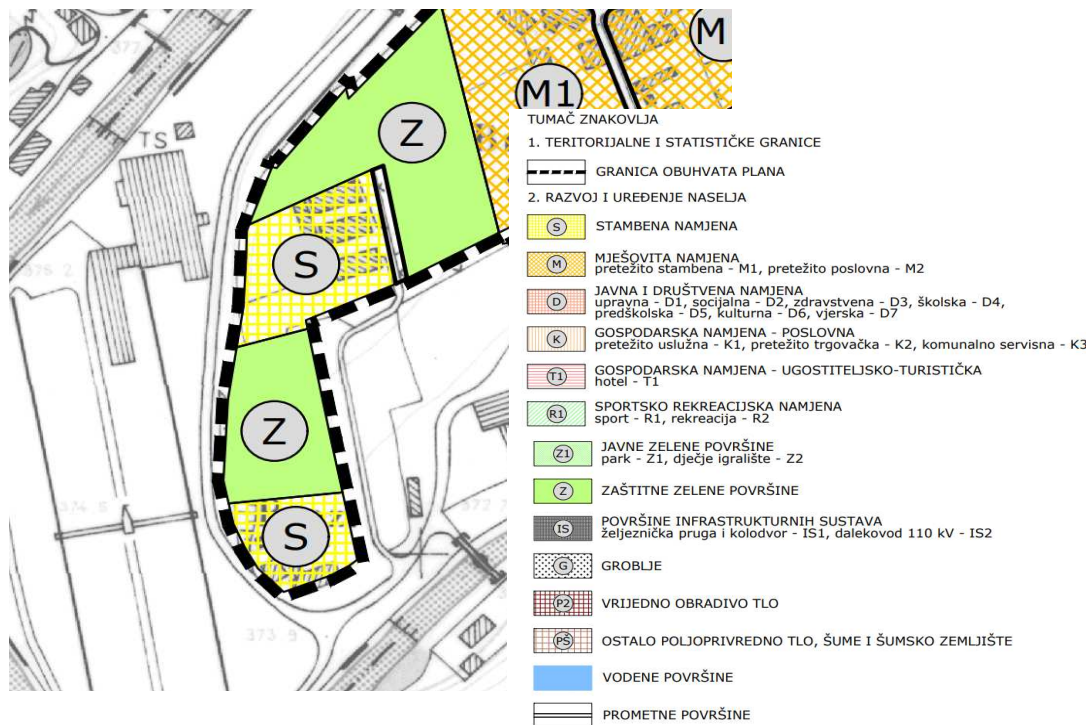
IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Prema prostornom planu uređenja Grada Vrbovskog predmetno područje spada u izgrađeno područje naselja



Sukladno namjeni iz urbanističkog plana uređenja, premetno zemljište podijeljeno je na zemljište stambene namjene i zaštitne zelene površine

5. Iskaz površina

Površine predmetne nekretnine preuzete su iz ZK uložka i dokumentacije koju je dostavio naručitelj, uz kontrolnu izmjeru.

Bruto građevinska površina (BGP), sukladno Pravilniku o načinu izračuna BGPa (NN 93/2017):

R.b.	Opis	Površina (m ²)	Koef.	BGP (m ²)
	k.č. 1895/1			
	podrum	23,75	0,5	11,875
	prizemlje	57,85	1	57,85
	k.č. 1894/1			
	stubište	5,06	0,5	2,53
	podrum	51,16	0,5	25,58
	prizemlje	77,01	1	77,01
	1895/3			
	podrum	8,96	0,5	4,48
	prizemlje	46,11	1	46,11
UKUPNO BGP-a (m ²)				225,435

Neto korisna površina - NKP (m ²)	180,348
---	---------

Volumen objekta sukladno Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)

R.b.	Opis	V(m ³)
1	k.č. 1895/1	212,16
2	k.č. 1894/1	351,09
3	k.č. 1895/1	136,62
UKUPNO volumen (m ³)		699,87

Bruto građevinska površina (BGP), sukladno vanjskoj izmjeri:

R.b.	Opis	Površina (m ²)	Koef.	BGP (m ²)
	k.č. 1895/1			
	podrum	24,00	0,5	12
	prizemlje	70,00	1	70
	k.č. 1894/1			
	stubište	190,00	0,5	95
	podrum	240,00	1	240
	1895/3			
	podrum	-	0,5	0
	prizemlje	-	1	0
UKUPNO BGP-a (m ²)				417

Zemljišta

zk. uložak	katastarska općina (zk.o.)	zk.č.	katastarska općina (k.o.)	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)	
						z.k.	katastar
77	Vrbovsko	1880/2	Vrbovsko	1880/2	oranica Dobra	1877	1877
		1881/2		1881/2	livada Dobra	47	47
		1891		1891	kraj Dobe	65	65
		1893		1893	livada lučica	72	72
		1894/2		1894/2	kuća br. 14	97	97
		1895/2		1895/2	dvorište kraj Dobre	288	288
		1896/4		1896/4	livada kraj Dobre	680	680
		1898/1		1898/1	oranica kraj Dobre	2262	2262
2197	Vrbovsko	1894/1	Vrbovsko	1894/1	kuća br. 16	54	54
		1895/3		1895/3	zgrada, dvor i voćnjak	928	927
		1897/1		1897/1	u Dobri	265	265
999	Vrbovsko	1895/1	Vrbovsko	1895/1	kuća br. 18, gosp. Zg	320	320
		1896/1		1896/1	vićnjak Dobra	788	788
POVRŠINA UKUPNO (m²):						7.743	7.742

