

Gordana Derković
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
Zagreb, 9.9.2021.

**HRVATSKO DRUŠTVO
SUDSKIH VJEŠTAKA
I PROCJENITELJA**
Frane Petrića
5, 10000 Zagreb

Predmet: Mišljenje o elaboratima

Poštovani, nakon analize dostavljenih elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine LEVANTE OSAM d.o.o. u stečaju Božjakovečka 8 10370 BRCKOVLJANI, dajem svoje mišljenje kako slijedi

1. Elaborat izrađen od strane pravne osobe Vještak d.o.o.

- Prilikom procjene zemljišta nije provjerena dovoljna podudarnost i obilježja poredbenih nekretnina, a koja utječu na vrijednost katastarski čestica kao: vrsta i mjera građevinskog korištenja, kategorija. Nije provedeno interkvalitativno izjednačenje čl.19.Pravilnika, kao ni statistika i obračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti.
- U troškovnoj metodi prilikom obračuna zgrada ne može se uprosječiti stanje zgrada različitih namjena, godine gradnje i adaptacije, načina gradnje, opremljenosti, cijene građenja, održivog vijeka korištenja i ostatka održivog vijeka korištenja. Nije naveden datum kakvoće. Pravilno određivanje stanja odnosno kakvoće nekretnine prvi je korak prema kvalitetnoj procjeni nekretnina. Nije obrazložen način izračuna umanjjenja.
- Elaborat je izrađen vrlo šturo i ne sadrži sve potrebne elemente navedene u čl.67 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Mišljenja sam da dostavljeni elaborat, **NIJE USKLAĐEN** sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i da ne daje pravu sliku vrijednosti nekretnine.

2. Elaborat izrađen od strane vještaka Benjak

- Mišljenja sam da su vrlo dobro analizirana poredbena zemljišta. Kod interkvalitativnog izjednačenja upotrijebljen je faktor korekcije (za površinu) koji se više ne upotrebljavaju.
- U troškovnoj metodi nije korišten obračun vrijednosti zgrada prema Pravilniku o metodama procjene nekretnina NN 105/15 i Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN78/2015, već je korišten stari način obračuna koji se više ne upotrebljava. Također je korišteno uprosječeno stanje svih zgrada bez obzira na namjenu, godinu gradnje, opremljenost i ostale elemente koji utječu na vrijednost svake pojedine zgrade. Održivi vijek korištenja zgrada Prilog 9

Pravilnika, (koji u ovom obračunu uopće nije korišten) vrlo je različit za pojedine građevine.

Mišljenja sam da dostavljeni elaborat, **NIJE USKLAĐEN** sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.

Gordana Derković