

PING d.o.o.

Vještačenja za područje graditeljstva i procjene nekretnina
Rijeka, A. B. Šimića 38

MIŠLJENJE O PROCJENAMA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnina: **POSLOVNE ZGRADE I ZEMLJIŠTE**
10370 BRCKOVLJANI, Božjakovečka ulica 8
k.č.br. 3815 i 3816 k.o. Brckovljani

Naručitelj: **BOGDAN DABINOVIĆ**
49240 DONJA STUBICA, Ivana Peštaja 1a

Izrada: **PING d.o.o.**
Rijeka, A. B. Šimića 38
Procjenitelj: Ivan Vučemil, dipl.ing.građ.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSJEDNIKA

Žrtava fašizma 7
Broj: 4 Su-114/2021-7

Broj: Rijeka, 22. ožujka 2021.

Rijeka,

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi PING d.o.o. iz Rijeke, Antuna Branka Šimića 38, OIB: 56485511141, odobrava se sudsko vještačenje iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci, koje će obavljati stalni sudski vještak i zaposlenik navedene pravne osobe Ivan Vučemil, dipl.ing.građ.

Obrazloženje

Pravna osoba PING d.o.o. iz Rijeke, Antuna Branka Šimića 38, podnijela je zahtjev Županijskom sudu u Rijeci radi ponovnog izdavanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, te je uz molbu priložena potrebna dokumentacija radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je navedeni zahtjev te je utvrđeno da je pravnoj osobi PING d.o.o. iz Rijeke, Antuna Branka Šimića 38, odobreno obavljanje sudskog vještačenja za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina za područje Županijskog suda u Rijeci, rješenjem broj 4 Su-183/2017 od 16. ožujka 2017. godine, da je kao pravna osoba registrirana kod Trgovačkog suda u Rijeci za sudska vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, broj: Tt-17/1291-2 od 21. veljače 2017. godine, a da je zaposlenik navedene pravne osobe Ivan Vučemil, dipl.ing.građ. imenovan stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Županijskog suda u Rijeci broj 4 Su-522/2020 od 31. siječnja 2021. godine. Također je utvrđeno da navedena fizička i pravna osoba imaju zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja.

Budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom navedene struke, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA:
Veljko Miškulin, dipl. iur.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske. Žalba se podnosi predsjedniku Županijskog suda u Rijeci u 2 (dva) primjerka i 2 (dvije) preslike rješenja.

Na poziv HDSVIP-a, temeljem zahtjeva gosp. Bogdana Dabinovića, izvršio sam pregled procjembenih elaborata tržišne vrijednosti nekretnine – poslovnih objekata i zemljišta u Brckovljanima, Božjakovečka ulica 8, na k.č.br. 3815 i 3816 k.o. Brckovljani, a koje su izradili VJEŠTAK d.o.o. u veljači 2020. i Zvonko Benjak u ožujku 2021. godine i utvrdio slijedeće:

- Geometrijski podatci objekata se razlikuju u procjeni Vještaka d.o.o. i procjeni Zvonka Benjaka.

U procjeni Vještaka d.o.o. određen je BRP na temelju upisane bruto površine zgrade u zk. izvadak i utvrđene katnosti zgrada (pri čemu je određivanje BRP-a sjeverne zgrade za prizemlje i potkrovlje - tlocrtna površina x 1,5 – nedovoljno točno)

Iz ovako izračunatog BRP-a, određen je NKP (neto korisna površina) i BVO (bruto volumen objekta)

U procjeni Zvonka Benjaka, izračunat je NKP na temelju mjera pojedinih prostorija, a BRP je izračunat množenjem s koeficijentom, kao i BVO, pri čemu je, po mom mišljenju, posebice BVO (volumen objekta) izračunat pogrešno, budući da, barem prema viđenim fotografijama, visine etaža nisu visine 4,73 m.

Ovakvim izračunima, postoje manja, ali i veća odstupanja korištena u daljnim izračunima.

GEOMETRIJSKI PODATCI	NKP neto korisna površina			BP bruto površina		BVO obujam građevine
	m2			m2		m3
VJEŠTAK d.o.o.	2.059,98	2.031,92 m2 -u zaključku ?		2.423,50		7.270,50
ZVONKO BENJAK	2.031,54			2.555,67		12.090,25

- Cijena zemljišta je u procjeni Vještaka d.o.o. određena u iznosu od 23,78 Eur/m2, bez interkvalitativnog izjednačenja (bilo po stvarnim, lokacijskim obilježjima nekretnina, bilo po Kisu, bilo po namjeni zemljišta, a za poredbene nekretnine su uzeta zemljišta uglavnom stambene namjene). Uzeta su za poredbu zemljišta iz Općine Dugo Selo.

U procjeni Zvonka Benjaka, također su za poredbu uzeta dva zemljišta iz Općine Dugo selo, koja su interkvalitativnim izjednačenjem po Kis-u, umanjena, kao i na temelju površine poredbenih i predmetnog zemljišta, kao posebnih obilježja zemljišta.

U procjeni Zvonka Benjaka, cijena predmetnog zemljišta je dodatno umanjena na temelju zaključka da je predmetno zemljište 2. kategorije, budući da „parcele nemaju izlaz na javnu prometnu površinu“!

Ovakav zaključak Zvonka Benjaka je pogrešan, budući da parcele imaju izlaz na javnu prometnu površinu – preko susjedne k.č.br. 3984 k.o. Brckovljani, koja je u zemljišne knjige upisana kao „Božjakovečka ulica“ - javno dobro u vlasništvu Općine Brckovljani.

Određivanjem i uzimanjem različitih poredbenih nekretnina za zemljište, prilikom kojeg u procjeni Vještaka d.o.o. nije izvršeno interkvalitativno izjednačenje, a u procjeni Zvonka Benjaka je izvršeno dodatno pogrešno umanjeno vrijednosti, došlo je do značajne razlike u procijenjenoj jediničnoj vrijednosti zemljišta:

Vještak d.o.o. – 23,78 Eur/m2

Zvonko Benjak – 16,25 Eur/m2, dodatno umanjeno na 9,6 EUR/m2

- Procjena nekretnine je u elaboratu Vještaka d.o.o. izvršena troškovnom metodom, uz korištenu etalonsku vrijednost u iznosu od 752 Eur/m² NKP, a u procjeni Zvonka Benjaka u iznosu od 600 Eur/m² NKP.

- U procjeni Vještaka d.o.o. troškovna metoda nije transparentno prikazana, nema izračuna i prikazane su samo „izračunate“ vrijednosti.
 Za faktore korištenja je navedeno: 3,5 (3A,4B,3C), iako se, prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, uzima najlošija – tada bi Fk trebao biti 4, a ne 3,5.
 U opisu zgrada je navedeno da su građene u „1. pol.20.st.“, a kao starost objekta je uzeto za izračun 65 godina s OVK = 80 godina, te očigledno postoji kolizija između napisanog i izračuna.
 Kao faktor prilagodbe troškovne vrijednosti tržišnoj određen je koeficijent 1,00

 U tablici rekapitulacije je navedeno da je vrijednost nekretnine 849.222,32 Eur a u zaključku 905.398,16 Eur (nakon zaokruživanja 905.000 Eur), što procjenu Vještaka d.o.o. čini nevjerodostojnom.

- U procjeni Zvonka Benjaka, nije korištena Fk matrica, nego je troškovna vrijednost nekretnine određena na način da je amortizirana vrijednost objekata (85,8%) zajedno s ukupnom vrijednosti doprinosa, priključaka, okoliša, projekta i nadzora umanjena uz Faktor prilagodbe 0,51, čemu je pribrojana ranije određena vrijednost zemljišta.
- U faktoru prilagodbe se javljaju faktori i starosti i stanja nekretnine (iako je vrijednost objekata već umanjena kroz amortizaciju), što izračun ukupne tržišne vrijednosti čini netransparentnim.

- Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa, te priključaka (pri čemu je u procjeni Zvonka Benjaka ista vrijednost dodatno umanjena koeficijentom 0,51) je različita u procjenama Vještaka d.o.o. i Zvonka Benjaka.

MIŠLJENJE O IZRAĐENIM PROCJENAMA

Na temelju izvršenog pregleda dostavljenih procjembenih elaborata, mišljenja sam da niti jedan od elaborata nije izrađen na transparentan i točan način.

U procjeni Vještaka d.o.o. korišten je koeficijent prilagodbe 1,00, iako se predmetna nekretnina nalazi u području gdje bi koeficijent prilagodbe, prema izvršenoj analizi i realiziranih cijena nekretnina i analizi oglašanih cijena, trebao biti manji od 1,00.

U procjeni Zvonka Benjaka je pogrešno izračunat BVO, čime je pogrešno izračunata i vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa. Vrijednost zemljišta je dodatno umanjivana na temelju pogrešnog zaključka o kategoriji zemljišta, a koeficijent prilagodbe nije izračunat na transparentan način.

Mišljenja sam da je tržišna vrijednost nekretnine u elaboratu Vještaka d.o.o. određena na prevelik iznos, a u elaboratu Zvonka Benjaka na premali iznos.

Za mišljenje gosp. Bogdana Dabinovića iskazano u dostavljenom dopisu, da bi vrijednost nekretnine trebalo dodatno umanjiti za paušalno određeni iznos od 73.000,00 EUR, smatram da nema utjecaja na vrijednost nekretnine, budući da niti iz jednog dostavljenog procjembenog elaborata ne proizilazi da je nužno uklanjanje objekata. Isključivo o vlasniku nekretnine ovisi način sadašnjeg i eventualnog budućeg načina korištenja nekretnine, kao i eventualnih ili ulaganja ili uklanjanja objekata, što nema utjecaja na procjenu sadašnje vrijednosti nekretnine.

Rijeka, 10.08.2021.

PING d.o.o.

Stalni sudski vještak graditeljske struke i procjene nekretnina
Rijeka, A. B. Šimića 38

Ivan Vučemil dipl.ing.grad.

Stalni sudski vještak graditeljske struke i procjene nekretnina