

PREDMET: Očitovanje na Procjembeni elaborat izrađen od strane tvrtke Inprojekt d.o.o.
Rijeka br. el. 343-16, 4. rujna 2019.

OČITOVANJE

U svezi zadanog mi naloga od strane Trgovačkog suda u Pazinu u predmetu posl. br. St-103/18 u kojem sam izradila Procjembeni elaborat procjene vrijednosti stambene kuće s pomoćnim objektom i zemljišta na k.č. ZGR 533, k.č. 3398/3 i k.č. 3414 sve u k.o. Vižinada, br.el. 12-2019, veljača 2019.g. da se očitujem na Procjembeni elaborat izrađen od strane tvrtke Inprojekt d.o.o. Rijeka br. el. 343-16, 4. rujna 2019., za iste nekretnine, iznosim slijedeće:

Samim pogledom na elaborat tvrtke Inprojekt d.o.o., očito je da je isti u velikom dijelu, preslika izvornog mog elaborata prethodno navedenog, čak i samim priložima, fotodokumentaciji (na jednoj slici vidljivi auti i to predstavnika stečajnog dužnika i mene), izvadcima prostornoplanske dokumentacije, s izmijenjenim dijelovima zaglavlja i dna stranica koji se odnose na podatke tvrtke, broja elaborata izrađivača odnosno promjena potpisa, a izmijenjen je samo dio odnosno poglavlja u kojima se navode poredbene nekretnine i vrši izračun tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina, str. 8 - 13, koji dio nije u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15, dalje Zakon) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15, dalje Pravilnik). Kako se u predmetnom elaboratu navodi da je izvršen očevid dana 20.7.2019., ne vidim razloga da se nisu priložile fotografije izrađene tom prilikom.

U procjembenim elaboratima kao i bilo kojim elaboriranjima, izračunima koji su podloga donošenja relevantnih odluka, *podaci moraju biti vidljivi, provjerljivi, jasni, a ne prikriveni*. U elaboratu tvrtke Inprojekt d.o.o. navedene *poredbene nekretnine su nepoznate*, nemaju adrese odnosno oznake katastarskih čestica, čak niti katastarske općine te se ne može nikako provjeriti da li su one sličnih i kakvih kvalitativnih obilježja, pripadaju li sličnim cjenovnim blokovima te da li se mogu stavljati u poredbe i interkvalitativna izjednačenja s procjenjivanim nekretninama.

Isto tako, u dijelu procjene vrijednosti stambene zgrade na str. 8 poredba br. 2 nije važeća te je treba izbaciti jer je realizirana kupoprodaja izvršena 2012., a prema Zakonu i

Pravilniku određeno je da se poredbenom metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina, čiji je promet ostvaren najviše **četiri godine unatrag** u odnosu na dan vrednovanja. Eliminiranjem te poredbe, **ostaju dvije, a potrebno je najmanje tri**, tako da procijenjena vrijednost stambene zgrade s pomoćnim objektom od strane Inprojekt d.o.o. nije u skladu s važećom zakonskom regulativom RH.

Također, pri procjeni tržišne vrijednosti stambene zgrade u predmetnom elaboratu nije izvršeno niti međuvremensko izjednačenje. U tablici na str. 9 navedeni su bazni indeksi na dan kupoprodaje, ali nije naveden bazni indeks na dan vrednovanja nekretnine koji bi se trebao podijeliti s ovima te se dobivenim kvocijentom množi kupoprodajna cijena, kako navedeno nije napravljeno, izostavljeno je obvezno međuvremensko izjednačenje te i po tom zakonski određenom kriteriju, procijenjena vrijednost na str. 10 i 13 nije valjana.

Kako su u tablici na str. 9 i 10 kod kvalitativnih obilježja upisani razlikovni postoci 0% iz čega proizlazi da je koeficijent interkvalitativnog izjednačenja 1, te nije vidljivo kako je umjesto 1 dobiven konačan korektivni koeficijent na kraju tablice 1,5 kojim se pomnožila nepropisno izračunata jedinična cijena.

Isto tako, prethodno navedeno kod procjene vrijednosti stambene zgrade s pomoćnim objektom u svezi transparentnosti navedenih poredbenih nekretnina odnosi se i na dio procjene vrijednosti zemljišta, kao i to da i tu *nije izvršeno obvezno međuvremensko izjednačenje* poredbenih nekretnina i procjenjivanih. Također, *nije izvršeno* niti obvezno propisano *interkvalitativno izjednačenje*. Na kraju na str. 12 se dobivena prosječna vrijednost jedinične cijene zemljišta množi korekcijskim faktorom 0,8 za koji uopće nije navedeno iz kojeg priloga Pravilnika je izvučen odnosno nije prikazan matematički izračun od strane vještaka temeljem kojih obilježja procjenjivanih i poredbenih nekretnina je rezultirao.

Ostajem u cijelosti pri svojem Procjembenom elaboratu procjene vrijednosti stambene kuće s pomoćnim objektom i zemljišta na k.č. ZGR 533, k.č. 3398/3 i k.č. 3414 sve u k.o. Vižinada, br.el. 12-2019 koji je izrađen točno i u skladu s važećim zakonima i propisima Republike Hrvatske, pravilima struke, kodeksom etike, neovisno, nepristrano.

U Rijeci, 15. svibnja 2020. godine

Proving d.o.o.
Vedrana Vrtodušić Mihelčić, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak građevinske struke i procjene nekretnina
i ovlaštenu inženjer građevinarstva

