

mr. Zlatko Omerhodžić dipl. ing. građ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA

HR-10000 ZAGREB TINA UJEVIČA 5 Tel: (01) 38 37 497 GSM: 091/201 1283

www.graditeljski-vjestak.com E-mail: info@graditeljski-vjestak.com

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
PETRINJSKA 8

STEČAJNI POSTUPAK

POSLOVNI BROJ: **89. St-352/10**
DUŽNIK: MURING d.o.o. U STEČAJU IZ ZAGREBA
RAZLUČNI VJEROVNICI: PAKEL d.o.o. IZ ZADRA I DR.
RADI: STEČAJNOG POSTUPKA

NALAZ I MIŠLJENJE: **ANALIZA IZRAĐENIH PROCJEMBENIH ELABORATA:
2018/0720205, 2018/061557, 2018/0615231 I DODATAK
2018/0615231 SVI IZRAĐENI OD STRANE STALNOG SUDSKOG
VJEŠTAKA ZA ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNINA DIPL.
ING. BERNARDA MAHEČIĆA**

1. ZADATAK

Rješenjem od strane naručitelja TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU PETRINJSKA 8 od 10. 02. 2020. godine u predmetu POSLOVNI BROJ: 89. St-352/10 DUŽNIKA: MURING d.o.o. U STEČAJU IZ ZAGREBA i RAZLUČNIH VJEROVNICA: PAKEL d.o.o. IZ ZADRA I DR. imenovan sam građevinskim vještakom u svrhu davanja nalaza i mišljenja radi: STEČAJNOG POSTUPKA prema slijedećem:

- ANALIZA IZRAĐENIH PROCJEMBENIH ELABORATA: 2018/0720205, 2018/061557, 2018/0615231 I DODATAK 2018/0615231 SVI IZRAĐENI OD STRANE STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNINA DIPL. ING. BERNARDA MAHEČIĆA.

2. NALAZ

Prilikom izrade nalaza i mišljenja korišteni su slijedeći propisi i tehnička literatura:

- Sudski spis poslovni broj: 89. St-352/10,
- Hrvatska norma za obračun površina i obujma građevina HRN ISO 9836:2011,
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13),
- Zakon o normizaciji (NN 80/13),
- Zakon o energetske učinkovitosti (NN 127/14),
- Pravilnik o energetskim pregledima građevina i energetskom certificiranju (NN 88/17),

- Tehnički propis o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama (NN 128/15, 70/18, 73/18, 86/18),
- Odluka o izmjeni i dopuni odluke o komunalnom doprinosu (Sl. glasnik grada Zagreba 17/12),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15),
- Generalni urbanistički plan grada Zagreba (Sl. glasnik Grada Zagreba 16/07, 08/09, 7/13),
- Burza nekretnina www.burza-nekretnina.com,
- Tehnički standardi: Baugesetzbuch – 2011 (BauGB); Immobilienwertermittlungsverordnung – 2010 (ImmoWertV); European Valuation Standards – 2012 (EVS); International Valuation Standards Council – 2010 (IVSC).

Na temelju gore navedenog dajem slijedeći:

NALAZ

2.1. ANALIZA IZRAĐENIH PROCJEMBENIH ELABORATA: 2018/0720205, 2018/061557, 2018/0615231 I DODATAK 2018/0615231 SVI IZRAĐENI OD STRANE STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNINA DIPL. ING. BERNARDA MAHEČIĆA

Prema gore iznesenom sudskom zadatku postupak vještačenja se proveo prema slijedećem:

2.1.1. ANALIZA IZRAĐENOG PROCJEMBENOG ELABORATA: 2018/0720205

Prema gore iznesenom sudskom zadatku postupak vještačenja se proveo prema slijedećem:

Predmetna procjena je napravljena uporednom metodom. Ulazni podaci koje su ovdje korišteni su iz sustava eNekretnina. Međutim, u ovom slučaju su kao ulazni podaci, primjereniji ulazni podaci iz Izvadka Grada Zagreba. To je zato što su ti podaci prošli zakonsku evaluaciju dok kod podataka iz eNekretnina nije provedena evaluacija.

U ovo konkretnom slučaju evaluacija je postupak kojeg provodi Služba za vrednovanje nekretnina i na taj način uspostavlja veći broj ulaznih kvalitativnih podataka o nekretninama nego što ga daje sustav eNekretnina (kao npr. daje se važna ocjena dali je ponuđena cijena sa PDV-om ili bez PDV-a).

Uporedna procjembena metoda, koja je korištena u ovom elaboratu, jeste primjenjiva za ovakve obiteljske kuće međutim u ovom slučaju radi se o obiteljskoj kući neuobičajne veličine od 610,35 m² koju je teško usporediti sa sličnim prodanim obiteljskim kućama u okolici (da bi se na ovom slučaju provela uporedna metoda). Isto tako nije jasno od kuda je ova površina proizašla dali je to netto površina sa koeficijentima ili površina bez koeficijenata. Taj podatak o površini je bitno znati iz razloga što se za površinu mora koristiti ona površina iz postupka legalizacije (u elaboratu je naznačeno da je obiteljska kuća prošla postupak legalizacije). Navedeno je, isto tako bitno, iz razloga što je evidentirano da postoji podrum pa se on različito tretira sa zakonskim koeficijentima za površinu pa nije jasno dali su u površinu od 610,35 m² već uključeni koeficijenti ili nisu.

Kod primjene uporedne metode vještak B. Mahečić je uspoređivao traženu obiteljsku kuću sa prodanim uporednim obiteljskim kućama u okolici koje su veličine od 67,00 m² do 317,00 m². To znači da su prodane uporedne obiteljske kuće od 2 puta (200%) do 9 puta (900%) manje od one naše tražene obiteljske kuće. Taj odnos veličina nije primjeren jer je poznato da površinski veće obiteljske kuće postižu manju cijenu po m² nego površinski manje obiteljske kuće.

To je naročito izraženo kod udjela zemljišta. U ovom slučaju kompletno zemljište se nalazi u građevinskoj zoni i veličine je 4.127,00 m². To znači da je omjer tlocrtne površine kuće i kompletnog zemljišta od 384,00 m² : 4.127,00 m² i iznosi svega 9% udjela. S obzirom na tako mali odnos tlocrtne površine kuće i općenito veličine zemljišta (u građevinskoj zoni) vidimo da cijena zemljišta ima veliku ulogu u formiranju vrijednosti cjelokupne nekretnine.

To je pogotovo bitno kada se uzme u obzir da je cijena građevinskog zemljišta u okolici cca 15,00 do 30,00 EUR/m² što znači da se samo zemljište (bez objekta) može cijeliti između cca 62.000,00 EUR i cca 124.000 EUR. Ta vrijednost zemljišta je naročito bitna s obzirom da se radi o građevinskom zemljištu M1 namjene tj. zemljište namijenjeno za gradnju stambenih i poslovnih objekata i to pretežito stambenih (ali se mogu graditi i poslovni objekti).

Isto tako na fotografijama je vidljivo da je obiteljska kuća pod utjecajem vlage i šteta od vlage. To znači i da se navedeno mora uzeti u obzir prilikom procjene.

Nadalje se u elaboratu navodi konstatacija „navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost“. S tim je povezana izjava procjenitelja, na zadnjoj stranici elaborata, koja navodi da je korišten Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena Grada Zagreba. Prema zakonskim pravilima se taj citirani Izvadak mora priložiti uz elaborat (radi kontrolnog postupka) što ovdje nije slučaj. Prema tom Izvadku je onda vidljivo dali su ulazne kupoprodajne cijene sa PDV-om ili bez PDV-a (Služba za vrednovanje Grada Zagreba označava svaku kupoprodajnu cijenu dali je sa PDV-om ili bez). To znači da vještački izračun sa ulaznim podacima (koji su sa PDV-om) u sebi u konačnici sadrži i PDV. Pitanje PDV-a je prilično bitno iz razloga što nije svejedno dali je neka vrijednost 25% manja ili veća.

To znači da, na temelju sve gore navedenog, predmetna se procjena mora provesti troškovnom metodom (uz korištenje evaluiranog Izvadka Grada Zagreba) koja je primjerenija za ovaj slučaj s obzirom da se troškovnom metodom posebno valorizira ovo veliko zemljište, a posebno se valorizira sami stambeni objekt.

2.1.2. ANALIZA IZRAĐENOG PROCJEMBENOG ELABORATA: 2018/061557

Prema gore iznesenom sudskom zadatku postupak vještačenja se proveo prema slijedećem:

U predmetnom elaboratu je korištena uporedna metoda koja je primjerena za procjenu vrijednosti ovakvih stanova. Međutim, u predmetnom elaboratu nije korišten koeficijent Kp tj. koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi koji je propisan Prilogom 5 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). U predmetnom elaboratu su svi stanovi tretirani sa istom cijenom po EUR/m² međutim koeficijent Kp je propisao da se stanovi trebaju tretirati kvalitativnim koeficijentom koji u sebi sadrži katnost, orijentaciju, geografski položaj, utjecaj okoliša, umanjenje komfora. To znači da cijena stana nije za svaki stan ista nego varira o svim gore navedenim kvalitativnim utjecajima.

U predmetnom elaboratu u točki 9. navedeno je ulaganje od 170,00 EUR/m² za sanaciju predmetnih stanova. Ovo ulaganje mora biti obrazloženo (npr. sanacija parketaških radova, sanacija zidarskih radova i sl.) i u ovo slučaju ga nije moguće provjeriti s obzirom da nema fotografija prema kojima bi se navedeno ustanovilo ili eventualno provjerilo.

Nadalje se u elaboratu navodi konstatacija „navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost“. S tim je povezana izjava procjenitelja, na zadnjoj stranici elaborata, koja navodi da je korišten Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena Grada Zagreba. Prema zakonskim pravilima se taj citirani Izvadak mora priložiti uz elaborat (radi kontrolnog postupka) što ovdje nije slučaj. Prema tom Izvadku je onda vidljivo dali su ulazne kupoprodajne cijene sa PDV-om ili bez PDV-a (Služba za vrednovanje Grada Zagreba označava

svaku kupoprodajnu cijenu dali je sa PDV-om ili bez). To znači da vještački izračun sa ulaznim podacima (koji su sa PDV-om) u sebi u konačnici sadrži i PDV.

Pitanje PDV-a je prilično bitno iz razloga što nije svejedno dali je neka vrijednost 25% manja ili veća. Utjecaj PDV-a se vidi po tome što je ukupna procijenjena vrijednost 2.096.307,06 EUR pa znači da je utjecaj PDV-a $\pm 419.261,40$ EUR što nije zanemarivo.

Što se tiče poreza na promet nekretnina isti se ne iskazuje u procjembenim elaboratima.

2.1.3. ANALIZA IZRAĐENOG PROCJEMBENOG ELABORATA: 2018/0615231

Prema gore iznesenom sudskom zadatku postupak vještačenja se proveo prema slijedećem:

Sve činjenice iskazane u točki 2.1.2. vrijede i za ovaj slučaj. Jedini dodatak je što se mora uračunati pravni teret knjiženja postojeće stambene zgrade (godetski elaborati, prijavni listovi, odvjetničke usluge i sl.). Pravni teret umanjuje procijenjenu vrijednost što se, u ovom predmetnom slučaju, nije izvršilo.

2.1.4. ANALIZA IZRAĐENOG PROCJEMBENOG ELABORATA: DODATAK 2018/0615231

Prema gore iznesenom sudskom zadatku postupak vještačenja se proveo prema slijedećem:

Analizom predmetnog elaborata nije se moglo ustanoviti što se sa ovim tabelarnim prikazom izvršilo. U tabelarnom prikazu je vidljivo da su se koristile vrijednosti za zemljište, a nije jasno od kuda su te cijene proizašle (dali iz nekog proračuna, Izvadka Grada Zagreba ili sl.).

3. ZAKLJUČAK

Za zakonski pravilnu izradu procjembenih pravila potrebno je provesti slijedeće korake:

Rb	Elaborat	Postupci koje je potrebno provesti
1.	2018/0720205	Dostaviti sve relevantne tehničke dokumente: Rješenje o izvedenom stanju, projekti. Provesti ponovni vještački očevid. Zatražiti Izvadak o kupoprodajnim cijenama za zemljište (sa zatraženim cijenama sa PDV-om i bez) od strane Službe za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba. Provesti procjembeni izračun troškovnom metodom uz primjenu koeficijenta Kp. Uključiti procjenu sanacije kuće sa obrazloženjem.
2.	2018/061557	Dostaviti sve relevantne tehničke dokumente: građevinska dozvola, uporabna dozvola, projekti. Provesti ponovni vještački očevid. Zatražiti Izvadak o kupoprodajnim cijenama za stanove (sa zatraženim cijenama sa PDV-om i bez) od strane Službe za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba. Provesti procjembeni izračun uporednom metodom uz primjenu koeficijenta Kp. Uključiti procjenu sanacije stanova sa obrazloženjem. Uključiti procjenu pravnog tereta (upis u zemljišne knjige).
3.	2018/0615231	Isto kao 2.
4.	DODATAK 2018/0615231	Zatražiti Izvadak o kupoprodajnim cijenama za zemljište (sa zatraženim cijenama sa PDV-om i bez) od strane Službe za

		vrednovanje nekretnina Grada Zagreba. To je zato što se u tabelarnom prikazu spominje građevinsko zemljište.
--	--	--