

Datum: 16.03.2021.

OČITOVANJE NA VERIFIKACIJU PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

**PREDMET: Očitovanje na verifikaciju procjene vrijednosti nekretnine:
građevinsko zemljište sa gospodarskom zgradom na k.č.br.
1095/2, 1095/6 k.o. Glogovac**

Sudski vještak: Ela Mihovilović Brkić, dipl.ing.građ.

Na temelju dopisa Hrvatske banke za obnovu i razvoj, Sektora pravnih poslova, nabave i potpora, Direkcije pravnih poslova, Odjela domaćih pravnih poslova od 03.03.2021. godine kojim se osporava Procjembeni elaborat vrijednosti nekretnine iz rujna 2020. godine, slobodna sam očitovati se u nastavku:

1. "iskazane su samo dvije transakcije za vrijednost zemljišta po međuvremenskom izjednačavanju"

Na stranici predmetnog Procjembenog elaborata br. 13, 14 i 16 vidljivo je da se koristilo ukupno 5 transakcija kupoprodajnih ugovora evidentiranih na stranici nekretnine.mgipu.hr, u sustavu eNekretnine na usporedivom području. Nakon provođenja međuvremenskog izjednačenja utvrdilo se da 3 od navedenih 5 transakcija imaju odstupanje veće ili manje od 30 % te ih se stoga eliminiralo iz daljnjeg postupka, a za preostale transakcije se provelo ponovno međuvremensko izjednačenje.

Članak 4., stavak 1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina glasi : „ Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.“

2. "računato je samo zemljište k.č.br. 1095/2 od 1.892 m², dok nije zemljište pod objektom na k.č.br. 1095/6 od 1.468 m²"

Zemljište pod objektom na k.č.br. 1095/6 od 1.468 m² nije računato pošto se postojeće stanje predmetne nekretnine sastoji od građevinskog zemljišta k.č.br. 1095/2 veličine 1.892 m² i gospodarskog objekta izgrađenog na k.č.br. 1095/6 bruto površine 1.468 m². Smatram da bi se računanjem i građevinskog zemljišta pod objektom na k.č.br. 1095/6 od 1.468 m² vršilo dvostruko vrednovanje kvadrata predmetne nekretnine.

3. "površina objekta je uzeta sa 1.321 m² (samo prizemlje), dok nije računat kat sa 222 m² (uredi)"

Površina objekta uzeta je prema Izvratku iz zemljišne knjige, broj ZK uložka 2041, k.o. Glogovac, ZK odjela Koprivnica za k.č.br. 1095/6 te prema Prijepisu posjedovnog lista, Posjedovni list 974, k.o. Glogovac, k.č.br. 1095/6 (oboje prilog predmetnom Elaboratu).

4. "nije iskazan postupak utvrđivanja jedinične cijene najma kod prihodovne metode"

Na stranici predmetnog Procjembenog elaborata br. 18 napisano je:

".. Iznos ukupnog prihoda dobiven je usporedbom cijena najma gospodarskih poslovno – proizvodnih objekata u širem okruženju te je dobivena procijenjena vrijednost mjesečnog najma od 0,5-1,5 €/m². Smatra se da su tako dobivene cijene najma objekata predmetne nekretnine realnije. Za daljnji proračun uzet je iznos od 0,5 €/m²."

5. "procjena je učinjena prihodovnom metodom, bez potpore troškovne metode, a koja je metoda u ovom slučaju primjerenija (objekt dugo van uporabe)."

U predmetnom Elaboratu procjena je napravljena prihodovnom metodom zbog toga što se radi o izgrađenoj gospodarskoj zgradi kojoj je svrha stvaranje prihoda (makar trenutno ista bila van uporabe).

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15, članak 24, stavak 4:

"Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda."

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15, članak 24, stavak 5:

"Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive."

Slijedom svega navedenoga, ocjenjujem kako je predmetna Procjena u skladu sa svim trenutno važećim Pravilnicima, Zakonima i pravilima struke, no napominjem kako je ovo procjena mene kao sudskog vještaka s jedne strane, dok druga strana, u ovom slučaju HBOR ima pravo na svoju Procjenu i mišljenje.

S poštovanjem,

ovlašteni sudski vještak

Ela Mihovilović Brkić, dipl.ing.građ.

