

Vedrana Sabljak, dipl.ing.grad.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK IZ PODRUČJA
GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA

U Ogulinu, 13. svibnja 2022. godine

SETTING -INŽENJERING d.o.o. u stečaju

**stečajni upravitelj Jasna Kučević
Pula, Kaštanjer 64**

Predmet : očitovanje, dostavlja se
SETTING -INŽENJERING d.o.o. u stečaju, OIB: 30302546951

Dana 9. svibnja 2022. godine dostavljen mi je e-mail, kojim me se traži očitovanje vezano za izračun jedinične tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta u iznosu od 95,73 kn/m², za nekretninu - zemljišno-knjižnu česticu broj 12062/3 k.o. Delnice II, koja je upisana u ZK uložak broj 1500 k.o. Delnice II, Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižnog odjela Delnice, oznake zemljišta : prolaz u Supilovoj ulici i površine od 547 m². Dostavljeno mi je također i očitovanje Ministarstva financija RH, Porezne uprave, Područni ured Rijeka, a vezano za podatke kojima raspolaže nadležna Ispostava Porezne uprave za područje u k.o. Delnice II. Prema njihovim podacima vrijednost zemljišta unutar građevinskog područja iznosi 195,00 kn/m², uz napomenu da ta vrijednost ne odražava nužno i vrijednost predmetne nekretnine, već je ista prikaz prosječnih cijena sličnih nekretnina s približno istog područja postignutih na tržištu nekretnina u određenom vremenskom razdoblju.

Stoga, ova posljednja napomena upravo opravdava izradu procjemenog elaborata, precizno definiranog Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/15), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15) i Pravilnikom o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20).

Predmetno zemljište se nalazi u poslovnoj zoni K u Delnicama i prostorno planskom dokumentacijom (Urbanistički plan uređenja naselja Delnice, područja poslovne namjene K-1-1 i K-2-2 - Službene novine Grada Delnica 03/2017) u istoj je planirana pretežno gradnja građevina poslovne uslužne, trgovačke, zanatske ili komunalno-servisne namjene, ali je omogućena i gradnja poslovnih građevina s proizvodnim sadržajima na način da se prigodom planiranja, projektiranja i odabira pojedinih sadržaja i tehnologija osiguraju propisane mjere zaštite okoliša.

Ali, predmetno zemljište je položaja i oblika, koje ga uvrštava u drugu kategoriju zemljišta, a to su takve katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje. Stoga su se koristili orijentacijski vrijednosni odnosi iz tablice u prilogu Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15). Osim toga i oznaka zemljišta u vlasničkom listu je „prolaz u Supilovoj ulici“.

Zaključak:

Prema tome, korištenje podatka Porezne uprave - prosječnih cijena sličnih nekretnina s približno istog područja postignutih na tržištu nekretnina u određenom vremenskom razdoblju, ne može biti relevantno, te vrijednost u iznosu od 95,73 kn/m² je upravo vrijednost m² samo predmetne zemljišno-knjižne čestice 12062/3 k.o. Delnice II, nakon provedene kompletne analize primjenom navedene zakonske regulative.

Vedrana Sabljak, dipl.inž.građ.

