

Sektor analiza
Direkcija tehničkih analiza i zaštite okoliša
Zagreb, 30.03.2022. g.

Predmet: Analiza dostavljenog procjembenog elaborata
„STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA, HALA ZA PROIZVODNU HRANE I
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE“

Klijent: NADA PROIZVODNJA HRANE d.o.o., u stečaju

Vještak: Kamilo Mlinarević, s.s.ing.aedif.; Inženjersko projektni biro d.o.o., Osijek

I. Pregledom zaprimljenog procjembenog elaborata od 28. ožujka 2018. godine (u daljnjem tekstu: Elaborat), sukladno Članku 22. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (u daljnjem tekstu: Zakon), Elaborat nije održiv nakon provjere i isti nije izrađen pažnjom dobrog stručnjaka uzimajući u obzir sve raspoložive i dostupne dokaze i izvore.

II. Smatramo da Elaboratom iskazana tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. 648, k.č.br. 258 k.o. Donja Zelina ne predstavlja stvarnu tržišnu vrijednost i da je iskazana vrijednost ispod stvarne tržišne vrijednosti.

Smatramo da je za potporu i provjeru rezultata primijenjene metode bilo potrebno korištenje i druge metode za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, a što omogućuje i dopušta Članak 23. Zakona.

III. Nismo suglasni s procijenjenom vrijednošću nekretnine upisane u zk.ul.br. 648, k.č.br.258, k.o. Donja Zelina, što dokazujemo argumentima od 1-5 u nastavku:

1. Vještak je vrijednost zemljišta izračunao poredbenom metodom. Pri izračunu je koristio tri poredbene nekretnine gdje je treća korištena transakcija ugovorena prije više od 4 godine u odnosu na dan vrednovanja, a što nije u skladu sa Člankom 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).
2. Procjembeni elaborat ne sadrži međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina što nije u skladu sa Člankom 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).
3. U odnosu na dobivenu prosječnu cijenu, korištene transakcije u procjembenom elaboratu pod 2 i 3 odstupaju više od 30%, što nije u skladu sa Člankom 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).
4. Uvidom u informacijski sustav tržišta nekretnina Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine e-Nekretnine utvrđeno je da je korištena vrijednost poredbenih zemljišta iskazana u procjembenom elaboratu preniska, odnosno usporedbom poredbenih vrijednosti zemljišta iz iste baze e-Nekretnine evidentno je da je sadašnja tržišna vrijednost zemljišta višestruko veća.
5. Koristeći troškovnu metodu vještak je odredio novu građevinsku vrijednost i sadašnju građevinsku vrijednost izgrađenih građevina bez navođenja izvora za troškove gradnje po ploštini (po kvadratnom metru). Prema korištenom iznosu može se pretpostaviti da su iskazani troškovi gradnje po kvadratnom metru formirani na temelju stvarno izvedenih radova, odnosno prema cijeni materijala i radova izvedenih na dan vrednovanja. Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine, sukladno Članku 53. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), vještak

subjektivno primjenjuje koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti. Pri tome za faktor kvalitete izgrađenosti koristi vrijednost 0,40 (od mogućih 0,20 - 1,50) čime upućuje na nedovršenost i neopremljenost građevine ili na nekvalitetnu izgradnju. Očevidom na terenu je utvrđeno da su u izgradnji korišteni materijali standardne razine kvalitete te smo zaključka da se ocjena procjenitelja odnosi na nedovršenost i neopremljenost građevine. Budući da je procjenitelj već za novu građevinsku vrijednost koristio troškove gradnje do upravo te razine izgrađenosti i opremljenosti, smatramo da nije primjerno dva puta utjecati na umanjenje vrijednosti nekretnine i to po istom paramteru ili po istoj osnovi.

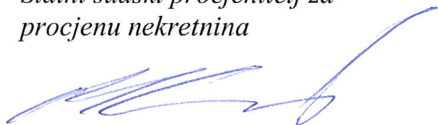
ZAKLJUČAK:

Temeljem gore iznesenih primjedbi, smatramo da je značajno podcijenjena vrijednost predmetne nekretnine, te da njezina vrijednost prema verifikaciji od 25.03.2022. godine iznosi 137.089 €.

Analizu izradio:

Marin Cerić, ing.građ.

*Stalni sudski procjenitelj za
procjenu nekretnina*



Rukovoditelj DTAZO-a:

Branimir Grgat dipl.ing.građ.

*Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
i procjene nekretnina*

