

STRUČNO MIŠLJENJE O PROCJEMBENOM ELABORATU

Stručno mišljenje sastavio:

izv. prof. dr. sc. MIROSLAV ŠIMUN, dipl. ing. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Rujan, 2023.

SADRŽAJ

OPĆENITO	3
STRUČNO MIŠLJENJE	4
IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI	8
RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM	9

OPĆENITO

Predmet	STRUČNO MIŠLJENJE O PROCJEMBENOM ELABORATU HOTELI VODICE d.d. - TURISTIČKE GRAĐEVINE - Hotel „Punta“, Vila Arausa“, turistička građevina „Borik“ i pripadajuće građevinsko zemljište
Naručitelj	Odvjetnik Ivan Matić, Slavonskog 1 /II, Zagreb
Zadatak	Potrebno je provjeriti mišljenje (procjembeni elaborat) i ispitati da li je napravljen sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i ostalim propisima

Dostupni dokumenti:

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - Marko Konta ing. građ. stalni sudski vještak za graditeljstvo

STRUČNO MIŠLJENJE

- Procjembeni elaborat nije izrađen u skladu s odredbama Zakona – naime odabrana je Troškovna metoda procjene a prema čl. 23. i 24. Zakona nije primijenjena ispravna metoda (čl. 23. i 24. ZPVN-a):

„(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.

(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.“

Također se podsjeća na mišljenje Ministarstva:

„U slučaju odabira i korištenja troškovne metode u procjembenom elaboratu, važno je naglasiti da sukladno odredbi članka 21. Zakona u troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenata prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost. Sukladno odredbi članak 25. stavak 1. točke 1. Pravilnika, koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima, primjerice samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu. Troškovna vrijednost nekretnine dobiva se kao zbroj vrijednosti pripadnog zemljišta (procijenjenog poredbenom metodom ili utvrđenog iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzorčestice), normalnih troškova gradnje za zgradu koji su umanjeni zbog gospodarskog zastarijevanja, vrijednosti vanjskih dijelova nekretnina, uređaja i opreme. Za normalne troškove gradnje najčešće se koristi Standardna kalkulacija radova u visokogradnji – Bilten IGH. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi. U svakom postupku usporedbe podataka primjenjuje se načelo sukladnosti modela prema kojem se samo međusobno usporedivi podatci mogu uspoređivati. Nakon što su sagledani svi prepoznatljivi utjecaji na troškovnu vrijednost nekretnine, tako dobivena vrijednost nekretnine još ne predstavlja njezinu tržišnu vrijednost. Transformacija troškovne vrijednosti nekretnine provodi se uz pomoć koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti (članak 53. stavak 1. i članak 25. Pravilnika). Procjenitelj niti u jednom dijelu procjembenog elaborata ne može uključivati neargumentirane podatke (članak 22. stavak 1. Zakona). Dopuštena je uporaba samo koeficijenata koji su javno objavljeni iz povjerljivih izvora (propisi, znanstveni i stručni članci, i sl.) ili računski izvedeni iz tržišnih podataka (na temelju analize sa minimalno tri prikladne nekretnine uz propisana ograničenja

moguće je izračunati koeficijent prilagodbe), uz nužnu argumentaciju. Svaki drugačiji način rada izrade procjemenog elaborata protivan je propisima. “

Ovo je razlog za odbacivanje elaborata jer se hoteli procjenjuju u ovom elaboratu kao npr. obiteljska kuća. Jasno je i razvidno da hotel ima svrhu stvaranja prihoda. Procjena skladišta itd. koja je napravljena u elaboratu nije relevantna za tržišnu cijenu hotela.

- **Ako se hotel ne koristi opet je potrebno napraviti procjembeni elaborat prihodovnom metodom a prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (ZPVN) se ta vrijednost može korigirati. Čl. 4.:**

„posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine su obilježja koja značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti vezano uz obilježja nekretnine, a primarno obuhvaćaju gospodarsku zastarjelost, natprosječno stanje održavanja, građevinske nedostatke, građevinske štete, svojstvo kulturnog dobra ili zaštićenog prirodnog dobra i značajna odstupanja prihoda koji se mogu postići na tržištu “

- **Nadalje čak ni koeficijent za prilagodbu tržišne vrijednosti nije izračunat. - Čl. 21. Zakona:**

„Osnovica za vrednovanje nekretnina prema ovom Zakonu jest tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina. “

U troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenata prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost što ovdje nije slučaj.

- Procjenitelj nije ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 7. Zakona.
- Poredbena zemljišta nisu obrazložena, analizirana već su uzeta prema kako je navedeno u elaboratu iz sustava e-nekretnine. Kategorija zemljišta nije razmatrana niti dokazana niti za jedno zemljište. Mjera građevinskog korištenja nije izračunata niti obrazložena. Nema nikakvih prostorno planskih podataka o zemljištu a što je važno za procjenu.

PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA - Članak 69. i 70. Zakona									
Redni broj transakcije	Zemljišno katastarska čestica	Katastarska općina	Površina zemljišno katastarske čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta korištenja (namjena)	Mjera korištenja (koeficijent iskoristivosti - za građ. zemljišta)	Kategorija zemljišta	Izvor
1	837/7	VELIKO BRDO	5227,00 m ²	500,00	14.10.2021.	T1	0,80	1.	e-nekretnine
2	3234/1	BAST-BAŠKA VODA	5000,00 m ²	300,00	31.01.2022.	T1	0,80	1.	e-nekretnine
3	490/2	Vodice	3890,00 m ²	500,00	17.03.2022.	T1	0,80	1.	e-nekretnine
4	376/6	Krapanj	1186,00 m ²	274,03	24.04.2019.	T1	0,80	1.	e-nekretnine
5	7752/2	SPLIT	861,00 m ²	377,52	03.03.2022.	T1	0,80	1.	e-nekretnine
6	9939/4	SPLIT	1689,00 m ²	414,45	03.06.2019.	T1	0,80	1.	e-nekretnine
Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivanih katastarskih čestica									
Površina zemljišta (m ²):			10.708						
Vrsta:			T1						
Kategorija:			1.						
Lokacija:			477/1, 477/2, 479/2, 480/1, 480/2, 480/3, 481/1, 481/2, 482, 484, 485, 487/1, 488/1, 491/1, 491/3, 491/4, 510/2, 511/1, 511/2, 559, 562, 563, 564/1, 568/2, 568/5, 570/1, 570/2, 571/4, 571/5 756 i 2180/1 sve k.o. Vodice						
Dan vrednovanja:			22.11.2022. godine						

Također se podsjeća na mišljenje nadležnog Ministarstva koje je javno dostupno a gdje se navodi:

„U slučaju da je za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine odabrana poredbena metoda te da bi se koristile poredbene cijene pribavljenih poredbenih nekretnina, onda iste moraju pokazivati dovoljno podudarnih obilježja s procjenjivanom nekretninom, a sve sukladno odredbama članka 19. i članka 35. stavak 1. Pravilnika. Potrebno je da procjenitelj u procjembenom elaboratu jasno i transparentno prezentira sve podatke predmetne procjenjivane nekretnine i odabranih poredbenih nekretnina (opis nekretnine, njihova obilježja, daljnja obilježja i posebna značajna obilježja te prostornu identifikaciju prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka te navede pune nazive i izvore povezane prostorno-planske i druge dokumentacije) te dokaže da su odabrane poredbene nekretnine odgovarajuće podudarne za izračun, a sve kako bi konačni rezultat procjene bio održiv nakon provjere prema propisanoj odredbi članka 22. stavak 1. Zakona.“

- Nadalje, u zaključku nisu navedeni važeći porezi odnosno konačna tržišna vrijednost nekretnine koji se primjenjuju kod pravnog prometa nekretnine a što opet postoji na web stranicama Ministarstva:

„Procjenitelj u zaključku procjemenog elaborata mora iskazati konačnu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine, s napomenom u vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina odnosno jasno prikazati da li je procijenjena vrijednost nekretnine iskazana s ili bez PDV-a odnosno je li iskazana u bruto ili neto iznosu (s obzirom na ulazne podatke) kako je propisano odredbom članka 68. stavak 1. točke 12. Pravilnika. Naručitelj procjemenog elaborata za utvrđenu konačnu vrijednosti mora raspolagati punom informacijom odnosno s jasnim podatkom da li je u konačan iznos uključen ili nije uključen PDV (s obzirom na ulazne podatke) kako bi mogao u daljnjem postupku i prometu odnosno utvrđeni status poreznog obveznika (fizička ili pravna osoba) formirati odluke i financijsku dokumentaciju.“

U Zagrebu, 13.09.2023.

izv. prof. dr. sc. MIROSLAV ŠIMUN, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Izjavljujem:

1. da sam na datum izrade Mišljenja isto učinio u svojstvu imenovanog sudskog vještaka za graditeljstvo, te da protiv mene nisu u tijeku bilo kakvi postupci koji bi izravno ili neizravno doveli u pitanje moje imenovanje za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo ili ovlaštenog inženjera;
2. da sam Mišljenje napravio u dobroj vjeri, bez pritisaka ili prisila, primjenjujući dužnu pažnju, tumačeći važeće dokumente, Zakone, pravilnike i ostale propise prema vlastitom znanju i mogućnostima, pritom ne pogodujući bilo kojoj strani;
3. da sam pri izradi Mišljenja uzeo u obzir sve relevantne činjenice koje su postojale na datum sačinjavanja istog i koje su meni bile poznate
4. da osim naknade za rad i troškove za izradu Mišljenja nisam primio nikakvu drugu naknadu ili posebnu pogodnost od Naručitelja ili bilo koje druge osobe.

izv. prof. dr. sc. MIROSLAV ŠIMUN, dipl. ing. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Brj: 4 Su-737/2022-3
Velika Gorica, 16. prosinca 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva dr. sc. Miroslava Šimuna, dipl. ing. građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60/22 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 16. prosinca 2022.

riješio je

Dr. sc. Miroslav Šimun, dipl. ing. građ., CIB: 75185562465, iz Zagreba, Ulica Vjenceslava Richtera 4, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

1. Stalni sudski vještak dr. sc. Miroslav Šimun, dipl. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, presliku diplome Sveučilišta u Zagrebu Građevinski fakultet o stečenom stručnom razivu diplomirani inženjer građevinarstva, presliku diplome Sveučilišta u Zagrebu Građevinski fakultet o stečenom akademskom stupnju magistar znanosti, presliku diplome Sveučilišta u Zagrebu Građevinski fakultet o stečenom akademskom stupnju doktor znanosti, policu osiguranja, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, popis predmeta, potvrdu o stručnom usavršavanju i presliku osobne iskaznice.

2. Zahtjev je osnovan.

3. Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

4. Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-702/17-8 od 17. prosinca 2018. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

5. U navećenom razdoblju obavljao je vještačenja, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavio je potvrdu o zaposlenju.

6. Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa i uprave, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

7. Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Dokument je elektronički potpisan:

Nikola Ramušćak
Vrijeme potpisivanja:
16-12-2022
10:13:14

On
Čin
On-Tužilaštvo sud u Velikoj Gorici
2 Su-702/17-8 od 17. prosinca 2018.
On-Sigurnost
On-Sigurnost
On-Sigurnost
On-Sigurnost
On-Sigurnost

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. Miroslav Šimun
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana