

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I
PROCJENU NEKRETNINA
ZLATOMIR RANKOVIĆ

dipl.ing.građ. (G1595)
Zagreb, Štefanovec 125
Tel: 01 4550932, Mob: 098 451596
e-mail: itd.nekretnine@gmail.com

NARUČITELJ: ANTE SAMARDŽIĆ, OIB:15798466672, Zagreb, Pavla Hatza 3

**PREDMET: KRATKA ANALIZA PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽIŠNE
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - ZK.UL. 608 K.O. KAŠTEL NOVI**

1. UVOD

Naručitelj je zatražio od niže potpisanog vještaka pregled i analizu Procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine na k.č. *60, *333 i *352 (zk.br. 60 ZGR, 333 ZGR i 352 ZGR upisano u zk.ul. 608 k.o. Kaštel Novi, na adresi: ulica kralja Tomislava 7a, Kaštel Novi, 21217 Kaštel Štafilić, br.el. 0306/2023, izrađen 12.06.2023. po VEGA-ING obrt, vlasnik Lidija Kušt, ing.građ. - sudski vještak, Đurđevac, Kralja Tomislava 62 (dalje: elaborat).

Vještak je od naručitelja preuzeo elaborat, analizirao isti, te daje svoj nalaz i mišljenje kako slijedi.

2. NALAZ

Pregledom elaborata vještak nalazi da je isti na prvi pogled praktično u svim detaljima napravljen sukladno odgovarajućim zakonima i propisima koji reguliraju izradu procjembenih elaborata tržišnih vrijednosti nekretnina, te se daje kratka analiza istoga kako slijedi.

Ad točka 4 - Uvod: Vještak nema primjedbi, uz ponavljanje činjenice (sukladno navodu u elaboratu) da očevid nije izvršen i s unutrašnje strane objekta.

Ad točka 5 - Lokacija: Vještak nema primjedbi, osim činjenice da u elaboratu nije naglašeno mišljenje / podatak da na tržištu sa sličnom lokacijom/mikrolokacijom praktično više i nema raspoloživih nekretnina ili evidentiranih transakcija nekretnina u zadnjih 10-tak godina.

Ad točka 6 - Građevine: Vještak nema primjedbi (stanje rohbau, konstrukcija unutar starih kamenih zidova je praktično nova armiranobetonska konstrukcija), uz prikaz kratke rekapitulacije bitnih podataka o građevinama kako slijedi:

Površina zemljišta: 1.232 m²

Površine: Poslovni prostor:	421,75 m ² NKP		
Hotel (16 apartmana)	1.958,56 m ² NKP		
Ukupno:	2.380,31 m ² NKP	2.856,37 m ² GBP	7.902,30 m ³ BV
Kula:	cca 476,00 m ² NKP	595,00 m ² GBP	1.687,82 m ³ BV
Sveukupno:	cca 3.856,31 m²NKP	3.451,37 m ² BGP	9.590,12 m ³ BV

Ad točka 7 - Opći vrijednosni odnosi na tržištu: Vještak nema primjedbi osim da je točka preskromno prikazana i bez navođenja primjedbe dane pod "Ad točka 5 - Lokacija".

Ad točka 8.1 - Određivanje tržišne vrijednosti: Osnovna primjedba je na odabir metode procjene: procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom i procjena vrijednosti građevine troškovnom metodom, uz detaljno obrazloženje primjedbi u nastavku ovog elaborata.

2

MIŠLJENJE:

1. Vještak je mišljenja da je Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine na k.č. *60, *333 i *352 (zk.br. 60 ZGR, 333 ZGR i 352 ZGR upisano u zk.ul. 608 k.o. Kaštel Novi, na adresi: ulica kralja Tomislava 7a, Kaštel Novi, 21217 Kaštel Štafilić, br.el. 0306/2023, izrađen 12.06.2023. po VEGA-ING obrt, vlasnik Lidija Kušt, ing.građ. - sudski vještak, Đurđevac, Kralja Tomislava 62, iako na prvi pogled izrađen sukladno odgovarajućim zakonima i propisima koji reguliraju izradu procjembenih elaborata tržišnih vrijednosti nekretnina, u dijelu primjene metode za izradu procjene i dobivene tržišne vrijednosti nekretnine potpuno neadekvatan i u biti kompletno promašen, jer procijenjena tržišna vrijednost nekretnine od 5.720.000,00 € na prvi pogled ne izgleda neadekvatno, ali samo dok se ne izrazi i kroz jediničnu cijenu m²NKP nekretnine koja iznosi cca **1.483,28 €/m²NKP**, a što je bitno premalo u odnosu na karakteristike nekretnine (pa uzimajući u obzir i momentalnu nedovršenost građevine, jer bi trošak dovršetka iste bio u razini 500-700 €/m²NKP).
2. Vještak je mišljenja da je primijenjena metoda procjene zemljišta (točka 8.1. elaborata) apsolutno neadekvatna jer na internetskim stranicama eNekretnine nema evidentiranih transakcija zemljišta sličnog opisa, a dobivena vrijednost zemljišta od 483,81 €/m² je BITNO preniska za predmetnu lokaciju / mikrolokaciju (vrijednost sličnog zemljišta bi se po mišljenju vještaka mjerila u tisućama €/m²).
3. Vještak je mišljenja da je primijenjena metoda procjene utvrđivanja vrijednosti građevine troškovnom metodom (točka 8.3. elaborata) kao podloga za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine apsolutno neadekvatna, jer je najbitniji element za procjenjivanje tržišnih vrijednosti sličnih građevina lokacija / mikrolokacija, a što je u točki 8.3. (kao i točki 8.5.) potpuno zanemareno, uz neprimjereno nisku korekciju / povećanje tržišne vrijednosti nekretnine od 20% u točki 8.6. (a koja točka nije sukladna važećim zakonima i propisima).
4. Vještak je mišljenja da bi jedina korektna metoda za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine bila pojednostavljena prihodovna metoda (bez zasebne procjene vrijednosti zemljišta, jer za isto nema adekvatnih poredbenih transakcija) uz procjenu potencijalnog prihoda koji bi bio ostvariv po dovršetku građevine, te uz odbitak troška potrebnog da se građevina dovrši, za koju analizu bi vještaku trebalo minimalno 2 (dva) mjeseca, prvenstveno stoga što se radi o kategoriji nekretninama kojih uopće na tržištu RH nema, a što znatno otežava udovoljiti traženju naručitelja primjenom jedne od metoda utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina.

U Zagrebu, 29.02.2024. godine

Vještak:
Županijski sud u Zagrebu
4 Su-924-2020 od 20.11.2020.

Ranković Zlatomir, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-924/2020
Zagreb, 20. studeni 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Zlatomira Rankovića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

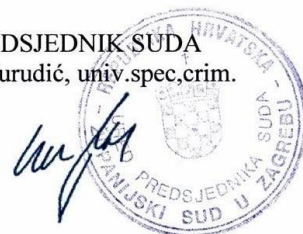
Zlatomir Ranković (OIB 84999643583), dipl.ing.grad. iz Zagreba, Štefanovec 125, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine, računajući od 28. studeni 2020.

Obrazloženje

Zlatomir Ranković, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. Zlatomir Ranković
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis