

**REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD SPLIT**

PREDMET: 189/2020 – DOPUNA, MIŠLJENJE

Poštovani,

Temeljem Zapisnika pod poslovnim brojem 7-St-442/2019-48 od 30. studenog 2021. godine zatraženo je očitovanje odnosno dopuna vještva br. 189/2020 izrađenog za potrebe Stečajne mase iza BLERIM d.o.o.

Vještak napominje da je procjembeni elaborat br. 189/2020 napravljen sukladno Pravilniku i Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina. Predmetnim elaboratom su jasno i nedvosmisleno utvrđena odstupanja u izgrađenosti objekta od dozvola. Također utvrđeno je jasno da za k.č. 378 nije dostavljen dokaz legalnosti te da je izgrađena na rubu građevinske parcele te je istu nemoguće legalizirati prema trenutno važećem Zakonu.

Vještaku nisu dostavljeni dokazi legalnosti. Za potrebe izrade elaborata kontaktiran je Upravni odjel za navedeno područje gdje je utvrđena problematika neposredne izgrađenosti objekta na samoj međi.

Jasno je utvrđeno u elaboratu da se izgrađeni objekt na k.č. 378 u potpunosti ne razmatra obzirom da se isti mora rušiti te je upitno čak dali je potrebno umanjiti vrijednost iste za troškove rušenja. Nekretnina oznake 378 graniči neposredno s budućom javnom prometnom površinom – str 33 elaborata.

Nekretnine izgrađene na k.č. 377 i 376 izgrađene su mimo dozvole, te su također nepoznatog legaliteta. Jasno su utvrđena odstupanja nekretnina u izgradnji u odnosu na dozvolu koju je Vještak pribavio iz arhive nadležnog upravnog odjela. Površine

nekretnine na č.z. 376 i 377 su utvrđene prema pribavljenoj projektnoj dokumentaciji iz 1973 godine.

Nadalje u vještvu iz 2011 godine proizvoljno je upisana vrijednost zemljišta, dok je u elaboratu br 189/2020 vrijednost zemljišta dobivena usporednom metodom tri nekretnine prodane u okolici, te je dobivena sukladno Zakonu i Pravilniku te prema iskustvu Vještaka.

Nadalje vrijednost gradnje novog objekta Vještak utvrđuje u iznosu od 500 €/m² prema pokazateljima troškova građenja prikazanim u elaboratu, za potpuno finaliziran objekt. Obzirom da je objekt oštećen i u vidno zapuštenom stanju vrijednost se umanjuje na 350,00 €/m². U prethodno izrađenom vještvu utvrđen je iznos od 230,00 €/m². Također u navedenom vještvu starost objekta prikazana je pogrešno (str 3 – poslovni objekt sagrađen prije cca 20 godina, odnosno cca 1990). Prema uputi korisnika, kao i ishodenoj dokumentaciji priloženoj u spisu objekt je izgrađen cca 1970 godine te je amortizacija istog značajno veća u odnosu na objekt izgrađen 1990. godine.

Sukladno Zakonu i Pravilniku o procjeni nekretnina utvrđen je jasan prikaz načina izračuna nekretnine putem FK matrice a čija cijena nekretnine jasno ovisi prvenstveno o lokaciji ali i stanju zgrade te služi pri izračunu faktora tržišta za navedeno područje – str 16 elaborata. Slijedom navedenog smanjena je vrijednost objekta obzirom da je isti na dan izrade elaborata u izrazito lošem stanju.

Sukladno prethodno iznijetom izjavljujem da ostajem pri prethodno izrađenom vještvu. U slučaju dostava novih okolnosti, eventualne legalizacije te potvrde odnosno rješenja o izvedenom stanju kojim se dokazuje veća izgrađenost i legalnost spremni smo izvršiti dopunu.

U prilogu dostavljamo kupoprodajne vrijednosti objekata neposredno do procjenjivanih nekretnina, te zabilježene kupoprodaje istih u sustavu porezne eNekretnina:

1. 93,50 m2 za 99,82 €/m2

Informacije

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1094066
Datum pregleda	20.1.2022.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	3950891
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	93,50
Vrijednost nekretnine (KN)	70.000,00
Datum ugovora	31.01.2019
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KRVAVAC II - GRAĐEVINSKO GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA(ISKLUČIVA GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA. I)
Pretežita namjena cjenovnog bloka	

2. 94,75 m2 za 125,65 €/m2

Informacije

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	949603
Datum pregleda	20.1.2022.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	3760060
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	94,75
Vrijednost nekretnine (KN)	89.286,46
Datum ugovora	27.02.2018
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KRVAVAC - GRAĐEVINSKO GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA(ISKLUČIVA GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA. I)
Pretežita namjena cjenovnog bloka	

3. 140,22 m2 za 311,89 €/m2

Informacije

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1176420
Datum pregleda	20.1.2022.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4120907
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	140,22
Vrijednost nekretnine (KN)	328.000,00
Datum ugovora	24.09.2019
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KRVAVAC - GRAĐEVINSKO GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA(ISKLUČIVA GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA. TI)
Pretežita namjena cjenovnog bloka	

4. 163,00 m2 za 92,56 €/m2

Informacije

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1354556
Datum pregleda	20.1.2022.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4369230
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.12.2020
Površina u prometu	163,00
Vrijednost nekretnine (KN)	113.162,83
Datum ugovora	30.09.2020
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	KRVAVAC - GRAĐEVINSKO GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA(ISKLUČIVA GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA. TI)
Pretežita namjena cjenovnog bloka	

Razmatrajući kupoprodaje eventualno usporednom metodom i to novijih objekata na boljim lokacijama jasno proizlazi da su cijene u navedenom području izrazito niske te da faktor tržišta utječe na kupoprodajne vrijednosti koje su u navedenom području niže obzirom na ponudu i potražnju.

U Splitu, 20.01.2022.g.

S poštovanjem,

Ivan Mijanović, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina