

Ivan Vučemil dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak graditeljske struke i procjene nekretnina
Rijeka, A. B. Šimića 38
mob. 098/424-441

Općinski sud u Crikvenici
Stalna služba u Krku

ODGOVOR NA PODNESAK OVRHOVODITELJA

Posl. br. spisa: **OVR-1035/2019**

Ovrhovoditelj: **Dalibor Dojčinović**
Švicarska, Im Obstgarten 1, Scherzingen

Ovršenik: **FIDOL d.o.o.**
Donja Dubrava, Krbulja 3

Izradio:

Ivan Vučemil, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak graditeljske struke
i procjene nekretnina

Na zahtjev Općinskog suda u Crikvenici, Stalna služba u Krku, prethodno sam izradio elaborat u kojem je bilo potrebno procijeniti tržišnu vrijednost stana „4“ na 1. katu i potkrovlju zgrade u Klimnu, Klimno 30c, sagrađene na k.č.br. 675/2 k.o. Soline, upisanog u z.k.ul. 4617 k.o. Soline kao 7. suvlanički dio (E-4), u svrhu utvrđenja vrijednosti nekretnine radi ovršnog postupka..

Nakon izrađenog nalaza i mišljenja, dostavljen mi je prvi podnesak ovrhovoditelja na koji sam već očitovao, a nakon toga i drugi podnesak na koji se očitujem kako slijedi:

- Ovrhovoditelj u svom podnesku navodi da korištene poredbene nekretnine, osim površine koje su upisane u zemljišne knjige imaju i alikvotni udio zemljišta (okućnice), te da bih trebao izračunati i taj dio zemljišta i pribrojiti ih površinama poredbenih nekretnina. Takav stav je pogrešan, budući da prilikom kupoprodaje tih stanova, kupac kupuje i alikvotni udio zemljišta, te je taj udio već uračunat u cijenu svake od poredbenih nekretnina.

- Npr. alikvotni udio zemljišta i za predmetni stan, izražen kroz površinu bi iznosio:
 $279 / 1000 \times 613 = 171,027 \text{ m}^2$.

Ukoliko bi se, prema pogrešnom stavu ovrhovoditelja, alikvotni udjeli zemljišta trebali pribrajati poredbenim nekretninama, ta bi se i predmetnoj nekretnini trebala pribrojiti površina zemljišta od 171,027 m².

Izračun i procjena nekretnina – stanova u kojima se izračunava vrijednost alikvotnog udjela zemljišta je dio troškovne metode procjene nekretnina, a ne poredbene koja se koristi za stanove, sukladno Zakonu i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Ovršenik, međutim ispravno ukazuje da nekretnina na adresi Klimno 12b, pored površine stana ima i pripadak – parkirno mjesto od 11 m², te u nastavku dajem korekciju procjene na način da je izračunata cijena tog stana izražena u odnosu na m², uračunavajući korisnu površinu od 45,39 m². Korisna površina parkirnog mjesta je izračunata s koeficijentom 0,2, isto kao i kod predmetne nekretnine.

U nastavku prikazajem novu procjenu, uvažavajući opravdanu primjedbu ovrhovoditelja, dok mišljenje da bi svim nekretninama trebao pribrajati alikvotni udio zemljišta ne mogu prihvatiti, pri tome uzimajući iste poredbene nekretnine kao i u ranijem nalazu.

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**OPĆI PODACI O PREDMETNOJ NEKRETNINI**

Za potrebe procjene koristi se kosrina površina obračunata prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Adresa	Vrsta	KP m2	sobnost	opremljenost / stanje	kat	starost
21.1.2023.	Klimno	Klimno 30c	STAN	80,15	4	rohbau	1 + pot	5.

Za poredbu su korištene realizirane kupoprodajne cijene za 4 nekretnine u istom cjenovnom bloku, ne starije od 4 godine, sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

**IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA -
OPĆI PODACI O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA STANOVA NA ISTOJ I BLIŽIM LOKACIJAMA**

Podaci preuzeti iz baze podataka MGIPU RH - eNekretnine, te iz osobne i poslovne baze podataka. Preuzete su cijene onih nekretnina koje odražavaju stvarno stanje na tržištu, odnosno one za koje se smatra da su realizirane u uobičajenim tržišnim okolnostima.

Redni broj transakcije	Lokacija	Datum ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Korisna površina m2	sobnost	opremljenost / stanje	kat	starost cca
1	Klimno 30e	26.04.2019.	1.520,24	71,58	3	standardno	-	5.
2	Klimno 10/5	18.09.2018.	1.986,72	89,73	4	standardno	-	8.
3	Klimno 12b	27.05.2019.	2.136,49	45,39	2	standardno	-	8.
4	Klimno 51a	10.06.2021.	2.150,75	38,56	1	standardno	-	10.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Preuzete cijene usporedivih nekretnina, zbog vremenskih promjena cijena na tržištu su svedene na dan vrednovanja uz korištenje baznih indeksa cijena nekretnina prema podacima Državnog zavoda za statistiku. Izvor: Bilten HNB-a. (Napomena: ukoliko ne postoji podatak o baznom indeksu za tekući kvartal, preuzima se vremenski najbliži podatak o baznom indeksu)

Redni broj transakcije	Lokacija	Datum ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora A	Bazni indeks na dan vrednovanja B 21.1.2023.	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2
1	Klimno 30e	26.04.2019.	1.520,24	119,24	155,80	1,31	1.986,36
2	Klimno 10/5	18.09.2018.	1.986,72	112,20	155,80	1,39	2.758,74
3	Klimno 12b	27.05.2019.	2.136,49	119,24	155,80	1,31	2.791,56
4	Klimno 51a	10.06.2021.	2.150,75	134,34	155,80	1,16	2.494,32

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Ukoliko procjenitelj smatra da postoje posebna obilježja bilo koje od poredbenih nekretnina, koristi se Faktor korekcije, a koji je utvrđen iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina ili na temelju utvrđenih evidentnih posebnih obilježja zbog čega bi postojala odstupanja.

	Cjenovni blok Klimno	Koeficijenti povoljnosti					Kp	Fk
		Mikrolokacija	Opremljenost - stanje stana	Površina	stanje zgrade	Smanjeni komfor	Koeficijent povoljnosti	Faktor korekcije
1	Klimno 30e	slična	standardno	70-100	slično	nije pod utjecajem	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
2	Klimno 10/5	bolja	standardno	70-100	slično	nije pod utjecajem	1,10	1,00
		1,50	1,00	1,00	1,00	1,00		
3	Klimno 12b	bolja	standardno	do 45	slično	nije pod utjecajem	1,16	1,00
		1,50	1,00	1,30	1,00	1,00		
4	Klimno 51a	slična	standardno	do 45	slično	nije pod utjecajem	1,06	1,00
		1,00	1,00	1,30	1,00	1,00		

predmetna nekretnina		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
-------------------------	--	------	------	------	------	------	------	------

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Unutar dozvoljenog odstupanja prema Pravilniku o procjeni nekretnina	Međuvremenski izjednačena cijena s uključenim Kp EUR/m ²	Kp i Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena na Kp=1 EUR/m ²	Odstupanje od prosjeaka %	Odstupanje od prosjeaka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	da	1.986	1,00	1.986	14,14%	327	107.014
2	da	2.759	1,10	2.508	-8,41%	-194	37.815
3	da	2.792	1,16	2.407	-4,02%	-93	8.654
4	da	2.494	1,06	2.353	-1,71%	-40	1.572

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA	
Prosjeak EUR/m ²	Odstupanje		Kp i Fk	Vrijednost EUR/m ²
	EUR/m ²	%		
2.313	197	8,51	1,00	2.313

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Dan vrednovanja	Vrsta	Kp m ²	PROCJENJENA VRIJEDNOST		TRŽIŠNA VRIJEDNOST prije zaokruživanja
			EUR/m ²	EUR	EUR
21.1.2023.	STAN SA PRIPADCIMA	80,15	2.313	185.426,06	185.426,06
	posebni odbitci - potrebno za dovršenje			-25.983,19	-25.983,19
	posebni dodatci			0,00	0,00
	ukupno	80,15		185.426,06	159.442,87

Na osnovu ove procjene zaključujem da tržišna vrijednost nekretnine – stana „4“ na 1. katu i potkrovlju zgrade u Klimnu, Klimno 30c, sagrađene na k.č.br. 675/2 k.o. Soline, upisanog u z.k.ul. 4617 k.o. Soline kao 7. suvlanički dio (E-4), iznosi: **159.000,00 EUR.**

Tržišna vrijednost je iskazana bez uključenih poreza kojima je reguliran promet nekretnina.

Zaključak sa zaokruženom vrijednosti izraženom u EUR, je prikazan sukladno pravilniku o metodama procjene nekretnina, čl. 68. stavak 5., odnosno uputi MPUGDI o načinu zaokruživanja procjenjenih vrijednosti nekretnina nakon uvođenja EUR-a.

Ivan Vučemil dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak graditeljske struke i procjene nekretnina

Rijeka, 24.02.2023.