

PREDMET: Podnesak stečajnog vjerovnika RH putem ŽDO-a u Rijeci od 27.12.2022. u svezi procijenjene vrijednosti nekretnina Procjembenim elaboratom od strane Proving-a d.o.o. Rijeka iz studenog 2022., br. el. 50-2022

OČITOVANJE

Predmetnim se očitujem na primjedbu Županijskog državnog odvjetništva u Rijeci koji zastupa RH kao stečajnog vjerovnika u ovosudnom predmetu odnosno stečajnom postupku, a koja primjedba se odnosi na procijenjenu tržišnu vrijednost nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. Viškovo, Vozišće 5 koje se nalaze na istoj adresi dužnika.

Podnositelj predmetnog podneska, temeljem dostupnih podataka čiji izvor je naveo, došao je do izračuna vrijednosti predmetnih nekretnina koje su neuporedivo više od izračuna vrijednosti iz navedenog mog Procjembenog elaborata.

Također, ŽDO je iščitao i ispravno zaključio da sam u procjenu ušla s korisnom vrijednosti površine (kvp) koja nastaje umnoškom propisanih koeficijenata s korisnom površinom (kp) nekretnine (neto).

Postupak izračuna i svega u svezi procjene vrijednosti, objašnjeno je u elaboratu, a u svezi korisne vrijednosti površine na str. 13, koje ću ponoviti i detaljnije pojasniti.

Naime, ŽDO navodi cijene garaža, a pod upisom i pojmom garaža imamo čitav spektar tipova objekata za garažiranje vozila.

Tako da imamo samostalne, individualne garaže potpuno zatvorene u građevinskom smislu što znači da imaju temeljnu ploču, 4 zida i krovnu ploču te garažna vrata sa zaključavanjem, obično i provedenu elektro instalaciju, a neke i dovod i odvod vode. Takve garaže imaju najveću vrijednost kao i najveću jediničnu cijenu izgradnje. Zatim imamo skupne garaže koje su isto građevinski zatvorene s vratima s bravom, ali nisu individualne već za više vozila recimo zajedničke za stanare određene zgrade, te im je vrijednost nešto manja u odnosu na individualne.

Dok u predmetnom slučaju imamo garažu koja nije zatvorena zidovima, slobodno prolazna je, bez ograđenih parkirnih mjesta sa zaključavanjem, u kojoj su vozila na svoja dva kata natkrivena armirano-betonskom pločom koja je ujedno podna konstrukcija garaži na višem katu, a ona na trećem katu je nenatkrivena. Uvidom u elaborat vidljivo je da je izračunata i razlikuje se kvp garaže na 2. katu koja je nenatkrivena u odnosu na natkrivene prizemne garaže i one na 1. katu.

Životno je i logično da bi svatko najradije parkirao auto na sigurnijem i zaštićenijem mjestu zatim se parkirao u natkrivenoj garaži u slučaju nevremena, tuče. Međutim, ulaganja u vidu materijala i rada za izgradnju navedenih tipova garaža uvelike se razlikuje u koštanju, a koje smatram da je nepotrebno dalje obrazlagati i raščlanjivati.

Upravo, te razlike u stupnjevima odnosno tipova izvedbe garaža odnosno razlike u koštanju izgradnje različitih nivoa objekta od višeg prema nižem, prate propisani koeficijenti Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Ponavljam da su koeficijenti određeni oblik mjere koja regulira opremu nekog prostora, zatim služe svođenju

opremljenosti nekog građevinskog prostora na jednake i usporedive veličine, stoga se svi građevinski sklopovi jednako vrednuju jer se putem koeficijenata njihova cijena svodi na istu. Tako se npr. kod kuća i stanova vrijednost stana odnosi na čitav prostor stana i na sporedne dijelove i pripatke kao što su balkoni, terase, okućnice itd., zahvaljujući koeficijentima i korisnim vrijednostima površina.

Usporedbe radi, nije ista vrijednost izgradnje uobičajene stambene kuće prosječnog standarda ili vile s automatikom i ostalim pratećim sadržajem koji je i svrstava u grupu vila, a kod poredbenih nekretnina ili ugovora imat ćemo upise stambenog objekta. Stoga je tu struka koja će uočiti distinkcije te izvršiti proračune u skladu toga. Svaka struka, zanimanje ima svoja znanja, iskustva, diplomu, zakonsku regulativu i slijedom toga ovlaštenja za rad u određenom području, zatim specijalizacije i subspecijalizacije koja onda može uočiti i znati razlike te prema tome valjano postupiti.

Zaključno ponavljam, korisna vrijednost površine koristi se za procjene vrijednosti nekretnina kao i za izračun vlasničkih udjela u građevini.

Ostajem u cijelosti pri svojem Procjembenom elaboratu iz studenog 2022., br. el. 50-2022, koji je izrađen u skladu sa zakonima, pravilima struke, a za potrebe ovog stečajnog postupka.

U Rijeci, 4. siječnja 2023.

PROVING d.o.o.

Vedrana Vrtodušić Mihelčić, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak građevinske struke i procjene
nekretnina i ovlašteni inženjer građevinarstva