

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA
Ivan Balog, dipl. ing. građ., OIB 42012456644
Donja Dubrava, B. Radića 17

NARUČITELJ: GRAD PRELOG ,
Glavna ul. 35, Prelog

VLASNIK: MEĐIMURJEPLET d.o.o.,
ČAKOVEC

NEKRETNINA: POSLOVNA GRAĐEVINA SA GRAĐEVINSKOM PARCELOM

LOKACIJA: PRELOG, k.č.br. 144/4, 145/3, k.o. Prelog

PROCJEMBENI ELABORAT



IZRADIO:
Balog Ivan
dipl. ing. građ.
Braće Radića 17
DONJA DUBRAVA
Ivan Balog, dipl. ing. građ.
Stalni sudski vještak i procjenitelj

2. OVLAŠTENJE



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednice suda
Broj: 4 Su-145/18-4
Varaždin, 11. svibnja 2018.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16. – Uredba) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15. i 29/16. - Ispravak), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan, donosi

RJEŠENJE

Balog Ivan, diplomirani inženjer građevinarstva iz Donje Dubrave, Braće Radića 17, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj: 4 Su-106/14-4 od 28. veljače 2014. godine za područje graditeljstva, te rješenjem broj: 4 Su-106/14-8 od 11. rujna 2015. godine i za procjenu vrijednosti nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Balog Ivan, diplomirani inženjer građevinarstva, podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak izdano od strane nadležnog suda te popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica suda riješila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.



Predsjednica suda
Snježana Hrupek-Šabijan

3. Popis primijenjenih propisa te korištenje stručne i znanstvene literature

- 3.1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- 3.2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- 3.3. Uhlir, Majčica: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (DGIZ, 2016.)
- 3.4. Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- 3.5. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09, 143/12, 152/14)
- 3.6. Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN 52/84)
- 3.7. "Vještak" stručni članci vezani uz problematiku procjene nekretnina
- 3.8. Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 i 83/15)

4. Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka

4.1. Zadatak : procjena tržišne vrijednosti nekretnine – poslovne građevine sa pripadajućim remljištem .

Nekretnina se procijenjuje prema zatečenome stanju, dostavljenoj dokumentaciji a u skladu sa trenutnom situacijom na lokalnome tržištu nekretnina .

Sama tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

4.2. Dan vrednovanja i dan kakvoće: 30.08. 2019. god.

4.3. Opis procjenjivane nekretnine

Predmet ove procjene je poslovna građevine i građevinsko zemljištena kojem je izgrađena.

Poslovna građevina je oštećena u nedavnome požaru. Nije upotrebljiva .

Katnost je prizemlje + tavan .Potkrovlje (tavan) je neuređeno .

Nekretnina je locirana u strogome centru grada Preloga , u istočnome dijelu Međimurske županije.

Adresa nekretnine je: ul. Petra krešimira IV 1 , Prelog.

Parcela 144/4 je prema prostornome planu parcela je u zoni urbanoga zelenila odn. u zoni gdje je obavezno uređenje prostora kulturno – povijesnih vrijednosti – povijesni parkovi sa kontaktnim prostorom.

K.č. je također u zoni urbanoga zelenila .

Nije moguća je izgradnja stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih građevina.

Građevinska parcela se sastoji od dvije katastarske i gruntovne čestice.

Gruntovna oznaka čestica – dijelova parcele je :

k.č. br.: 531/10 – zgrada 160 čhv odn. 575 m²

531/11 – dvorište 487 čhv odn. 1.752 m²

Sve su u k. o. Prelog , broj zemljišno knjižnoga uložka : 6919.

Komentar: upisano odgovara stvarnome stanju na parceli – zgrada je kompletno poslovne namjene !

Teret: ima upisanu hipoteku .

Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NNbr.105/15), stavak(3)

Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.

ZAKLJUČAK: zemljišno knjižno stanje, katastarsko stanje i stanje u naravi su identični .

5. Odabir metode

Osnovica za vrednovanje nekretnina prema čl. 21. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina. Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda, troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajen poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do koji dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

PRIHODOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p) \times M + VZ; M = (q^n - 1) / q^n (q - 1) \\ q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine PG =
čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta M =
multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se iz kapitaliziranog čistog prihoda i utvrđene vrijednosti zemljišta koja se diskontira na dan vrednovanja uz izuzimanje vrijednosti samostalno

iskoristivih djelomičnih površina prema općenitom izrazu:

$$PV = PG \times M + VZ/q^n$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Pojednostavljena prihodovna metoda se također primjenjuje kad treba izračunati vrijednost građevina

odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda, pri čemu se vrijednost samostalno iskoristivih djelomičnih površina mora uzeti u obzir u punome iznosu.

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta može se zanemariti kod

predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina dužeg od 50 godina pa se izraz za jednotračnu prihodovnu metodu svodi na:

$$PV = PG \times M$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; M = multiplikator;

TROŠKOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadni ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodim od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koji zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine. Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

Odabir metode

- odabrana je poredbena metoda .

6. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabiranja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost

Prema čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/2014) zemljište je 2. kategorije. Druga kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Prema čl. 36. St. 3. Pravilnika obzirom da se očekuje uskoro uklanjanje građevina, vrijednost zemljišta iz stavka 1. ovoga članka umanjit će se za uobičajene troškove rušenja, odvoza i čišćenja.

7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

Podaci relevantni za procjenu vrijednosti nekretnine.

a) Zemljište: površina zemljišta je 2.327 m². Izvor podataka: zemljišno knjižni i katastarski izvadak.

b) ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA
GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

Prema podacima iz portala enekretnine i porezne uprave realizirane cije usporedivih nekretnina u centralnoj zoni Preloga su:

k.č. 159/3 : 363.697, 84 kn za 1.000 m² – 363.70 kn/m²

k.č. 3729/6: 457.560 kn za 1813 m² sa starom kućom – 252.38 kn/m²

k.č. 3729/24: 221.400,00 kn za 531 m² sa starom kućom – 417 kn/m²

Zaključak: prosječna tržišna cijena m² građevinskoga zemljišta za starim zgradama iznosi 344,36 kn/m².

Današnja tržišna vrijednost predmetnoga zemljišta II kategorije (srednja vrijednost je 65 %) :

$344,36 \times 2.327 \times 0,65 = 520.800,00 \text{ kn}$

12. Zaključak

Sadašnja tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi : 520.800,00 kn

Ovu procjenu izradio sam nepristrano, prema svome stručnome znanju i uvjerenju pa molim da ju kao takovu i prihvatim.

D. Dubrava, 30.08.2019. god.

