



REPUBLIKA HRVATSKA
KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA
Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo
Krapinsko-zagorske županije i Grada Krapine

KLASA: 364-01/23-01/100
URBROJ: 2140-05-02/3-23-3
Krapina, 20.12.2023.

GRAD PREGRADA

PREDMET: Mišljenje o usklađenosti procjembenog elaborata broj 5/GP/23 izrađenog po procjenitelju/stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina Josip Golubić, dipl. ing. arh., za 623/1, 623/2 i 623/4 k.o. Pregrada (poslovno-proizvodni objekti s pripadajućim građevinskim zemljištem) od 25.09.2023. sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina, daje se

Poštovani,

Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo Krapinsko-zagorske županije i Grada Krapine zaprimilo je zahtjev Naslova za davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata broj 5/GP/23 izrađenog po procjenitelju/stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina Josip Golubić, dipl. ing. arh., za 623/1, 623/2 i 623/4 k.o. Pregrada (poslovno-proizvodni objekti s pripadajućim građevinskim zemljištem) od 25.09.2023., sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15, dalje u tekstu: Zakon) i pravilnikom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15, dalje u tekstu: Pravilnik).

Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo Krapinsko-zagorske županije i Grada Krapine na 29. sjednici održanoj dana 20.12.2023. godine jednoglasno je utvrdilo da je Procjembeni elaborat broj 5/GP/23 izrađenog po procjenitelju/stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina Josip Golubić, dipl. ing. arh., za 623/1, 623/2 i 623/4 k.o. Pregrada (poslovno-proizvodni objekti s pripadajućim građevinskim zemljištem) od 25.09.2023., izrađen u skladu sa Zakonom i Pravilnikom.

Obrazloženje

Prilikom analize procjembenog elaborata utvrđeno je slijedeće:

- elaborat sadrži naslovnicu s općim podacima i procjenjivanoj nekretnini, svrsi i procjenitelju,
- elaborat sadrži popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature,
- kao sastavni dio elaborata priložen je zadatak - Zahtjev grada Pregrade KLASA:360-01/23-01/01 od 28.07.2023. godine kojim se od procjenitelja traži utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine oznake 623/1, 623/2 i 623/4 k.o. Pregrada, s lokacijom, prostornom identifikacijom, danom vrednovanja i kakvoće, statusom zemljišta prema prostorno planskoj dokumentaciji i svrhom.
- elaborat sadrži dan vrednovanja i dan kakvoće. Kao dan vrednovanja i dan kakvoće određen je 25.09.2023. godine,
- ne postoji obveza utvrđivanja prethodnog učinka,

- elaborat sadrži opis i potanku prostornu identifikaciju: Predmet procjene su poslovno-proizvodni objekti s pripadajućim zemljištem, poslovno-proizvodna zgrada (glavna zgrada koju čini proizvodna hala s upravnim skladištem te upravna zgrada), zgrada teniskog kluba i pomoćna zgrada. Poslovno proizvodna zgrada čini povezanu cjelinu, a tehničko-građevinski čine ju dvije jedinice proizvodna hala s upravnim skladištem te upravna zgrada. Kolni i pješački prilaz je s gradske ulice. Zgrada je u proizvodnom dijelu etažne visine prizemlja i potkrovlja, upravna zgrada je etažne visine prizemlja, kata i potkrovlja. Zgrada teniskog kluba je etažne visine prizemlja i potkrovlja, a nalazi se na zasebnoj katastarskoj čestici, ali je prostorno u kompleksu s ostalim zgradama, s prilazom s gradske ulice- ulice Dragutina Kunovića. Pomoćna zgrada etažne visine je prizemlja, smještena uz upravnu zgradu također s prilazom s ulice Dragutina Kunovića. Zemljište je ukupne površine 10.669 m².

- elaborat sadrži rezultate očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine i drugim odlučnim činjenicama: Očevid je obavljen na predmetnim nekretninama te je utvrđeno da se nekretnine ne koriste već duže vrijeme, da su iste neodržavane i napuštene (18-20 godina), devastirane od provalnika i u njima se ne može obavljati nikakva djelatnost bez velike rekonstrukcije, a isto se odnosi i na vanjsko uređenje. Predmetne nekretnine nalaze se na adresi Dragutina Kunovića 2 i 2/1 u zoni mješovite namjene oznake M2-pretežno poslovne. Nalaze se između gradske ulice i vodotoka Kosteljina, a nasuprot gradskom groblju Pregrada. Kolni i pješački prilaz je s ulice Dragutine Kunovića na istočnoj strani parcele, uređena su 2 prilaza, na sjevernoj i južnoj strani koji su unutar kruga kompleksa. Priložene su fotografije zemljišta.

- elaborat sadrži podatke o kakvoći procjenjivane nekretnine-građevinskog zemljišta: Predmet procjene je izgrađeno građevinsko zemljište označeno kao kčbr.112/1, 112/2, 112/3 k.o. Pregrada, nekretnine se nalaze unutar zone mješovite namjene oznake M2-pretežno poslovne. Nekretnine se ne koriste već duže vrijeme, iste su neodržavane i napuštene (18-20 godina), devastirane od provalnika i u njima se ne može obavljati nikakva djelatnost bez velike rekonstrukcije, instalacije su dotrajale, pokidane i devastirane u potpunosti, zbog napuštenosti, neodržavanja i devastiranja zgrade se ne mogu koristiti za bilo koju namjenu Kategorija zemljišta je I kategorija, kig=0,4 kis=1,2..

- elaborat sadrži prikaz i analizu općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

- elaborat sadrži prikaz i analizu pribavljenih podataka uz navođenje izvora

- odabir i obrazloženje odabira metode: procjenitelj odabire poredbenu metodu uz obrazloženje da je ista primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta.

- elaborat sadrži međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, statističku obradu i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti.

- elaborat sadrži procijenjenu vrijednost iskazanu u eurima i zaokruživanjem,

- elaborat sadrži zaključak s napomenom vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina, mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom procjenitelja,

- elaborat je uvezen s numeriranim stranicama i sadrži priloge.

Temeljem utvrđenog konstatira se da:

- Elaborat sadrži elemente, oblik i sadržaj koji su propisani odredbama članaka 67 i 68. Pravilnika

- Korišteni parametri tijekom postupka izrade procjemenog elaborata su obrazloženi kako je to propisano odredbom članka 5. stavka 5. Zakona.

- Elaborat je izrađen pažnjom dobrog stručnjaka jer sadrži sve raspoložive dokaze kako bi rezultat bio održiv nakon provjere, sukladno odredbi čl.22. Zakona.

PREDSJEDNICA
Silvija Profeta Fabijančić

