

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE
Tihomir Orečić, d.i.g.

MIŠLJENJE O MOGUĆOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



Nekretnina: Zgrade i zemljište
Lokacija: Sisak, Lađarska ulica 28d (k.č. 718/9, k.o. Novi Sisak)
Naručitelj: SAVIA SISAK d.o.o.
Svrha: Potrebe naručitelja

Izrada:
Tihomir Orečić, d.i.g., SSV

**TIHOMIR
OREČIĆ**

Digitally signed by
TIHOMIR OREČIĆ
Date: 2024.03.20
18:56:38 +01'00'

Zagreb, 20.03.2024.

Imenovanje



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-992/2020
Zagreb, 23. studeni 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tihomira Orečića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Tihomir Orečić (OIB 51648383433), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Al. Blaža Jurišića 85, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine, računajući od 30. studeni 2020.

Obrazloženje

Tihomir Orečić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



- O tome obavijest:
1. Tihomir Orečić
 2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
 3. U spis

Na zahtjev Naručitelja, tvrtka SAVIA SISAK d.o.o. izrađuje se mišljenje o mogućoj vrijednosti nekretnine, opisane kao k.č. 718/9, k.o. Novi Sisak, na adresi Lađarska ulica 28d.

Saznanja o predmetnoj nekretnini postoje iz očevida izrađenih u prethodnim procjenama. Za potrebe ovog mišljenja nije izvršen očevid predmetne nekretnine, niti je očevid bio moguć.

Obračunske površine objekata su preuzete iz prethodno izrađenih procjena.

Stanje objekata na dan izrade mišljenja nije poznato. Prema dobivenim podacima, u objektima (ili u dijelu objekata) se odvija poslovna djelatnost, te se pretpostavlja dovoljno ili prosječno tehničko stanje zgrada (uz mogućnost da je dio zgrada u boljem tehničkom stanju a dio u lošijem tehničkom stanju).

Mišljenje o mogućoj vrijednosti je iskazano temeljem troškovne metode. Za mišljenje o vrijednosti zemljišta su korišteni podaci iz baze e-Nekretnina za provedene kupoprodaje zemljišta sličnih karakteristika na području grada Siska. Prikaz u nastavku:

RB	ID PN	KO	KČ	DATUM	IZNOS	POVRŠINA	eur/m2	ICSN prod	ICSN proc	eur/m2	odstupanje	odstupanje
1	4590495	NOVI SISAK	629	09.06.2021.	13.345,06	388,00	34,39	122,17	154,22	43,42	7,30	20,20%
2	4590483	NOVI SISAK	628	09.06.2021.	17.348,58	562,00	30,87	122,17	154,22	38,97	2,85	7,88%
3	4833774	NOVI SISAK	1568/1	31.03.2022.	13.396,36	601,00	22,29	132,32	154,22	25,98	-10,14	-28,08%
										36,12		

Za mišljenje o sadašnjoj mogućoj vrijednosti objekata, koriste se podaci iz Pokazatelja troškova građenja 2022.g., od Hrvatske komore arhitekata. Pretpostavljena je jedinična cijena građenja za kategoriju industrijskih proizvodnih objekata, između donje granice i srednje vrijednosti (obzirom na različitu gradnju i stanje objekata).

Uz navedeno su još pretpostavljene vrijednosti komunalnih priključaka (infrastrukture), i procijenjene su vrijednosti komunalnog i vodnog doprinosa za objekte na čestici (sukladno procijenjenom obračunskom volumenu objekata).

Također je izraženo mišljenje i o mogućoj vrijednosti vanjskog uređenja (ograde, asfaltirane / betonirane površine na čestici)

Za izradu mišljenja o mogućoj sadašnjoj vrijednosti zgrada na čestici korištena je FK matrica (Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina), gdje je za A – lokacija i za B – zgrada općenito odabran koeficijent 4 (koeficijenti su od 1 – najbolje do 5 - nezadovoljavajuće), što predstavlja vrlo konzervativan pristup mišljenju o vrijednosti.

Ovo mišljenje ne predstavlja procjenu vrijednosti nekretnine u smislu Zakona o procjeni nekretnina, nego samo preliminarno mišljenje temeljem raspoloživih informacija i dostupnih podataka iz područja vrijednosti nekretnina.

Tablica izračuna - mišljenje

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			
	Površina zemljišta	Pz =	3.350,00 m ²
	Jedinična cijena zemljišta	Jcz =	36,00 € /m ²
	Prometna vrijednost zemljišta	Vz =	120.600,00 €
KOMUNALNI DOPRINOS			
	Bruto volumen	Bv =	6.160,24 m ³
	Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	4,65 € /m ³
	Vrijednost komunalnog doprinosa	Vkd =	28.616,15 €
VODNI DOPRINOS			
	Bruto volumen	Bv =	6.160,24 m ³
	Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,67 € /m ³
	Vrijednost vodnog doprinosa	Vkd =	4.112,55 €
TROŠKOVI PRIKLJUČAKA			
	troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu	2,0%	22,28 € /m ²
	Vrijednost priključaka		30.479,04 €
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA I KONZALTING			
	troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga	2,0%	22,28 € /m ² BRP
	Vrijednost tehničke dokumentacije		30.479,04 €
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST			
	bruto površina		1.368,00 m ²
	troškovi građenja i opremanja		1.114,00 € /m ² BRP
	NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST Ng		1.523.952,00 €
UMANJENJE VRIJEDNOSTI			
	STAROST OBJEKTA (prosjek)	n =	59 godina
	Održivi vijek trajanja (OVK)	N =	60 godina
	Relativna starost (G/OVK)		98,33%
	BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA (obračunska BRP)	Fn =	1.368,00 m²
FK		A	4,0
FK		B	4,0
FK		C	2,0
FK		odabrano	4,0
OOVK			30,00%
OOVK			18,00
Zamjenska starost zgrade			42,00
Preostala vrijednost			30,00%
	PREOSTALA VRIJEDNOST ZGRADE		457.185,60 €
	Preostala vrijednost objekata =		457.185,60 €
	Vrijednost zemljišta =		120.600,00 €
	Vrijednost komunalnog doprinosa =		28.616,15 €
	Vrijednost vodnog doprinosa =		4.112,55 €
	Vrijednost priključaka =		30.479,04 €
	Vrijednost tehničke dokumentacije i nadzora =		30.479,04 €
	Troškovi vanjskog uređenja (1982 m ² x 25 eur/m ²) =		39.640,00 €
	UKUPNO		711.112,38 €
	Mišljenje o mogućoj vrijednosti		711.000,00 €

JELOVICA - troškovni pristup

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Površina zemljišta	Pz =	3.350,00 m ²
Jedinična cijena zemljišta	Jcz =	36,00 € /m ²
Prometna vrijednost zemljišta	Vz =	120.600,00 €

KOMUNALNI DOPRINOS

Bruto volumen	Bv =	6.160,24 m ³
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	4,65 € /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa	Vkd =	28.616,15 €

VODNI DOPRINOS

Bruto volumen	Bv =	6.160,24 m ³
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,67 € /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa	Vkd =	4.112,55 €

TROŠKOVI PRIKLJUČAKA

troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu	2,0%	22,28 € /m ²
Vrijednost priključaka		30.479,04 €

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA I KONZALTING

troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga	2,0%	22,28 € /m ² BRP
Vrijednost tehničke dokumentacije		30.479,04 €

TAKSE

ostali troškovi (doprinosi, takse)	0,0%	0,00 € /m ² NKP
vrijednost taksa		0,00 €

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

bruto površina	1.368,00 m ²
bruto površina	0,00 m ²
troškovi građenja i opremanja	1.114,00 € /m ² BRP
troškovi građenja i opremanja	0,00 € /m ² BRP

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST Ng 1.523.952,00 €

UMANJENJE VRIJEDNOSTI

STAROST OBJEKTA (prosjeak)	n =	58 godina
Održivi vijek trajanja (OVK)	N =	60 godina
Relativna starost (G/OVK)		96,67%
BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA (obračunska BRP)	Fn =	1.368,00 m²
FK	A	4,0
FK	B	4,0
FK	C	2,0
FK	odabrano	4,0
OOVK		30,00%
OOVK		18,00
Zamjenska starost zgrade		42,00
Preostala vrijednost		30,00%

PREOSTALA VRIJEDNOST ZGRADE 457.185,60 €