

Pošiljatelj: Tihomir Orečić <tihomir.orecic@tihomar.hr>
Poslano: 20. svibnja 2024. 14:33
Prima: vjenceslav.popovic@vidar.hr
Predmet: Odg: Upit o metodologiji procjene nekretnine stradale u potresu

Poštovani g. Popović,

Kako se radi o stambeno-poslovnoj zgradi, potrebno je u procjeni koristiti propisane tržišne metode procjene. To su poredbena metoda (gdje se koriste podaci o kupoprodajama stanova i/ili poslovnih prostora) ili eventualno prihodovna metoda za poslovni dio (gdje se koriste zakupi sličnih poslovnih prostora).

Nekretnine čije kupoprodajne vrijednosti su evidentirane u bazi *eNekretnine* koja se koristi u procjenama, su u pravilu nekretnine u funkciji, sa tehničkim stanjem koje može biti prosječno, nešto malo lošije, ili bolje (u slučaju adaptacija) – u svakom slučaju nekretnine koje se koriste.

Eventualni drugi slučajevi su iznimke, i mora postojati napomena za neke posebne okolnosti (ili za tehničko stanje, ili neke druge bitne okolnosti).

Nakon odabira pogodnih poredbenih nekretnina za procjenu stanova i/ili poslovnih prostora, radi se izračun procijenjene vrijednosti, kako je propisano važećim Zakonom i Pravilnikom, a rezultat je preliminarna tržišna vrijednost.

Dobivena preliminarna tržišna vrijednost pretpostavlja da je i nekretnina koja se procjenjuje (u Vašem upitu etažni dijelovi stambeno-poslovne zgrade) funkcionalna i pogodna za korištenje sukladno namjeni.

U slučaju da je zgrada (a onda i etažni dijelovi) oštećena u potresu (kao zgrada u ovom upitu), potrebno je preliminarnu tržišnu vrijednost umanjiti za troškove sanacije svih oštećenja na procjenjivanoj nekretnini. U ovom slučaju se to odnosi na troškove i aktivnosti:

- Izrada projekta sanacije (potrebna izrada u suradnji sa nadležnim konzervatorskim odjelom)
- Ishođenje suglasnosti nadležnog konzervatorskog odjela na izrađeni projekt
- Troškovi izvođenja sanacije nekretnine
- Troškovi stručnog nadzora
- Troškovi nadzora od strane nadležnog konzervatorskog odjela
- Ishođenja akta za uporabu nakon završetka svih radova

Preliminarna tržišna vrijednost, umanjena za sve prethodno navedene troškove, predstavlja sadašnju procijenjenu tržišnu vrijednost nekretnine.

Ovdje treba napomenuti da trošak sanacije (i ostali vezani troškovi) mogu imati vrlo veliki utjecaj na sadašnju vrijednost nekretnine, posebno u slučaju velikih oštećenja i u slučaju kada je predmetna nekretnina zaštićeno kulturno dobro (što dodatno povećava troškove i produljuje vrijeme sanacije)

S poštovanjem,

Tihomir Orečić
TIHOMAR NEKRETNINE d.o.o.
Tel +385 (0)98 261 428
Mail tihomir.orecic@tihomar.hr

Pošiljatelj: vjenceslav.popovic@vidar.hr <vjenceslav.popovic@vidar.hr>

Poslano: 19. svibnja 2024. 12:55

Primatelj: Tihomir Orečić <tihomir.orecic@tihomar.hr>

Predmet: Upit o metodologiji procjene nekretnine stradale u potresu

Poštovani g. Orečić,

obraćamo Vam se sa zamolbom da nam načelno odgovorite na sljedeće pitanje:

naime, radi se o nekretnini u centru Siska, koja je u registar kulturnih dobara RH upisana kao zaštićeno

kulturno dobro - povijesna cjelina i arheološka zona Grada Siska i za koju je doneseno RJEŠENJE O OBNOVI

konstrukcije stambeno - poslovne zgrade, a koju konstrukciju provodi Ministarstvo graditeljstva putem

ovlaštenog arhitekta na teret sredstava državnog proračuna;

navedena zgrada se smatra postojećom građevinom za koju je izdana uporabna dozvole, etažirana je i

dio predmetnog etažiranog dijela je u suvlasništvu 10/12 pravne osobe, a 2/12 suvlasništvo dvije fizičke osobe;

u poslovnim knjigama szvlasnika, pravne osobe, nekretnina je elaboratom iz 2014. godine procijenjena na

cca 150.000,00 € te nije vršena revalorizacija vrijednosti sukladno kasnije donešenom Zakonu o procjenama

nekretnina, a niti nakon potresa u Sisku;

zgrada je oštećena u potresu i dodijeljena joj je kategorija upotrebljivosti N2 - neupotrebljivo zbog oštećena i

U2- upotrebljivo s preporukom o postupanju;

Za zgradu je urađen Nalaz postojećeg stanja, te je određena konstrukcijska obnova pod nadzorom ovlaštenih

arhitekata, revidenata, stručnog izvođača, nadzornog inženjera.

Ono što nas interesira s aspekta Vaše struke i pozicije ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke koji je stručan i ovlašten

izrađivati elaborate procjena vrijednosti objekata i revizija postojećih procjena, kako se takva obnova tretira sa aspekta procjene

vrijednosti, odnosno koliko po Vašoj procjeni trenutno činjenično stanje i status objekta utječe na vrijednost nekretnine.

Unaprijed se zahvaljujem!

S poštovanjem,

Vjenceslav Popović
+385 95 9151810

VIDAR j.d.o.o.

Lađarska 28d, 44000 SISAK
Hrvatska / Croatia

