



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA

Ante Vuković ing.građ., Ive Mašine 3b, 23000 Zadar, M: +385 958500 214, E: ante.vukovic.zd@gmail.com

Stalni sudski vještak Ante Vuković, ing. građ.

OIB 27022993678

Imenovan rješenjem Županijskog suda u Zadru br.4. Su-439/18 od 05.11.2018.

NARUČITELJ : RH, OPĆINSKI SUD U ZADRU
Stalna služba u Pagu
Trg kralja Petra Krešimira IV, Knežev dvor
23250 Pag

LOKACIJA : Novalja, S.S. Kranjčevića br. 1A, 53291 Novalja
k.č. 1730/2 i 1730/14, obje k.o. Novalja

Svrha procjene : Poslovni broj: 6-VO:R1-197/2020

OČITOVANJE NA PODNESAK PROTUSTRANKE

Zaprimio sam podnesak protustranke i očitujem se kako slijedi:

- U cijelosti ostajem kod svog nalaza i mišljenja;
- Za navedeni skladišni prostor poslan je upit Upravnom odjelu za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo Ličko-senjske županije, ispostava Novalja, e-mailom na adrese ivana.supraha@licko-senjska.hr i drazenka.skunca@licko-senjska.hr dana 10.5.2021. godine i ponovljeni 18.5.2021. godine, te se isti nalaze u prilogu ovog očitovanja. Na upite nisam dobio odgovor.
- Pregledom skladišnog prostora izvana vidljivi su samo fasadni paneli dok sama konstrukcija nije vidljiva, te ne možemo sa sigurnošću reći da je riječ o čvrstom objektu (postoji mogućnost da je prostor između dvije zgrade natkriven čeličnom konstrukcijom koja je upeta u bočne zidove postojeće zgrade ili da nema bočne strane). O vrsti konstrukcije, koja nije bila vidljiva na dan očevida, ovisi i održivi vijek trajanja same građevine, što je bitno kod procjene nekretnine. Ukoliko za potrebe postupka bude nužno procijeniti tržišnu vrijednost same zgrade predmetnog skladišta, bit će potrebno izvršiti očevid u predmetnom prostoru.
- U odnosu na tržišnu cijenu zemljišta, vrlo bitna polazišna točka u određivanju vrijednosti je namjena zemljišta prema prostornom planu, a u predmetnom slučaju riječ je o gospodarskoj namjeni – poslovna, pretežno trgovačka ili ugostiteljska, na kojem je stambena namjena zastupljena u površini max 30 % građevinske bruto površine zgrade. Opće je poznato da u Novalji prevladava apartmanska gradnja pa je posljedično s tim i veća potražnja za zemljištima stambene namjene, što predmetno zemljište nije.

- Prema čl. 35 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene a ne oglašene cijene te je dopušteno koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Cijena od 146 E/m² dobivena je nakon interkvalitativnog izjednačavanja a zemljišta koja su bila ulazna imaju cijenu u rasponu od 141-176 E/m².

Zemljište sa najviše podudarnih obilježja je ono u Malinskoj na otoku Krku sa 153 E/m².

- U odnosu na priloge iz podneska, za oglašeno zemljište T namjene (2896 m² = 350 E/m²) postoji i drugi oglas iz veljače 2021. godine sa dosta nižom cijenom po m², tj. 220 E/m² (oglas u prilogu).

Prilozi: _ e-mail korespodencija,
_ oglas o prodaji nekretnine

Zadar, 8.9.2021. godine

Ante Vuković ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjene nekretnina