



Nenad Homar <nenad.homar@gmail.com>

prijedlog Rastija

Vještačenja Božo d.o.o. <vjestacenja.bozo@vt.t-com.hr>

16. prosinca 2020. u 13:23

Prima: Nenad Homar <nenad.homar@gmail.com>

Što se tiče cjeline 1 moje mišljenje je :

Točka 1.1. Trafo stanica i dalekovod.

Ovo nije sastavni dio objekta , nije nikad bilo predmet procjene već se procjenivala angažirana snaga i priključci cca 21.000,00 € odnosno

angažirana snaga od cca 80 kw + ostali priključci.

U mojoj procjeni od 30.01.2019 godine rađenoj prema odredbama novog zakona o procjeni nekretnina NN 78/2015 i pravilnika

o metodama procjene nekretnina NN 105/2015 gdje se objekti u kojima se ostvaruje dohodak obavezno procjenjuju dohodovnom metodom preko cijene najma

nisu posebno iskazivani priključci jer se oni smatraju sastavnim dijelom objekta u kojem se proizvodi ili daje u najam, a samim tim se cijena najma

uspoređuje najmom usporednih nekretnina koje također imaju priključke koji su u cijeni poredbene cijene najma. Prema tome tu je sve jasno. Cijena trafostanice i dalekovoda nije

u vrijednosti nekretnine već samo vrijednost priključaka, naravno uračunatih u cijenu najma. I eventualni kupac objekta ne kupuje trafo stanicu već samo angažiranu snagu.

Što se tiče ostalih stavki 1.2. – 1.9. sve su funkcionalni dijelovi objekta bez kojih se objekt ne bi mogao koristiti niti unajmiti i oni su samo neophodni pripatci objekta isto kao recimo temelji objekta,

i ne mogu biti u vlasništvu bilo koga osim u vlasništvu vlasnika samog objekta, te su kao takvi dio cijene najma i vrijednosti cijelog objekta. Kao takvi su i procijenjeni.

Silos koji se spominje u z.k. izvatku nije slikan niti je njegova površina računata, a samim tim nije ni u cijeni objekta, pa ga netko tko može dokazati da je njegov može demontirati i odnijeti

pogotovu što taj eventualni vlasnik nije vlasnik zemljišta i on nema zasebnu katastarsku česticu

Po meni jedino treba utvrditi razliku između površine zemljišta od 2.368,00 m2 (sadašnje 3 katastarske čestice k.č. 2167 – 5.515,00 m2 ; k.č. 2169/2 – 1.390,00 m2 i k.č. 2168 – 16,00 m2 ukupno 6.981,00 m2)

u odnosu na raniju površinu za staru k.č. 1244/5 – 9.289,00 m2.

Slažem se da proizvodna oprema nije sastavni dio objekta, te nije niti računata u cijeni najma, a samim tim ni u vrijednosti objekta.

Lijep pozdrav

From: Nenad Homar

Sent: Wednesday, December 16, 2020 11:41 AM

To: Slavonka prerada povrća i voća d.o.o.

Cc: Vještačenja Božo d.o.o. ; Marija Petrina Kubica

Subject: Re: prijedlog Rastija

[Citirani tekst je skriven]