



Nenad Homar <nenad.homar@gmail.com>

dopis Rastija

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

18. prosinca 2020. u 15:12

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

Poštovani g – dine Homar

Prema dogovoru od jučer bio sam u županijskom uredu VPŽ za izdavanje građevinskih dozvola te izvršio uvid u projekt po kojem

je izdana izmjena i dopuna građevne dozvole KLASA: UP/I –361-03/05-01/24; UR: BROJ: 2189-07-02/6-05-4 od 03.06.2005 godine.

Projekt broj 261/03 od 15.04.2004 godine arhitektonski dio izradila je tvrtka ARVUM TEH d.o.o.

Osijek, Ivana Gundulić 12a projektant Željko Andraši d.i.a.

te utvrdio da je izvan projekta izvedena nadstrešnica uz južno pročelje objekta na način da je projektirani betonski plato natkriven, dok je ulazna nadstrešnica

uz zapadno pročelje bila i u projektu. Usporedbom površina iz projekta i površina koje su u mojoj procjeni utvrdio sam da su one iste ili sa zanemarivim odstupanjima.

Za napomenuti je da su površine koje sam koristio utvrđene kod prve procjene prije petnaestak godina po procjenitelju PBZ nekretnine Zagreb.

Nakon toga prema mojim informacijama rađeno je 10-tak revizija te procjene (neke sam i ja radio kao vanjski suradnik PBZ nekretnina, neke druge kolege)

i nikada te površine nisu mijenjane i interesantno nikada ih bivši vlasnik više tvrtki koje su se mijenjale kao vlasnici predmetne tvornice nije osporavao već ih prihvaćao

kao vjerodostojne.

Natkrivanje projektiranog betonskog platoa uz tvornicu nije naknadno rađeno već je izvršeno istovremeno kada i dogradnja same tvornice kojom je izvršena i prenamjena.

Ta natkrivena nadstrešnica bila je predmet osnovne procjene i svih revizija do danas, te i dalje smatram da predmetnu nekretninu treba prodavati skupa sa spornom nadstrešnicom

i ako eventualno uklanjanje sporne nadstrešnice ne bi umanjilo funkcionalno korištenje ostatka nekretnine, ali bi onda moju procjenu od 30.01.2019 godine trebalo umanjiti za

iznos od cca 150.000.,00 kuna ili za 6%

Što se tiče ostalih navoda bivšeg vlasnika na sve njegove tvrdnje sam Vam jučer odgovorio čemu nemam ništa važno dodati, ali ipak par pojašnjenja:

-Kod procjene nekretnine dohodovnom metodom temeljem cijene najma OBAVEZNA METODA po zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN78/2015) ulazi se sa pretpostavkom

da je procjenjivana nekretnina funkcionalna za namjenu za koju se daje u najam, znači da su u toj cijeni i priključci bez kojih ta nekretnina ne bi bila uporabljiva uključujući

angažiranu snagu električne energije i ne bitno je iz koje trafostanice HEP tu energiju isporučuje.

Cijene najma usporednih nekretnina dobivene su sa istom pretpostavkom

to jest da su njima i vrijednost priključaka. Za to je i vlasništvo trafostanice na k.č. 2168 ne bitno, ali se iz z.k. izvatka broj 4324 vidi tko je vlasnik zemljišta na kojem je ta

trafostanica izgrađena, a to je stečajna masa iza z.z. Sopje što je u procjeni u potpunosti uvaženo

- Ostale stavke od 1.2 do 1.9 iz dostavljene procjene nemam potrebe ponovo komentirati jer su tvrdnje bivšeg vlasnika ni na čemu zasnovane (osim možda njegovim

knjiženjima između njegovih raznih tvrtki) jer su sve te stavke funkcionalna cjelina procjenjivane

građevine i vlasništvo tih stavki je neodvojivo od vlasništva cijele građevine, jer bez tih stavki

građevina se ne bi mogla koristiti niti dati u najam i bila bi sa upitnom vrijednosti.

Pa i ugovor između tvrtki istog vlasnika o davanju nekretnine u najam govori u prilog ne djeljivosti te nekretnine i on je i ako "sam sebi" daje u najam kao ne djeljivu.

Lijep pozdrav. Za eventualna dodatna pojašnjenja sam Vam na raspolaganju.

[Citirani tekst je skriven]

