

OPĆINSKI SUD U PULI - POLA
P R I M L J E N O

Dne 24. 12. 2010

PRIJEMNA PISARNICA

OČITOVANJE

Na primjedbe protustranke Općine Fažana na vještački nalaz od 26. studenog 2010.

1. Stavak 3. članka 157. st. 3, kojeg protustranka u prigovoru citira djelomično, u cjelosti glasi:
2. Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta u svrhu određivanja naknade u novcu određene ovim Zakonom uzimaju se u obzir podaci Ministarstva financija o tržišnoj vrijednosti zemljišta na području komasacije ili sličnom susjednom području i tržišna vrijednost zemljišta navedena u procjeni troškova provedbe komasacije, **ali tijelo koje utvrđuje tržišnu vrijednost zemljišta nije vezano tim podacima i procjenom.**
3. Ne mogu se ni na koji način očitovati o prometu zemljišta od strane prodavatelja Ivana i Loredane Bužleta, obzirom da pod tim imenom nema u katastarskom operatu posjednika zemljišta u Općini Fažana, pa se ne mogu odrediti prema parceli koju su oni prodali. Za očitovanje bi trebalo izvršiti uvid u kupoprodajni ugovor, datum njegova sklapanja, podatke o planskom statusu zemljišta, pristupu na nekretninu, obliku zemljišta i mogućnosti njegove iskoristivosti.

Očito je da protustranka raspolaže određenim podacima, pa sam mišljenja da bi ih trebala dostaviti u sudski spis kako bi se mogla o njima očitovati.
4. Procjene nekretnina se rade prema procjenitelju poznatim prometima sličnih nekretnina na sličnim lokacijama. Prihvaćam mogućnost da se neka parcela iz nekih razloga (hitna potreba prodavatelja, nemogućnost gradnje, nemogućnost pristupa, najava promjene planskog statusa i urbanističkog statusa i sl) može prodati po nižoj cijeni od očekivane na sličnoj lokaciji, ali isto tako je moguće da neka lokacija zbog specifičnih svojstava koja kupac traži postigne veću cijenu od one koja je očekivana na sličnoj lokaciji. Zadatak procjenitelja je da se pokuša kroz egzaktne pokazatelje tržišta i poznate promete/ ponude pokuša približiti mogućoj prodajnoj cijeni točno određene nekretnine.
5. Svakako je stvar suda dali će zatražiti od porezne uprave podatke o prometima na bliskim lokacijama. Mišljenja sam da bi trebalo obuhvatiti sve promete na sličnim lokacijama u sličnom razdoblju da bi se došlo do traženog prosjeka očekivanog u prodaji. Izvlačenje jednog ugovora, ma kakav on bio, sa većom ili manjom cijenom od procjenjene, svakako ne može biti pokazatelj stanja tržišta na određenoj mikrolokaciji.
Iz iskustva veštačenja u drugim sudskim spisima, nisam sigurna dali je evidencija porezne uprave ustrojena na način da može dati sistematizirane podatke o prometu zemljišta u određenoj katastarskoj općini.

R1-178/10

Što se tiče mišljenja o procjeni koje sam dostavila u ovom spisu 26.studenog 2010. ostajem u cjelosti pri svim njegovim navodima sve dok mi se ne predoče pisani pokazatelji na temelju kojih bi mogla utvrditi da podaci iz učinjene procjene nisu korektni i točni.

U Puli, 23.12.2010.

Vještak:

Jelena Grubišić, dipl.ing.građ.

