



**STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRAĐEVINSKE STRUKE
DRAŽEN SLUNJSKI dipl.ing.građ.**

home: tel: 031 / 303-188
mob: 098 / 476-283
Zvečevska 20
31000 Osijek

OČITOVANJE VJEŠTAKA NA PODNESAK:

**ODVJETNIK
SAMIR ILIJAZI**
RH • 51 000 RIJEKA • Ante Starčevića 5•
• +385 98 559 162
e-mail: samirilijazi@gmail.com

U Rijeci, 27. siječnja 2020.g.

Trgovački sud u Osijeku,
Stalna služba u Sl.Brodu
Trg pobjede 13
35000 Slavonski Brod

Poslovni broj: St-854/2018

DUŽNIK: SINANOVIĆ – FASADE d.o.o. u stečaju, Donji Andrijevc, Posavska 1A, OIB:
94399501902

Razlučni vjerovnik: Foune Ranko, A. Barcala 3, 37005, Češke Budejovice, Češka,
OIB:55669727029, zastupan po punomoćniku Samiru Ilijaziju, odvjetniku u Rijeci

**PODNEŠAK
RAZLUČNOG VJEROVNIKA**
-prijedlog za odgodu prodaje nekretnine u stečajnom postupku

Pod točkom 4. podneska:

4. Razlučni vjerovnik u cijelosti se protivi procjeni predmetne nekretnine koju je u Elaboratu procjene vrijednosti nekretnine od 21.11.2019.g. izradio stalni sudski vještak Dražen Slunjski, mag.ing.aedif.

Naime, sudski vještak nije uzeo u obzir da navedena nekretnina – stan nema uporabnu dozvolu iz razloga što je nezakonito izgrađen. Dakle, radi se o nezakonito izgrađenoj nekretnini koja kao takva nema uporabnu dozvolu te se ne može etažirati. Navedena nekretnina ne može u pravnom smislu predstavljati stan jer nema dozvolu za gradnju.

Zbog svega navedenog sudski vještak mogao je uvidom u zemljišnoknjižni izvadak jednostavno zaključiti da se u konkretnom slučaju ne nemože primjeniti poredbena metoda budući da se ne može predmetna nekretnina smatrati stanom kako bi se usporedila sa stanovima koji se nalaze u području u kojem je izgrađena predmetna zgrada. Ponavljamo, ne može se navedena nekretnina koja je u vlasničkom listu opisana kao vinograd i šuma u pravnom smislu smatrati stanom kako bi se usporedila sa stanom koji je zakonito izgrađen i koji ima uporabnu dozvolu.

Dokaz: uvid u vlasnički list

Zbog navedenog smatramo da je nalaz sudskog vještaka nestručan i nepotpun te se na temelju istog ne može prodavati stan u stečajnom postupku. Stoga predlažemo da se stalni sudski vještak očituje na navedene primjedbe.

Uvidom u procjembeni elaborat:

(str 5.)

STATUS LEGALNOSTI:	
dozvole za građenje:	<div>Nije priložena dozvola</div> <div>Temeljem priloženih dokaza nepoznat je status zakonitosti</div>

(str 6.)

Predmetna nekretnina u naravi je stan na katu u naselju Marinići. Sastoji se od dnevnog boravka, kuhinje i blagovaonice, kupaonice, dvije spavaće sobe, izbe i natkrivene terase ukupne površine 63,92 m² te sporednog dijela - spremišta u suterenu 2,35 m², dva parkirna mjesta 25,00 m² i spremišta u potkrovlju 65,81 m². Prema prostornom planu nalazi se u građevinskom području naselja. Omogućen je pristup nekretnini sa asfaltirane gradske prometnice sa sjeveroistočne strane. Teren je u padu, okućnica je uređena. Susjedne nekretnine pretežito su slične katnosti i namjene.

- razvidno je da je procjenitelj uzeo u obzir legalnost izvedenog stana prema **Potvrđi glavnog projekta (građevinskoj dozvoli)**, što je vidljivo u kupoprodajnom ugovoru u članku 7.

članak 7. kupoprodajnog ugovora:

Ugovorne strane suglasne su da opis i sastav stanova u etažnom elaboratu, koji je preuzet provedbe u zemljišnim knjigama, mora odgovorati opisima i sastavu stanova iz glavnog projekta koji je sastavni dio Potvrde glavnog projekta.

OČITOVANJE

Opće poznata je praksa da poslovne banke utvrđuju procijenjenu vrijednost nekretnine tijekom građenja i prije ishođenja Uporabne dozvole.

Očitujem se da se je procjena vrijednosti izgrađene nekretnine izvršena na temelju vjerodostojnih dokumenata.

U cijelosti ostajem kod svog nalaza i mišljenja te odbacujem navode podnositelja.

Dražen Slunjski