



Hrvatska banka za obnovu i razvitak

Sektor pravnih poslova, nabave i potpora
Direkcija pravnih poslova
Odjel domaćih pravnih poslova

Zagreb, 07.04.2021. godine

TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU
Šetalište dr. Ivše Lebovića 42
43000 Bjelovar

Posl.br.: St-687/2019

Vjerovnik: **HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK**, Zagreb,
Strossmayerov trg 9, OIB: 26702280390

Stečajni dužnik: **Stečajna masa iza PLIS d.o.o.**, Zagreb, Ulica Marijana Haberlea, OIB:
93230214805

PODNEŠAK

U 3 primjerka

U odnosu na objavljeno Očitovanje sudskog vještaka od dana 16. ožujka 2021. godine, vjerovnik se očituje kako slijedi:

Prije svega, vjerovnik ističe kako i nadalje **osporava** Procjembeni elaborat vrijednosti nekretnine iz rujna 2020. godine, koji je izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Ele Mihovilović Brkić, dipl.ing.građ. (dalje u tekstu: procjembeni elaborat).

Iz očitovanja sudskog vještaka proizlazi kako isti potvrđuje da je u procjembenom elaboratu valorizirano samo zemljište k.č.br. 1095/2, k.o. Glogovac, od 1.892 m², dok nije i zemljište pod objektom na k.č.br. 1095/6, k.o. Glogovac, od 1.468 m².

Obzirom da sudski vještak nije uzeo u obzir i zemljište k.č.br. 1095/6, k.o. Glogovac, vjerovnik ističe kako smatra da procjembeni elaborat nije izrađen u skladu s čl. 9., st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010, 143/2012, 152/2014), a koji određuje kako pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje.

Dakle, sudski vještak je radi utvrđenja vrijednosti nekretnine trebao uzeti u obzir i vrijednost objekta i vrijednost samog zemljišta.

Obzirom da je u procjembenom elaboratu površina objekta na k.č.br. 1095/6, k.o. Glogovac, navedena u iznosu od 1.321 m², s navodom vještaka kako je površina uzeta prema izvatku iz zemljišne knjige, dok nije uzet u obzir, odnosno računat i kat objekta sa 222 m² (uredi), vjerovnik ističe kako smatra da procjembeni elaborat izrađen i protivno čl. 74., st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a koji određuje kako se korisna površina u pravilu izračunava prema glavnom projektu koji je sastavni dio građevinske dozvole ili prema stvarnom stanju.

Dakle, sudski vještak je radi utvrđenja vrijednosti nekretnine trebao uzeti u obzir površinu cijelog objekta, odnosno i površinu kata objekta sa 222 m² (uredi).

Iako sudski vještak na kraju očitovanja navodi kako je procjembeni elaborat u skladu sa svim trenutno važećim Pravilnicima, Zakonima i pravilima struke, vjerovnik ističe kako procjembeni elaborat nije u skladu s navedenim zakonskim odredbama.

Slijedom navedenog, a obzirom da procjembeni nije izrađen u skladu sa svim trenutno važećim Pravilnicima, Zakonima i pravilima struke, kao što sudski vještak navodi, te obzirom da sudski vještak u procjembenom elaboratu i dostavljenom očitovanju i dalje ne valorizira sve tehničke karakteristike predmetne nekretnine (površinu zemljišta, izgrađenost objekta), vjerovnik ostaje kod svojeg prijedloga da se temeljem Verifikaciju procjene vrijednosti nekretnina vjerovnika od dana 12.02.2021. godine koja je izrađena od strane djelatnika tehničkih analiza i zaštite okoliša zaposlenih kod vjerovnika, a koji djelatnici su vještaci građevinske struke priznati od strane Županijskog suda u Zagrebu, **utvrdi vrijednost predmetne nekretnine u iznosu od 1.544.000,00 kn.**

Za vjerovnika:
Ivan Oršolić, mag.iur.