

Dužnik OPIRUS GRADNJA d. o. o.-u stečaju,
OIB 85098983768,
Topolnica 25, 10 000 ZAGREB

87 St-1107/2017

Miljenko Požgaj, stečajni upravitelj,
Ured : Repišće 42, 10450 Jastrebarsko
Mob.: 098 9139 607

U Zagrebu, 07. 12. 2019.g.

R. H., TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU,
Sudac, MARIJA BAKULA VUGRINEC
Stečajni postupak St.-1107/2017
Petrinjska 8, 10 000 Zagreb,

**PREDMET: Obrazloženje zatraženo Zaključkom od 29. 11. 2019.g., koje se temelji na
Elaboratu tržišne vrijednosti procijenjene nekretnine i dodatnim
objašnjenjem od strane stalnog sudskog vještaka koji je izradio procjenu**

Poštovani !

Prilikom primopredaje Procjene tržišne vrijednosti nekretnine, stalni sudski vještak za graditeljstvo, naglasio je da je procijenjena vrijednost zemljišta visoka što je rezultat s jedne strane odabrane poredbene metode i realiziranih kupoprodajnih ugovora koji su podloga za izračun prosječne cijene zemljišta. Bez obzira što postoji eliminacija najvećih realiziranih cijena po jednom kvadratnom metru zemljišta (primjer : Nehajska ulica 39A, realizirana cijena 1.970,90 €/m²), konačna procijenjena vrijednost zemljišta u površini 101 m² iznosi 662,76 €/m². Dakle, konačna cijena za 101 metar kvadratni zemljišta iznosi 66.919,85 €. Građevinski vještak ne želi umanjivati procijenjenu vrijednost bez obzira što se radi o specifičnom obliku parcele koja se može usporediti sa oblikom bumeranga, te se ostavlja realnom tržištu da se kroz buduće ponude dođe do kupoprodajne cijene.

Kroz dostavljeni Zaključak traži se objašnjenje o procjeni 30 m² zemljišta koje je procijenjeno kroz naknadu za izvlaštenje zemljišta.

Treba naglasiti da se trenutno ne vodi postupak za izvlaštenje predmetnih 30 m² zemljišta za koje je vještak izračunao da vrijedi 1.096,86 €/m². Do podatka da je 30 m² zemljišta zona koja će u budućnosti biti predmet izvlaštenja vještak je došao preklapom katastarskog plana i GUP-a Grada Zagreba. Kroz usvojeni GUP, Grad je definirao prostore koji će se u budućoj izgradnji koristiti za proširenje prometnih koridora. Potvrda naprijed

navedenog je izjava bivšeg direktora društva Opirus gradnja d.o.o., koji je prilikom primopredaje objasnio da je početno projekt zgrade predviđao parkirna mjesta uz ulicu, međutim pri zatraženom izdavanju građevinske dozvole upozoreni su na koridor koji će biti predmet izvlaštenja, pa su iz tog razloga morali raditi preinaku Arhitektonskog projekta i parkirna mjesta su smještena u podrumski nivo zgrade.

Rezime naprijed navedenih dodatnih objašnjenja je da nema zapreke da se cjelokupna površina zemljišta od 131 m², koja je u nespornom vlasništvu stečajnog dužnika izloži prodaji.

S poštovanjem,

Stečajni upravitelj

Miljenko Požgaj