

Izvršitelj:
DUBRAVKA GVOZDIĆ, dipl. ing.,
stalni sudski vještak i procjenitelj
(4-Su-282/16) Županijski sud u Vukovaru
Alojzija Stepinca 20, 32 270 Županja
tel. 032/832-152, mob. 098/9509034
OIB 84008037444
e-mail: dubravka65@gmail.com

Naručitelj:
JELEN d.d., u stečaju
Županja, J.J. Strossmayera 2
zastupano po stečajnoj upraviteljici
Kati Rašić, dipl.iur.

PREDMET: DOPUNA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZA JELEN d.d., U
STEČAJU

U Županji, 10. prosinca 2018.

Dana 07. prosinca 2018. primila sam obavijest sam od strane stečajne upraviteljice Kate Rašić, dipl iur., da je 3.12. primila rješenje ZK odjela Općinskog suda u Vukovaru Stalna služba u Županji prema kojem se na temelju rješenja Ministarstva kulture iz 2010. godine upisuje da k.č. u z.k.ul. 1710 k.o. Županja imaju svojstvo kulturnog dobra. Upis je i izvršen. Zatraženo je pojašnjenje od strane procjeniteljice koliko i kako utječe taj upis na vrijednost zemljišta.

Obzirom na činjenicu da k.č.br. 2041/1 i 2041/2, upisane u zk.ul.br. 1710 u k.o. Županja, imaju svojstvo kulturnog dobra, o uticanju navedenog na njihovu prometnu vrijednost očitujem se kako slijedi:

- Točkom 3., Rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Klasa: UP/I-612-08/10-06/0308; Urbroj: 532-04-01-01/4-10-1, od 16.rujna 2010., utvrđen je slijedeći sustav mjera zaštite kulturnog dobra: na području arheološkog lokaliteta bez prethodnog odobrenja nadležnog tijela nisu dozvoljeni radovi koji bi mogli narušiti integritet arheološkog lokaliteta, dopuštena je eksploatacija zemljišta samo na dosadašnji način, a za sve ostale radove koji uključuju kopanje zemljišta dublje od 40 cm, potrebno je ishoditi posebne uvjete zaštite i prethodno odobrenje Konzervatorskog odjela u Vukovaru, zaštitni i drugi radovi na kulturnom dobru mogu se poduzeti samo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela.

- Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (ZZOKD) (NN 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12 i 157/13) u članku 45. propisano je: „Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi ili moru naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo...”
- Istim Zakonom, članak 46. propisano je: „...U slučajevima iz članka 45. stavka 1. ovoga Zakona troškove arheološkog iskapanja i istraživanja, te troškove preventivnog konzerviranja pokretnih arheoloških nalaza, kao i troškove konzerviranja nalazišta snosi investitor.”

Slijedom napisanog, zaključujem:

- Postoji, u gospodarskom pogledu, ograničenje prava vlasništva na predmetnim nekretninama na području arheološkog nalazišta Dubovo.
- Ograničenje prava vlasništva očituje se u ograničavanju odabira kultura koje se uzgajaju, ograničavanju zahvata obrade koji se provode, ograničavanju dubine obrade, te u velikoj vjerojatnosti pojave dodatnih troškova koji se mogu desiti uslijed eventualnog preventivnog konzerviranja pokretnih arheoloških nalaza, kao i troškova konzerviranja nalazišta. Ograničenje prava vlasništva ima utjecaj na cijenu poljoprivrednog zemljišta.
- Na dijelu k.č.br. 2041/2 i na k.č.br. 2041/1 nalazi se zasađen nasad drвета paulovnja (*Paulovnja elongata*). Paulovnja je posađena na približno 2 ha. Nasad je starosti 2 godine. To je višegodišnja kultura, čiji uzgoj traje, uz pravilnu agrotehniku, preko 20 godina. Kako je nasad već posađen, u narednom periodu nema potrebe za zahvate dublje od 40 cm, za koje je potrebno posebno ishodaenje dozvola. Dakle, za površinu od 2 ha (k.č.br. 2041/ 1 i dio k.č.br. 2041/2), budući da je na njoj već posađen višegodišnji nasad, činjenica upisa kulturnog dobro, nema utjecaja na procijenjenu vrijednost.
- Na dio k.č.br. 2041/2, površine 17287 m² koji je oranica, činjenica upisa kulturnog dobra ima utjecaj na procijenjenu vrijednost i to na način da se procijenjena vrijednost umanjuje. Cijena se umanjuje zbog činjenice da je gospodarenje zemljištem ograničeno zbog ograničenja zahvata obrade, dubine obrade (do 40 cm), a samim time i odabira kultura koje se uzgajaju. Za svaki zahvat na veću dubinu potrebno je ishoditi prethodno odobrenje i posebne uvjete zaštite. To zahtjeva dodatne radnje i vrijeme, koji nisu prisutni na površinama koje nisu kulturno dobro. Uzgoj ratarskih kultura ograničen je na kulture koje razvijaju korijen u plićim slojevima (žitarice, soja), dok bi za dohodovnije kulture (šćerna repa, krumpir), a koje se redovito uzgajaju na okolnim područjima, trebalo tražiti prethodnu suglasnost jer podrazumijevaju dublju obradu tla. Kulture, koje zahtijevaju dublju obradu, a karakteristične su za lokalno područje, prema agrotehničkim normama, uzgajaju se svake pete godine. Njihov udio u plodoredu je 20%. Za taj postotak biti će umanjena vrijednost dijela k.č.br. 2041/2 na kojem je oranica. To je površina od 17287 m².
- Korigirana procijenjena vrijednost dijela k.č.br. 2041/2 iznosi 3,70 kn.

Površina dijela k.č.br. 2041/2 koji je oranica = 17287 m²

Cijena 1 m² = 3,70 kn

Vrijednost k.č.br. 2041/2 koji je oranica = 17287 x 3,70 kn/m² = 63.962,00 kn

Vrijednost dijela k.č.br. 2041/2 na kojem je posađena paulovnja ostaje nepromijenjena i iznosi 32.679,00 kn

Prometna vrijednost k.č.br. 2041/2 = 63.962,00 + 32.679,00 = 96.641,00 kn

Suvlasnički udio JELEN d.d. 5/12 = 9524 m² = 40.267,00 kn

Suvlasnički udio JELEN d.d. 3/12 = 5714 m² = 24.160,00 kn

Suvlasnički udio JELEN d.d. – ukupno = 64.427,00 kn

Suvlasnički udio Ivo Bačić = 4/12 = 7619 = 32.214,00 kn

Procijenjena vrijednost k.č.br. 2041/1 ostala je nepromijenjena:

Prometna vrijednost k.č.br. 2041/1 = 72.793,00 + 20.410,00 = 93.203,00 kn

Suvlasnički udio JELEN d.d. 5/12 = 6550 m² = 38.835,00 kn

Suvlasnički udio JELEN d.d. 3/12 = 3931 m² = 23.300,00 kn

Suvlasnički udio JELEN d.d. – ukupno = 62.135,00 kn

Suvlasnički udio Ivo Bačić = 4/12 = 5 241 m² = 31.068,00 kn

Ukupna procijenjena vrijednost nekretnina upisanih u zk.ul.br. 1710 iznosi 189.844,00 kn (25.583,50 eura).

Suvlasnički udio JELEN d.d. 5/12 = 79.102,00 kn

Suvlasnički udio JELEN d.d. 3/12 = 47.461,00 kn

Suvlasnički udio JELEN d.d. – ukupno = 126.563,00 kn (17.056,00 eura)

Suvlasnički udio Ivo Bačić = 4/12 = 5 241 m² = 63.281,00 kn

Suvlasnički udio JELEN d.d. na nekretninama koje su upisane u zk.ul.br. 1710 u k.o. Županja (k.č.br. 2041/1 i k.č.br. 2041/2), a nakon korekcije temeljene na činjenici da su čestice upisane kao kulturno dobro, iznosi ukupno 126.563,00 kn (17.056,00 EUR-a).

