

VEGA-ING

obrt za inženjerstvo i procjene nekretnina
vlasnik Lidija Kušt, Đurđevac, Kralja Tomislava 62

OIB: 92713720195

tel. 091 133 4003

e-mail: kust.lidija@gmail.com

Datum: 29.12.2023.

St-516/2020-105

03-01-2024

30.12.2023

631495546

Prilog
1
Potpis

Republika Hrvatska
Trgovački sud u Bjelovaru
Šetalište dr. Ivše Lebovića 42
43000 Bjelovar
sutkinja Marija Petrina Kubica
posl.br.: St-516/2020

Poštovana,

Dostavljam odgovore vezane za podnesak vjerovnika od 27.12.2023. godine.

1) što je kako makro lokacija, tako i anagrafska oznaka nekretnina pogrešno i nepravilno utvrđena;

Makrolokacija nekretnina je u točki 5.1. zbog velikog mjerila na karti (1:5000 i veći) označena jednom strelicom što je uobičajena praksa, dok je položaj nekretnina u užem okruženju u manjem mjerilu (1:500) i označen je sa tri strelice, po jedna za svaku kč.br. Ukoliko Sud odluči, na položaj nekretnina u širem okruženju u točki 5.1. mogu se staviti i tri strelice koje će biti neznatno razmaknute. Istaknuta, odnosno zaokružena je samo jedna čestica jer se u nekretninama koje su izvor podataka ne može zaokružiti više od jedne čestice.

2) što procjenbeni elaborat ne sadrži pisani nalog naručitelja, pa nije jasno što je zapravo stečajni upravitelj od procjenitelja i zatražio;

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina nalog naručitelja nije potrebno priložiti.

3) što je procjenitelj očito sama formulirala zadatak;

U točki 4.1. (Zadatak) jasno je prvom rečenicom opisano da se na zahtjev naručitelja izrađuje procjena tržišne vrijednosti navedenih nekretnina, a u zadnjoj rečenici je navedena i svrha izrade.

4) što u procjenbenom elaboratu nije navedeno točno vrijeme vršenja očevida;

Datum očevida jasno je naveden u točki 4.2. i bio je 9.5.2023. Točan sat očevida nije potrebno navoditi jer isto nije propisano Zakonom i Pravilnikom.

5) što u procjenbenom elaboratu nije navedeno tko je nazočila očevidu i u kojoj funkciji, te koje predradnje je procjenitelj prodila;

Elaborat je u točki 9. potpisan i ovjeren od strane vještakinje, te je to dokaz da je vještakinja nazočila očevidu.

Provođene predradnje: U elaboratu u točki 4.2. navedeno je: „Procjena vrijednosti nekretnina provedena je na osnovu uvida u postojeću dokumentaciju, foto snimaka, prikupljenih podataka i izvršenog pregleda nekretnina“

6) što u procjenbenom elaboratu nije navedeno s kojim uređajem je vršen foto zapis;

Navedeno prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina nije potrebno navoditi.

7) što u procjenbenom elaboratu nisu utvrđeni stvarni gabariti i međusobni položaj nekretnina;

Stvarni gabariti vidljivi su u točki 10.4. gdje su priloženi tlocrti. Međusobni položaj nekretnina, koji je također vidljiv u točki 10.4., detaljno je opisan u točki 10.3. u dijelu gdje je priložen Tehnički opis projekta.

8) što u procjenbenom elaboratu nije utvrđena nastala šteta radi neadekvatne zaštite građevina uslijed atmosferskog utjecaja;

Procjembeni elaborat nije elaborat procjene štete već trenutna tržišna vrijednost. U točki 5.6. navedeno je da bi zbog nedovršenosti objekta mogle nastati građevinske štete.

9) što u procjenbenom elaboratu nije usklađen tekstualni dio s priloženom foto i drugom dokumentacijom;

Nejasno na što se navedena primjedba odnosi, nije objašnjeno što bi moralo biti usklađeno.

10) što u procjenbenom elaboratu nije adekvatno obrazložena metoda kojom je odabrana tržišna vrijednost nekretnina;

Odabrana metoda detaljno je opisana u točki 8.1.

11) što u procjenbenom elaboratu nisu navedene nekretnine koje bi za usporedbu bile adekvatne za utvrđivanje tržišnih vrijednost predmetnih nekretnina;

Nejasna primjedba zbog čega usporedne nekretnine nisu adekvatne jer su sve uzete iz povijesnih jezgri Kaštela, a što je opisano u točki 8.1.

12) što u procjenbenom elaboratu nije razmatrano adekvatno razdoblje na temelju kojeg bi se vrijednost nekretnina prihodovnom metodom objektivno moglo utvrditi;

S obzirom da se na objektu već neko vrijeme ne izvode radovi a i provodi se postupak stečaja, navedeno nije moguće razmatrati. Prihodovna metoda je upotrebljiva kada procjenjivani prostor stvara prihod, a što je detaljno i opisano u točki 8.1.

13) što u procjenbenom elaboratu nisu navedene odredbe Pravilnika po kojima je procjenitelj postupala;

Nejasna primjedba jer nije točno navedeno na koji dio elaborata se primjedba odnosi. U točki 3. navedena je sva upotrebljavana zakonska regulativa.

Za VEGA-ING:

Lidija Kušt

VEGA-ING
Obrt za inženjerstvo i procjene nekretnina
vl. Lidija Kušt
ĐURĐEVAC, Kralja Tomislava 62
IBIB: 92713720195

