

22

7st-12/11-

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
 n/p mr.sc. Boris Vuković, stečajni sudac
 Zagrebačka 2.
31000 OSIJEK

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU 3

Primljeno neposredno - preko pošte (obično - preporučeno)
07-06-2020 god. u 3 primjeraka sa _____ priloga
 i _____ rubrika.

Podnesak stigao poštom otvoren - s oštećenim omotom
 Predan na poštu preporučeno dana 01.06.20 god
 Plaćena pristojba _____ kuna u državnim biljezima - manje
 plaćeno _____ kuna - podnesak primljen bez pristojbe.
 Primljene vrijednosti (novac, državni biljezi i sl.) _____

Potpis djelatnika: [Signature]

2F 69 3h9 08h4 H 2

Predmet: **St-12/2011** - Očitovanje na podnesak stečajnog vjerovnika "Bribirski parkovi" doo

OČITOVANJE

Temeljem poziva stečajnog suca mr.sc. Borisa Vukovića, a vezano na podnesak stečajnog vjerovnika Bribirski parkovi doo od 15.studenog 2019. dajem slijedeće očitovanje na navode stečajnog vjerovnika u svezi procjene nekretnina u vlasništvu DOMIN doo u stečaju, Slavonski Brod, A. Šenoe 6:

1. Elaborat procjene nekretnina u vlasništvu DOMIN doo u stečaju, Slavonski Brod, A. Šenoe 6. je izrađen u skladu sa važeći propisima koji reguliraju procjene nekretnina. Tako je i procjena vrijednosti građevinskog zemljišta provedena usporednom metodom pri čemu su za izračun vrijednosti predmetnog zemljišta korišteni usporedni podaci o vrijednosti građevinskog zemljišta na bliskim lokacija (str. 29. i 30. Elaborata), a korišteni su podaci sa web stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja E- nekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)
 Pri tome, u vrijednost zemljišta ne ulaze infrastrukturni objekti kao dalekovod, plinovod, vodovod, "kolektor" za pročišćavanje otpadnih voda i pumpna stanica kako to u podnesku navodi stečajni vjerovnik Bribirski parkovi doo.
 U procjeni su obuhvaćeni svi izgrađeni objekti na zemljišnim česticama koje su predmet procjene, a koji su bili dio infrastrukture (plinska stanica, trafostanica), prema stanju u trenutku očevida. Napominjem da su ti objekti u cijelosti devastirani i u stanju su u kojem se ne mogu koristiti.
 Infrastrukturni objekti o kojima u podnesku govori stečajni vjerovnik Bribirski parkovi doo nisu bili predmet procjene, uz napomenu da je dalekovod, prema mojem saznanju demontiran a o stanju ostalih objekata nemam informacije.

2. Status zemljišta - da li je ono građevinsko ili poljoprivredno - ne definira vlasništvo nad zemljištem već Prostorni plan uređenja jedinice lokalne samouprave na čijem području se zemljište nalazi - u ovom slučaju Prostorni plan uređenja Općine Podcrkavlje.
 Prema tom Planu, parcele k.č.br. : 18, 19, 20, 22, 23, 26/1, 27 i 28, k.o. Slatinik Mali, su građevinske i nalaze se u zoni oznake I1 - površine gospodarske namjene - pretežito industrijske.

3. Parcela k.č.br. : 14/2, k.o. Slatinik Mali nalazi se unutar šumskog područja prema PPU Općine Podcrkavlje, a k.č.br. 598, k.o. Glogovica, u zoni poljoprivrednog zemljišta. Na tom zemljištu nije moguća gradnja i ono stoga nije građevinsko.
To su elementi koji definiraju status zemljišta i osnovica su za određivanje njegove vrijednosti, a ne proizvoljno tumačenje što je industrijska zona, da li preko njega prolazi regionalni plinovod i što je na toj parceli deponirano.
4. Za objekte nije predložen dokaz o legalnosti - građevinska i uporabna dozvola i isti nisu upisani u zemljišnim knjigama. U praksi je dokazivanje legalnosti objekata u obvezi naručitelja Elaborata procjene a ne procjenitelja.
Ukoliko se takvi dokazi predlože spreman sam korigirati procjenu za vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa za objekte za koje je moguće utvrditi njihove volumene.

U Zaboku, 29.05.2020.

Izradio:

Sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

Zvonko Benjak, dipl.ing.građ.

