

Pro G.A.M d.o.o : 01B 67724484789
Gajeva 36 Split
Procjembeni elaborat TD 27/18
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i nekretnine.

Trgovački Sud u Splitu
Sukoišanska 6
21000 Split

TD 27/18 - Odgovor
na Posl. br. St-1196/2016
Zagreb, 3. prosinca 2019.
Odvjetnik:Igor Borčić

Stečajni vjerovnik:CE Asset Investment Solutions Designated Activity Company

Odgovor na podnesak - točka 2

Procjena vrijednosti zemljišta : Poredbena (vidjeti elaborat procjene)

Atributi zemljišta na lokaciji u Kaštel Sučurcu sljede dominantne attribute za procjenu vrijednosti zemljišta, a to su prometne odlike ; cestovni pristup, željeznički pristup i pomorski pristup, donjim rubom k.č.z kao što stoji u elaboratu i popisu k.č.z. Ovakve odlike u cijeloj Hrvatskoj nema niti jedno mjesto.Obzirom da je zakonodvac svojim pravilnikom predvidio za procjenu „Uporednu metodu“ kao dominantnu , logičnim izborom lokacije na kojoj se nalazi trgovački centar,„Emmezeta“ koji je kupio od tvrtke“ I.Lučić Lavčević“ (Bivša tvornica montažnih elemenata). Lokacija ima iste odlike kao i zemljište koje je predmet procjene. Shvatljivo rečeno to su dva blizanca koja upoređujemo, te sljedi moj izbor za utvrditi tržišnu vrijednost građevinskog zemljišta koristeći cijenu koja je postignuta na susjednoj parceli . Primjena podataka iz baze podataka e-Nekretnine je nepouzdana ,jer baza podataka je nekonsolidirani skup podataka koji sadrži različite veličine površina od 1m² ..5m²..i neprimjerne veličine transakcija ,a isto tako evolucije (neprimjerno vrednovanje predmeta prodaje itd.),Pronači u R.H min tri uzorka za uporedbu je gotovo nemoguće , jer u R.H ne postoje tri ovakve lokacije.Split je grad sa stalnim rastom turističkih kapaciteta što označava i njegov ekonomski rast, i to je druga luka na Mediteranu po putničkom prometu.

Odgovor na podnesak - točka 3

Utvrđivanje cijene građenja „jedinичne“ površine proizvodnog objekta je moguće utvrditi izradom troškovnika izgradnje razvrstanog po fazama građenja ili korištenjem drugih izvora podataka kao npr :(Profi Handbuch Wertermittlung von Immobilien) koji prati cijene izgradnje svih objekata od **1925.g – 2000.g** objekti su razvrstani u kategorije, jednostavni, srednje složene , povišene, vrlo visoke. Trajnost konstrukcija je definirana vremenom trajnosti nosivog sklopa , te je za vrijeme Jugoslavije prema **PTP** za betonske konstrukcije iznosila cca **80.g** , ulaskom u evropsku uniju trajnost betonskih konstrukcija iznosi cca 50.g, Kod projektiranja konstrukcija dokaz nosivosti i uporabljivosti se pojednostavi uporabom koeficijentat „γ“ (gama) na kalibriranu vrijednost pouzdanosti koji za trajnost od 50.g iznosi **β** (3.8).Obzirom da smo društvo koje uvijek nešto „propisuje“,a propisivati i znati nikako nije jedno te isto.Vidjeti npr: (**HRN EN 1990**) u svezi vjeka trajnosti konstrukcija. Vjek trajnosti konstrukcije je moguće održavati pravilnom brigom o tehničkom održavanju objekta (Vidjeti knjižicu održavanja objekta).Ukoliko ste pažljivo čitali elaborat vidjeli ste na str.6 opis stanja konstrukcije i jasno iskazano kvalitativno stanje objekta. Objekti su legalni i građeni prije 15.veljače.1968.g,a što podrazumjeva da imaju građevinsku dozvolu,tehnički pregled,jasnu namjenu i uporabnu dozvolu. Objekti vidljivi na stranicama **MGPU-ISU** u prilogu imate sliku sa stranica ministarstva.(crno – bjela boja) tehnika snimanja aero-fotogrametriska metoda.

Odgovor na podnesak pod točkom 4.

Utvrđene razlike u površinama zemljišta su poznata činjenica, i razlike koje su nastale su posljedica mjerenja i nepristupačnosti (međama ili otežani pristup) s obzirom da je proces katastarske izmjere i tehničke reambulacije i izlaganje - potvrđivanja međa trajao godinu i pol, i zvanično je objavljen na stranicam (www.geoportal.dgu) 15.06.2019 te je tobio period u kojem je bilo moguće staviti primjedbe ,objašnjenje je moguće dobiti kod ureda za katastar u Kaštel Sučurcu greška je 0.5%.(Zanimarivo: ni sustavom **GPS,GNNS *CROPOS**) * uspostavljanje i održavanje Hrvatskog pozicijskog sustava za satelitsko pozicioniranje za potrebe državne izmjere, katastra zemljišta, katastra nekretnina, katastra infrastrukture, registra zgrada, navigacije i ostalih prostorno-informacijskih sustava ,a niti drugim sustavom nije moguće dostići manju razinu greške.Vidjeti u prilogu izvod iz katastarkog plana iz 28.10.2018.

Pasus 2 kod podneska pod IV nije predmet procjene, ali je kristalno jasno da je prema PPU to industrijska zona da objekt ima građevinsku dozvolu. Vidjeti pravilnik i kategorije zemljišta u smislu pravilnika.(bilo procjenbenog i urbanističkog).

Odgovor na podnesak pod točkom 5.

Očitovanje o porezima je pod ingerencijom stečajnog upravitelja.

Odgovor na podnesak pod točkom 6.

Zadatak vještačenja je iskaz ukupne vrijednosti svih nekretnina zajedno, te predmet procjene nije iskazivanje zasebnih nekretnina nego svih skupa. Iskazivanje pojedinačne vrjednosti nebi imalo smisla, jer bi procjena devastirala i potpuno isključila tehnološku vrjednost kompleksa,a isto tako isključila zakonski akt o potrebi objedinjavanja k.č.z. Urbanističkim planom uređenja ili prostornim planom područja posebnih obilježja koji u grafičkom dijelu propisuje oblik i veličinu građevne čestice, odnosno zone pojedine namjene u mjerilu. U varijanti cjepanja zemljišta na više manjih č.z dobili bi mogućnost da Prodamo atraktivne č.z po većim cjenama dok bih ostale č.z imale znatno niže vrijednosti za prodaju što bih bilo nepovoljno u odnosu na prodaju cjelog kompleksa.

Odgovor na podnesak pod točkom 7.

±

Sukladno navodu dajem očitovanje po točkama.

- Stavljajući objekt na dražbu jasno utvrđujemo prodajnu cijenu istog.



KONSTRUKTOR PRIJE 15.02.1968.G



Izgrađeno prije 1968.

NN 76/07:ČL:330 Građevina izgrađena do 15. veljače 1968. godine smatra se izgrađenom na temelju pravomoćne građevinske dozvole, odnosno drugoga odgovarajućeg akta nadležnoga upravnog tijela.