

PREDMET: Dopis suvlasnika poslovne zgrade VTC u Viškovu na adresi Vozišće 5 od 19.12.2022.

OČITOVANJE

Predmetnim se očitujem na primjedbe suvlasnika poslovne zgrade VTC u Viškovu, u dijelu koji se odnosi na moj Procjembeni elaborat procjene tržišne vrijednosti garaže, poslovnih prostora i zemljišta na adresi Vozišće 5 u Viškovu koji su u vlasništvu KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. Viškovo, Vozišće 5, a izrađen za potrebe ovog stečajnog postupka.

Uvidom u vlasnički list evidentno je da je predmetna poslovna zgrada etažirana s točno određenim idealnim dijelovima objekta i izraženim površinama. Navedeno znači da imamo posebne dijelove zgrade odnosno samostalne cjeline s točno upisanim vlasnicima, a upravo je to razlog zbog kojih se vrši postupak etažiranja objekata kako bi bilo poznato i točno određeno vlasništvo nad pojedinim samostalnim dijelom.

Stoga priloge u vidu ishodovanih dozvola koje su dostavili suvlasnici zgrade, za predmetno je irelevantno jer imamo provedeno etažiranje što znači proveden upis u zemljišnoj knjizi.

Predmet mojeg procjembenog elaborata bili su etažni dijelovi te samo ime govori da se radi o posebnim cjelinama, znači predmet procjene su bili etažna vlasništva a nikakvi njihovi sporedni dijelovi i pripadci. Procijenjeni etažni dijelovi su u vlasništvu KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. Viškovo, Vozišće 5, a koje je evidentno iz uvida u izvadak iz zemljišne knjige.

Nadalje, navela sam točnu nadležnost važećih prostornih planova te Detaljni plan uređenja potkrijepila izvatkom u odjeljku priloga mojeg elaborata.

S obzirom na to da se vrši procjena vrijednosti nekretnina danas onda se navode važeći planovi u vrijeme izrade procjene.

Također, zemljište k.č. 1469/2 k.o. Viškovo je točno opisano navedenim Procjembenim elaboratom, a koje ću ponoviti da je dio koji se proteže od izlaza gornje etaže garaže paralelno uz cestu, javnu površinu koja prolazi s njene jugoistočne strane. Navedeno zemljište nije nikakav dio dvorišta predmetne poslovne zgrade niti ima ulogu u vršenju ikakvih radnji koje su u funkciji navedene poslovne zgrade.

Poslovna zgrada na istoj čestici ima pristupnu cestu javnoj površini kao i parkirališna mjesta.

U svezi identifikacije predmetne čestice, u ovoj katastarskoj općini nisu dvojne oznake čestica što znači da imamo istu zemljišnoknjižnu i katastarsku oznaku jer je otprije izvršena obnova zemljišne knjige, stoga nije potreban postupak identifikacije kojim se utvrđuje koja zemljišnoknjižna čestica odgovara kojoj katastarskoj čestici ili njezinom dijelu. Prema tome, samim vizualnim pregledom izvoda iz katastarskog plana na ortofoto podlozi, a koji je u elaboratu priložen kao njegov prilog na str. 43, vidljivo je što obuhvaća i kuda se proteže procijenjena čestica.

Zatim, jasno je vidljivo da se TS nalazi na drugoj čestici, a što se tiče kanti za otpad one nisu fiksni objekt koji je vezan bilo kojim oblikom za određenu česticu.

Ostajem u cijelosti pri svojem Procjembenom elaboratu iz studenog 2022., br. el. 50-2022, koji je izrađen u skladu sa zakonima, pravilima struke, a za potrebe ovog stečajnog postupka.

U Rijeci, 3. siječnja 2023.

PROVING d.o.o.
Vedrana Vrtodušić Mihelčić, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak građevinske struke i procjene
nekretnina i ovlašteni inženjer građevinarstva