

JOSIP HERENT, dipl. ing. građ.  
Stalni sudski vještak i procjenitelj vrijednosti nekretnina  
Đurđevac, Ciglenska ul. kbr. 2c  
099-8153-023

**S. I M. ZELINA D.O.O. U STEČAJU,**  
Donje Psarjevo 81  
10 380 SV. IVAN ZELINA  
(za g. Zlatka Kosec, dipl. oec., stečajnog upravitelja)

**PREDMET:** Očitovanje na primjedbe razlučnog vjerovnika B2 Kapital d.o.o.  
Radnička cesta 41, 10000 Zagreb na procjenu vrijednosti  
nekretnina, prava građenja i pokretnina od 18. lipnja 2020. god.

Na traženje stečajnog upravitelja tvrtke S.I.M. ZELINA d.o.o. u stečaju, gospodina Zlatka Kosec, dipl. oec., a nakon zaprimljenih primjedbi razlučnog vjerovnika B2 Kapital, na izrađene Elaborate procjene vrijednosti nekretnina i Zaključka Trgovačkog suda u Zagrebu St-1395/2017, daje se slijedeće

## OČITOVANJE

1. Elaborat procjene vrijednosti nekretnina upisanih u z.k. ul. 3594, k.o. Psarjevo, kao i vrijednosti prava građenja upisanog u z.k. ul. br. 3595, k.o. Psarjevo, koje pravo građenja je zasnovano na čkbr. 120/3, dvije gospodarske zgrade i dvorište sa 2 958 m<sup>2</sup>, izrađen od građevinskog vještaka Josipa Herent, od svibnja 2020. godine, sadrži vrijednost građevinskih objekata i vrijednost prava građenja. Ukupni procjenjeni iznos prema tom Elaboratu iznosi 944 616.73 kn.

Objekti na ovoj lokaciji su jednim dijelom međusobno funkcionalno povezani određenom tehnološkom opremom i uređajima, koja nije predmet procjene vrijednosti u tom Elaboratu. Procjena vrijednosti tehnološke opreme i uređaja napravljena je u elaboratu koji je izradio stalni sudski vještak strojarske struke Krešimir ing. Antulov, a sveukupna vrijednost tehnološke opreme i uređaja, prema elaboratu vještaka strojarske struke iznosi ukupno 449 113.00 kn.

Sveukupna vrijednost iskazana u Procjembenom elaboratu – 217/20-PR, izrađenom od strane procjenitelja CENTAR AKCIJA d.o.o. Zagreb, Kačićeva 16, koji je predočio razlučni vjerovnik, iznosi 1 420 000.00 kn.

Uvidom u navedeni Procjembeni elaborat vidi se da isti obuhvaća procjenu vrijednosti 4 poslovne zgrade, 9 silosa i zemljište, a u isti se također iz funkcionalnih razloga može uključiti i pripadajuća kolna vaga. Navedeni elaborat ne spominje, a ni posebno ne navodi pravo građenja, dok je status tržišne vrijednosti zemljišta nejasan s obzirom da se isto zemljište u zemljišnim knjigama vodi kao vlasništvo fizičkih osoba, odnosno kao vlasništvo Kušić Mladena iz Donjeg Psarjeva 81, u ½ dijela, kao vlasništvo Zlate Kušić

iz Donjeg Psarjeva 81, u ½ dijela. To zemljište nije u vlasništvu tvrtke S. I. M. ZELINA d.o.o. u stečaju, Donje Psarjevo 81.

Iz istog procjembenog elaborata izrađenog od strane procjenitelja CENTAR AKCIJA d.o.o., Zagreb, nije vidljiva pojedinačna procjenjena vrijednost 9 komada silosa, poglavito vodeći računa o činjenici da se radi o različitim silosima.

Vještak za procjenu nekretnina Josip Herent je suglasan da se za daljnji stečajni postupak uzme i koristi vrijednost nekretnina iz procjene koju je predložio razlučni vjerovnik B2 Kapital, tj. u iznosu ukupno 1 420 000.00 kn. U tu vrijednost bi trebali biti uključeni objekti (4 poslovne zgrade, 9 silosa, usipni koš s nadstrešnicom, kolna vaga) i pravo građenja).

2. U Elaboratu procjene vrijednosti nekretnina upisanih u z.k. ul. br. 3630, k.o. Psarjevo, od svibnja 2020. godine, a koji je izrađen od građevinskog vještaka Josipa Herent, obuhvaćena je vrijednost zemljišne čestice čkbr. 1270/3 i vrijednost izgrađenih temelja na tom zemljištu.

Zakonom o prostornom uređenju, određeno je što se smatra građevinskim zemljištem. Tako je građevinsko zemljište ono zemljište koje se nalazi unutar granica građevinskog područja naselja, kao i zemljište izvan granica građevinskog područja, na kojem je moguća gradnja građevina.

Prema važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji, tj. Prostorni plan uređenja Grada svetog Ivana Zelina („Zelinske novine“ br. 8/04., 11/06., 9/11., 5/13., 13/15., 4/17., 5/17. i 6/17.), propisano je da se objekti poljoprivredne namjene za smještaj stoke s potencijalnim izvorima zagađenja (farme) grade, u pravilu, izvan granica građevinskog područja naselja.

Na ovom zemljištu započeti su radovi na izgradnji građevinskog objekta. Izvedeni su betonski temelji – temeljna armiranobetonska ploča (uzemljenje – izveden je temeljni uzemljivač), izgrađen je pristupni put od javnoprometne površine. Parcela je uređena i pripremljena za izgradnju objekta farme za tov goveda, kojom se djelatnošću bavi vlasnik (tvrtka S.I.M. ZELINA d.o.o.).

Prema tome ova se parcela (čkbr. 1270/3, k.o. Psarjevo) smatra građevinskom parcelom i procjena vrijednosti toga zemljišta je kao građevinsko zemljište.

Ukupna prometna vrijednost građevinskog zemljišta i vrijednost izgrađenih temelja iznosi 858 871.94 kn.

U Đurđevcu, 15. listopada 2020. godine



Josip Herent, dipl. ing. građ.  
Ovlašteni sudski vještak