

ODVJETNIČKO DRUŠTVO
"RUDE I PARTNERI" d.o.o.

Šibenik, Stjepana Radića 6/II
Tel: +385 22 / 331 878, 310 696; Fax: +385 22 / 310 695
e-mail: ivan.rude@drustvo-rude.hr
OIB: 51746791608

Odvjetnici u Društvu:
Ivan Rude
Josip Jurlina
Daniela Rude

St-1320/2016

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

PODNOŠITELJI PODNESKA:

STEČAJNI I RAZLUČNI VJEROVNIK:

SLAVICA RADMAN, OIB: 43392323140, Remetinečki gaj 2g, Zagreb

ČLAN DRUŠTVA:

SAMIR KOŠTIĆ, OIB:69410185712, Vukovarska 183, Split

*koje zastupa Ivan Rude iz odvjetničkog društva „Rude i partneri“ d.o.o. iz
Šibenika, Stjepana Radića 6/II*

**STEČAJNI POSTUPAK IZA PERISTIL d.o.o. u stečaju, OIB: 59907388781,
Branimirova obala 10, Split, zastupano po stečajnom upravitelju Damir Vrca,
Stoci 2A, Split**

PODNEŠAK SLAVICE RADMAN I SAMIRA KOŠTIĆA

očitovanje (prigovor) na procjembeni elaborat

-prijedlog za izradu novog vještva po dugom vještaku (Arhitektonski fakultet u Zagrebu)-

Ovim se podneskom Slavica Radman (najveći stečajni, i ujedno razlučni vjerovnik) i Samir Kostić jedini član društva PERISTIL d.o.o. u stečaju očituju na "Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnina" (čest. zgr. 1646, Z.U. 5024 K.O. Primošten) izrađen dana 8. travnja 2021. godine od stane trgovačkog društva Supervision d.o.o., i to kako slijedi:

Slavica Radman (najveći stečajni, i ujedno razlučni vjerovnik) i Samir Kostić jedini član društva PERISTIL d.o.o. u stečaju osporavaju navedeno vještvo - procjenu nekretnine kao nepotpuno (nije procijenjeno zemljište niti svi objekti!) i izađeno protivno pravilima struke, što je rezultiralo preniskom procjenom nekretnine - procjenjena je na iznos od 4.490.000,00 kn -593.428,00 EUR-a), a ista nekretnina vrijedi barem 900.000,00 -950.000,00 EUR-a.

Prvenstveno se ističe se kako vještvo nije izrađeno u skladu sa zakonom i pravilima struke između ostalog iz razloga što je isto **napravljeno samo na temelju vanjskog vizualnog pregleda sa ceste (dakle vještak nije pristupio u sam objekt i dvorište što i sam potvrđuje)** i bez izmjere, bez kontrole statike objekta, kvalitete instalacija, materijala i sl. što je u vještvu izričito navedeno, **dakle nije jasno na kojim se parametrima vještvo temelji.**

Naime, u samom vještvu navedeno da je isto nepotpuno (nisu procijenjeni svi objekti) – konkretno navedeno je da objekt katnosti prizemlja izveden sa sjeverne strane stambenog objekta nije predmet procjene, a trebao bi biti (dakle radi se o kamenom objektu -aneksu površine 30m2 koji uopće nije procijenjen, vjerojatno jer nije vidljiv s ceste), a niti ogradni zidovi, gusterna, vanjsko uređenje vrta i okoliša u

koje su uložena značajna sredstva- preko 40000 Eur-a), **a također nije izvršena niti procjena samog zemljišta koje čini sastavni dio neketnine** (što je vidljivo iz tablice br. 11.1. – Iskaz površina na stanici 13. vještva!

Procjena nije izvršena na temeljem stvarnog stanja i pregledom cijele neketnine, već **po projektu rekonstrukcije kuće iz 2005. godine, što se u vještvu izričito potvrđuje i za koji projekt rekonstrukcije i sam vještak navodi da ne odgovara stvarnom stanju.** Dakle ne može se procjena vršiti na temelju projekta koji je naknadno izmijenjen, nije ostvaren u tim već u većim gabaritima, i koji je star 16 godina i ne odgovara stanju i površinama neketnine.

Nadalje, u vještvu **nije uzeta u obzir niti posebna arhitektonska vrijednost kuće** kao niti i činjenica da je ista nekretnina poslovni objekt koji može donosi godišnji prihod i do 70.000,00 EUR. Isto tako prilikom usporedbe cijene po m2 sa drugim objektima nije uzeto u obzir, da je **ovaj objekt kategoriziran oznakom 5 zvjezdica, za razliku nekretnina koje služe za usporedbu cijene i koje uopće nisu kategorizirane i svrstane su i procjenjivane kao obiteljske kuće.** Sve ovo je rezultiralo preniskom procjenom vrijednosti i to za barem 300.000,00 EUR –nižom vrijednosti.

Posebno se ističe i kako je nekretnina već bila procijenjivana i to u sudskom ovršnom postupku Općinskog suda u Šibeniku posl. br. OV-531/09 (obustavljen), **i to prije dobivanja uporabne dozvole, i prije dodatnih značajnih izvršenih ulaganja- kuća je bila na 75% gotovosti – visoki ROH BAU,** i procjena je **bila viša od ove iz osporavanog vještva** od 8.4.2021 – 637.174,00 EUR-a, a istoj nekretnini je vrijednost mogla samo porasti s obzirom na naknadna ulaganja i njeno izvanredno stanje i kategorizaciju i njegovanje vrtnih kultura (koje izvanredno stanje neketnine potvrđuje i osporavano vještvo).

DOKAZ:

-vještvo iz predmeta Općinskog suda u Šibeniku posl. br. OVR-531/09 izrađeno dana 7. listopada 2010. od strane Ante Stošić inž. građ.

Slijedom navedenog Slavica Radman (najveći stečajni, i ujedno razlučni vjerovnik) i Samir Kostić jedini član društva PERISTIL d.o.o.

p r e d l a ž u :

da sud naloži izradu izradi novog vještva (koji će ujedno biti i revizija osporavane procjene), *ako je potrebno o trošku Slavice Radman i Samira Kostića,* prema stvarnom stanju neketnine koje će obuhvatiti i procjenu zemljišta i pregled same kuće iznutra i svih objekata koji sačinjavaju nekretninu, s izmjerom i svim relevantnim parametrima, i to da se isto izvrši od strane **ARHITEKTONSKOG FAKULTETA U ZAGREBU.**

U Šibeniku, 5. svibnja 2021. godine

Slavica Radman i Samir Kostić
zastupani po:

PRILOG:

-vještvo iz predmeta Općinskog suda u Šibeniku posl. br. OVR-531/09 izrađeno dana 7. listopada 2010. od strane Ante Stošić inž. građ.

