



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO  
U S P L I T U  
Split, Gundulićeva 29a

BROJ: S-DO-31/2021  
Split, 17. svibnja 2022.

DJ/GŽ

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

S P L I T  
St-17/2021

Stečajni dužnik: Stečajna masa iza LAURUS d.d. u stečaju

#### PODNEŠAK STEČAJNOG VJEROVNIKA

Povodom procjembenog elaborata LIP PROJEKT d.o.o. od 1. svibnja 2022., stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Lane Čengija stečajni vjerovnik ukazuje na nesukladnosti ovog vještva, a prema referentnim propisima koji određuju oblik i sadržaj procjembenog elaborata.

Prije svega ukazuje se kako je u ovom stečajnom postupku već sačinjen procjembeni elaborat, ali uvažavajući vremenski odmak od kada je ovaj sačinjen odnosno donošenje zakona kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina isti ne zadovoljava u obliku i sadržaju uvjete koji su danas propisani za takve procjembene elaborate. Unatoč tome, on može predstavljati referentnu točku posebice ako se uzme u obzir opći trend rasta vrijednosti nekretnina na predmetnoj mikrolokaciji.

Procjembeni elaborat od 1. svibnja 2022. odabire metodu koja je s obzirom na vrstu korištenja nekretnine pravilna (bez da se koristi koja druga metoda za potporu i/ili provjeru rezultata izabrane metode, a što bi bilo očekivano).

U odnosu na nedostatke elaborata ukazuje se kako prije svega iz sadržaja ovog nije jasno osnovom čega je utvrđena cijena smještajne jedinice koja se može ostvariti i prema dijelu sezone kako je to tamo navedeno uz napomenu kako evidentno postoji pogreška u računanju pune cijene za C sezonu, ali ista u bitnom nije od utjecaja na prosječnu cijenu smještajne jedinice. Uz ovo nejasan je zaključak o troškovima odnosno temeljem čega su ovi utvrđeni, makar se radilo i o podacima prikupljenim iz iskustva procjenitelja radi čega u tom dijelu nije moguće ispitati zaključak o prihodu, osobito čistom prihodu.

Ono čemu se može pokloniti vjera je zaključak kako podaci koji se odnose na rad dužnika LAURUS-BELLEVUE d.o.o. u stečaju nisu primjenjivi jer hotel ima značajniji potencijal prihoda od ostvarenog.

U tom smislu procjena tržišne vrijednosti hotela općom prihodovnom metodom u dijelu izračuna multiplikatora po stavu ovog vjerovnika nije ispravna. Naime, procjembeni elaborat gubi iz vida kako je održivi vijek korištenja ove građevine potrebno odrediti između 100-120 godina jer se radi o poslovnoj zgradi klasične urbane gradnje (u gradovima 19. st.), a kako se to uostalom i navodi u tehničkom opisu elaborata.

Navedeno za posljedicu ima relativnu starost od 36,25% dok bi i uz uvažavanje gore navedenog ova trebala biti bitno drugačija.

Faktor korištenja nekretnine i uz predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja dulji od 60 godina bio bi različit, a svakako različita bi trebala biti kamatna stopa na nekretnine odnosno multiplikator. Naime, orijentacijske kamatne stope na nekretnine koje za hotele iznose 6,0-7,0% prilagođavaju se prosječnim podacima prema položaju nekretnine (u konkretnom slučaju ovaj može iznositi i do -1,0%, prema kvaliteti građevine može iznositi -0,5%, a prema razvojnom potencijalu i dodatnih -2,0% čime bi multiplikator i uz ovu korekciju bio bitno veći (do 27).

Upravo stoga zaključak o ukupnoj tržišnoj vrijednosti nekretnine ne može se prihvatiti kao pravilan, niti se temeljem ovoga može odrediti početna cijena predmetnog hotela.

U odnosu na podnesak stečajnog vjerovnika TU DOMA d.o.o. i njegov prijedlog donošenja odluke kojom se nekretnine čest. zgr. 957/2 i 957/8 za k.o. Split (dio hotela Bellevue Split) prodaju tom vjerovniku neposrednom pogodbom ovaj vjerovnik već sada ukazuje kako ovakav prijedlog nije pravilan, ali ni zakonit, sve da ga baš ovakvog izglasa većina vjerovnika.

Povodom podneska stečajnog upravitelja od 4. svibnja 2022. ukazuje se kako je protivno interesima vjerovnika označavati predmet stečajne mase koji bi trebao biti predmet prodaje kao sporno pravo. Upravo suprotno pravo koje se označava kao sporno pravo prošlo je kontrolu svih sudova u Republici Hrvatskoj i baš nikako ga ne bi trebalo nazivati spornim pravom. Ovom vjerovniku nije poznato da postoji treća osoba koja osporava vlasništvo na predmetnim nekretninama i/ili postojanje ili pripadanje tog prava stečajnoj masi iza LAURUS d.d. u stečaju pa utoliko predmet prodaje nije sporno pravo, ono još nije upisano u zemljišnoj knjizi, ali će to izvjesno biti jer postoji valjani pravni osnov tome.

Radi navedenog označavati predmet prodaje spornim pravom je raditi u prilog vlastite štete odnosno time se pogoduje interesima koji imaju za cilj umanjiti vrijednost predmeta prodaje, a što je suprotno interesima vjerovnika kako za neizmirene tražbine tako i za tražbine koje se tek imaju izmiriti (po pozivu) odnosno za osobe kojima bi se eventualni višak pri završnoj diobi trebao dati. U ovom dijelu skreće se pažnja kako je Republika Hrvatska imatelj većine dionica (93,6%) ranijeg dioničkog društva Laurus d.d.

Z A M J E N I K  
ŽUPANIJSKOG DRŽAVNOG ODVJETNIKA

Dario Jukić