



GUGIĆ, KOVAČIĆ & KRIVIĆ

ODVJETNIČKO DRUŠTVO • LAW FIRM

Posl.br. St-2001/2022

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**  
**STALNA SLUŽBA U KARLOVCU**  
**KARLOVAC**

U Zagrebu, 08.09.2023. godine

**Predlagatelj:** **Erste & Steiermarkische bank d.d.**, Rijeka, Jadranski trg 3a, MBS: 040001037, OIB: 23057039320, IBAN: HR9524020061031262160, zastupaju odvjetnici u Gugić, Kovačić & Krivić – odvjetničko društvo d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 52/VII

**Dužnik:** **VITA MIRIS HOTEL d.o.o. za usluge**, Zagreb, Martićeva ulica 67, OIB: 16934211786

**PODNEŠAK**

1x putem eKomunikacije

predlagatelja

**I** U predmetu pod gornjim brojem, predlagatelj je zaprimio očitovanje stalnog sudskog vještaka PETRAČIĆ-projekt d.o.o., Domobraska 3, Karlovac od dana 02.05.2023. godine.

Predlagatelj se ovim putem očituje na cit. očitovanje stalnog sudskog vještaka na način da istom prigovara u cijelosti te ističe kako vještak cit. očitovanjem nije otklonio prigovore predlagatelja.

**II** U pogledu navoda stalnog sudskog vještaka „Zbog nedostataka podataka o prihodima hotela ili najma hotelskih kapaciteta i njegovog sezonskog rada (u času očevida bio je zatvoren) odabrana je troškovna metoda dok je prihodovna metoda služila kao „metoda potpore“ koja je davala i veće i manje tržišne vrijednosti od troškovne metode, ovisno o pojedinim parametrima te je prema ocjeni mene kao vještaka odabrana troškovna metoda primjerena za ovaj hotel zbog nedostataka podataka o prihodima i zbog toga velikom odstupanju rezultata prihodovne metode.“, predlagatelj ističe kako nedostatak podataka o prihodima hotela ili najma hotelskih kapaciteta i njegovog sezonskog rada te da je u času očevida bio je zatvoren je **u potpunosti irelevantan kod odabira metode**.

Predlagatelj ponovo upire na navode iz podneska od dana 18.04.2023. godine u pogledu gornjeg, a dodatno i na članak *Najčešće pogreške prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina - razlozi za ne*

<https://www.iusinfo.hr/misljenjaitumacenja/MMIN201D20151106N214> objavljeno od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

U navedenom članku jasno se u točki 11. navodi da je korištenje prihoda nekretnine koja se koristi logički i teoretski pogrešan (*slično pojašnjenje se može naći i na stranicama Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja u uputama od 15.02.2023. - Što je procjembeni elaborat, koja mu je namjena i što sadrži? u točki 13. <https://mpgi.gov.hr/print.aspx?id=8246&url=print&page=1>*).

Pa se tako navodi da *ukoliko se koristi prihodovna metoda, često se u izračunima koriste prihodi tvrtke koja koristi nekretninu, a ne sami prihodi od procjenjivane nekretnine. Ukoliko bi se nekretnina vrednovala direktno na temelju poslovanja tvrtke koja istu koristi, značilo bi da u slučaju promjene poslovanja tvrtke predmetna nekretnina mijenja vrijednost, što nije točno. S obzirom da je navedeni postupak logično i teoretski pogrešan te je u suprotnosti s člankom 40. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, takav postupak procjene vrijednosti nekretnina nije dopušten.*

Dakle, stalni sudski vještak u navedenom dijelu nije odgovorio niti otklonio prigovore predlagatelja iz podneska od dana 18.04.2023. godine.

III Nadalje stalni sudski vještak navodi: „Uz uvažavanje primjedbi Predlagatelja, istu tržišnu vrijednost bi davala i prihodovna metoda uz pretpostavku CJELOGODIŠNJEG najma hotela po 10€/m2 mjesečno i trošak od 22,3% od EBP“, pri čemu nije jasan takav navod stalnog sudskog vještaka odnosno može li se iz navedenog zaključiti da:

1. Navedene pretpostavke su podaci koje koristi za kasniju procjenu vrijednosti nekretnine
2. Navedene pretpostavke su postavljene hipotetski te u slučaju da su validne, procjena vrijednosti hotela bi iznosila isto kao i ranije.

**Ad.1)** Ukoliko kasniji izračun možemo smatrati procjenom vrijednosti hotela prihodovnom metodom nameće se pitanje vezano za obrazloženje vezano za korištenje troškovne metode gdje stalni sudski vještak obrazlaže da je troškovnu metodu koristio i zbog „*velikog odstupanja rezultata prihodovne metode*“ da bi već nekoliko redaka kasnije konstatirao da istom tom metodom kojom je ranije „*dolazilo do velikog odstupanja*“ sada dobio identičan rezultat kao i troškovnom.

Pri izračunu prihodovnom metodom stalni sudski vještak ponovo, kao i u slučaju ranije pogrešno korištene troškovne metode, podatke za izradu procjene vrijednosti nekretnine određuje proizvoljno. Konkretno, najamninu i zauzetost koji su osnova za izračun vrijednosti određuje svojevrijedno bez navođenja izvora, što je u suprotnosti s čl. 22. st. 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Kvalitetni podaci, tržišno utemeljeni, su osnova za kvalitetnu procjenu, pri čemu predlagatelj ponovo upire na predavanje Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja pod naslovom Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i pripadajući pravilnici (dostupno na <https://www.hgk.hr/documents/predavanje-uhlir58aabd6e5b7be.pdf> u kojem se na str. 46. navodi:

„*Neovisno o odabranoj metodi za procjenu, kvalitetni podaci su preduvjet za kvalitetnu procjenu. A ovisno o odabranoj osnovici za procjenu, usmjerava se prikupljanje podataka. Tako se do tržišne vrijednosti nekretnina može doći jedino preko tržišnih podataka.*“

Slijedom navedenog, i iz navedenog je razvidno kako cit. očitovanjem stalni sudski vještak nije otklonio prigovore predlagatelja, kao i manjkavost samog nalaza i mišljenja.

Također, vještak ponovo u FK matrici, unatoč tome što se radi o hotelu izgrađenom 1986. godine, dakle nekretnini 37 godina staroj, u najboljem slučaju na pola vijeka održivog roka korištenja, a u najgorem pri kraju, bez (prema procjeni) značajnijih adaptacija, bez pojašnjenja dodjeljuje maksimalne faktore (primjenjive za novoizgrađene vrhunske nekretnine) za izračun vrijednosti u FK matrici u kategorijama:

- o B) Ocjena infrastrukture, oblikovanja, prostorne organizacije i fleksibilnosti uporabe
- o C) Ocjena oštećenja, stabilnosti, uporabivosti i daljnjeg korištenja.

**Ad.2.)** Isto ne otklanja ranije prigovore predlagatelja iznesene u podnesku od dana 18.04.2023. godine o neutemeljenosti i manjkavostima vezanima za izradu procjene vrijednosti.

**IV** Nadalje, pojašnjenje stalnog sudskog vještaka na prigovor predlagatelja zašto je primijenjen OVK u suprotnosti s OVK-om propisanim Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina, koje glasi:

*„Kod troškovne metode je primijenjen OVK od 120 godina jer je procjena mene kao vještaka da je konstrukcija suvremena, potresno otporna i gabarita koji su prilagodljivi potrebama hotela te neće biti potrebe za rekonstrukcijom prije isteka roka od 120 godina.“*, ničime ne otklanja istaknute prigovore predlagatelja te predlagatelj ustraje u cijelosti kod iznesenih prigovora.

Protekom vremena sve nekretnine zastarijevaju pri čemu se održivi vijek gospodarskog korištenja razlikuje od tehničkog vijeka korištenja (vijek trajanja konstrukcije) koji je duži od gospodarskog vijeka korištenja, što je jasno propisano u čl. 17. Pravilnika.

Nije upitno je li vijek konstrukcije 120 godine, ali predviđati da će hotel zadovoljavati tržišne uvjete 120 godina (za bilo koji hotel) nakon izgradnje je krajnje nerealno. Dodatno, nekretnina je već za današnje kriterije u pogledu energetske učinkovitosti zastarjela i neučinkovita, a što i sam vještak potvrđuje na stranici 10. Procjembenog elaborata kada navodi centralno grijanje na lož ulje, klima split jedinice, dodatno energetski certifikat nije uopće prezentiran, pa je doista nerealno i kontradiktorno predviđanje stalnog sudskog vještaka za korištenjem nekretnine još 94 godine bez potrebe za rekonstrukcijom.

**V** Budući da vještak nije odgovorio niti otklonio prigovore predlagatelja istaknute u podnesku od dana 18.04.2023. godine, predlagatelj i nadalje ostaje i ustraje kod svih navoda i prigovora iz navedenog podneska te predlaže naslovnom sudu provođenje vještačenja po drugom vještaku građevinske struke.

**Erste&Steiermärkische Bank d.d.,**  
zastupano po

Trošak:

sastav podneska	19.908,42 EUR
+ PDV %	<u>4.977,11 EUR</u>
UKUPNO:	24.885,53 EUR