

**REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI**

Na posl.br. 8 St-594/2013

Pravna stvar:

Razlučni vjerovnik: **MIRJANA LOVAKOVIĆ, vl. obrta BEAUTY CENTAR DONNA** iz Umaga, M. Gupca 9, OIB 52597462939, (ranije: Mirjana Lovaković (Blaškić) vl. obrta Kozmetički salon DONNA, M. Gupca 9) zastupana po punomoćnici Nadiji Benolić, odvjetnici u Umagu, a ova po Martini Benolić, odvjetnici u Umagu, na temelju zamjениčke punomoći

Stečajni dužnik:

RIJEČKA PRELUKA d.o.o. u stečaju, Opatija, Stubište Marušinac 7, OIB 64066711799, zastupan po Stečajnoj upraviteljici Antoneli Jolić Zubčić

Radi:

utvrđenja vrijednosti

PODNEŠAK RAZLUČNOG VJEROVNIKA

*putem e-komunikacije
zamjениčka punomoć - u spisu*

Razlučni vjerovnik predlaže da se odgodi zakazano ročište za utvrđivanje vrijednosti nekretnine, koje ročište je zakazano za 17.02.2022. godine, sve s obzirom da isti ima bitne primjedbe na izrađeni nalaz, pa se predlaže da se prvo pozove stalni sudski vještak na dopunu izrađenog nalaza, a potom zakaže novo ročište radi utvrđivanja vrijednosti.

Naime, vještačenje po drugom vještaku je izrađeno na trošak i zahtjev razlučnog vjerovnika, s obzirom na ranije istaknute prigovore na Elaborat procjene vrijednosti nekretnina izrađen po stalnom sudskom vještaku Nevenu Čačiću, struč. spec. ing. aedif, od 09.11.2015. godine. Iz procjene vrijednosti tržišne vrijednosti izrađene po stalnom sudskom vještaku Draženu Sumiću nedvojbeno proizlazi da je razlučni vjerovnik s pravom prigovarao ranijem izrađenom elaboratu.

Uvidom u e-oglasnu ploču sudova, razlučni vjerovnik je izvršio uvid u procjenu tržišne vrijednosti izrađene po stalnom sudskom vještaku građevinske struke Draženu Sumiću, dipl. ing. građ., kojim je procijenio vrijednost nenatkrivene terase na trećem katu, odnosno ETAŽE 57. uspostavljene na k.č.br. 2480 za k.o. Umag u iznosu od 710.241,96 kuna.

Međutim, uvidom u samu procjenu proizlazi da je vještak prilikom obračuna koristio koeficijente vremenskog izjednačavanja koje u sebi uključuju i najluksuznije nekretnine na Jadranu; što robna kuća izgrađena 1987. godine – sigurno nije. Istovremeno, sve poredbene nekretnine imaju pogled na more ili se nalaze na 15 metara od mora. Također, u izrađenom nalazu nisu uzeti u obzir svi parametri koji utječu na vrijednost nekretnine, prvenstveno s obzirom na okolnost pristupa samom posebnom dijelu koji je predmet procjene. Svaka od navedenih primjedbi je detaljnije obrazložena u nastavku ovog podneska.

Uvidom u poredbene nekretnine proizlazi da su sve smještene najviše 20 metara od mora – i pogledom na more. Suprotno tomu, posebna dio nekretnine za koji je utvrđivana vrijednost se nalazi okvirno 400 metara od mora (i više), i nema pogled na more. Stoga, radi se o parametru koji utječe na utvrđivanje vrijednosti.

Nadalje, prilikom međuvremenskog izjednačavanja, tj. prilagodbe cijene nekretnine kretanju na tržištu, vještak je koristio indeks cijena STAMBENIH nekretnina, i to stambenih nekretnina smještenih na Jadranu, koji indeks se obračunava i na temelju stanova smještenih na Stradunu u Dubrovniku i Splitskoj Rivi. Međutim, promatrana nekretnina predstavlja poseban dio – nenatkrivenu terasu, u zgradi poslovne namjene izgrađene 1987. godine, čime je primjena tog indeksa u cijelosti neprihvatljiva. Naime, razlučni vjerovnik je stava da je međuvremensko izjednačavanje moralo biti provedeno na temelju podataka za „ostale” nekretnine, odnosno korištenjem zadnjeg desnog stupca na tablici koja je priložena na stranici broj. 12 procjene vrijednosti nekretnine.

Iako je stalni sudski vještak u predmetnom nalazu nedvojbeno utvrdio da se prostor predmetne etaže može funkcionalno koristiti isključivo u sklopu poslovnog prostora na trećem katu – iz kojeg se pristupa na predmetnu terasu, to isti nije uzeo u obzir predmetni podataka prilikom utvrđivanja vrijednosti. Naime, položajna obilježja procijenjene nekretnine jesu nepovoljnija od poredbenih nekretnina, kod kojih svaka ima svoj zasebni pristup na etažu. Radi se o obilježjima nekretnine koja utječu na nedvojbene troškove koje će svaki vlasnik biti primoran snositi, prvenstveno radi omogućavanja nesmetanog pristupa predmetnoj nekretnini.

Nastavno na podnesak stečajne upraviteljice kojom se ista očituje na nalaz sudskog vještaka Dražena Sumića, razlučni vjerovnik ukazuje da je stranica 13., odnosno provedeno interkvalitativno izjednačavanje neophodan segment i sadržaj poredbene metode utvrđivanja vrijednosti nekretnine, sve u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina te Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Razlučni vjerovnik se neće posebno očitovati o primjedbi stečajne upraviteljice u kojoj se ista referira na korisnu površinu, obzirom da u toj rečenici ista nesporno priznaje da je promatrana i procijenjena nekretnina – nenatkrivena terasa (a za koju upravo Zakon uređuje predmetnu korisnu površinu), čime je predmetna primjedba nerazumljiva i proturječna. Također, mišljenje Ministarstva nije izvor prava, već su to prethodno navedeni Zakon i Pravilnik. Istovremeno svi prigovori izjavljeni po stečajnoj upraviteljici su upravo suprotni vrlo jasnim (i kogentnim) odredbama Zakona i

Pravilnika kojim se uređuje djelatnost procjene nekretnine. Stoga, istaknute primjedbe po stečajnoj upraviteljici su u cijelosti neosnovane i suprotne kogentnim zakonskim odredbama.

Slijedom svega navedenog, predlaže se da Naslovni sud odgodi zakazano ročište radi utvrđivanja vrijednosti, te pozove stalnog sudskog vještaka Dražena Sumića na očitovanje o iznesenim primjedbama, odnosno na izradu dopune izrađenog nalaza.

U Umagu, dana 09.02.2022. godine