

**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 zamjeničke 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  
zamjenička punomoć*

- I. Ovime se razlučni vjerovnik očituje na prijedlog stečajne upraviteljice za utvrđivanju vrijednosti nekretnine temeljem na Elaboratu procjene nekretnina, a koja vrijednost se ima utvrditi na ročištu zakazanom za dan 17.02.2021. godine i to vrijednost posebnog dijela nekretnine uspostavljenog na nekretnini upisanoj u z.k.ul.br. 1505 kao k.č.br. 2480 i označen kao:

- **57. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-57)**

S kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade:

A a) dio zgrade označen u planu posebnih dijelova zgrade narančastom bojom koji se sastoji od: a5) Na III Katu

Terasa - namještaj označena br. 102 površine 498,35 m2.

- II. Razlučni vjerovnik prvenstveno prigovora vrijednosti koja je utvrđena Elaboratom procjene vrijednosti nekretnina izrađen po stalnom sudskom vještaku građevinske struke, Nevenu Čačiću, struč.spec.ing.aedif., broj 276-11-15 od 09.11.2015. godine. Pri tome **razlučni vjerovnik ostaje pri svim, ranije izjavljenim, prigovorima, iznesenih u tijeku ovog postupka kojima se osporava metoda procjene nekretnine na kojoj se temelji Elaborat procjene vrijednosti nekretnine, a osobito izostanak, primjene koeficijanata umanjanja koji se primjenjuju u građevinskog struci za dijelove nekretnina koji ne predstavljaju zatvorene i cjelovite prostore ili cjeline, kao npr.terase, lođe, tavane, podrume i slično,**

Potrebno je naglasiti da je, na ročištu održanom dana 28.03.2018. godine, uz uvažavanje argumenata iz iznesenog prigovora na vještački nalaz i primjenom koeficijenata umanjenja određena vrijednost navedenog posebnog dijela u visini od 412.230,00 kuna, iako bi pravilno, vrijednost trebalo utvrditi u visini od 309.154,00 kn, kako se niže obrazlaže.

**Nesporno je** da poseban dio nekretnine pobliže opisan u točki I ovog podneska **predstavlja nenatkrivenu terasu.** Bitno je nadalje da navedena nenatkrivena terasa nema direktan pristup i na nju se ne može pristupiti bez zadiranja u posjedovna i vlasnička prava trećih osoba.

Prilikom procjene nekretnine vještak nije uzeo u obzir navedene okolnosti, zbog čega je isti manjkav, a u konačnici, zbog ispuštanja iz primjene građevinskih normi i ustaljenih uzanci, protivan istima .

Prema Elaboratu o procijeni vrijednosti nekretnina, vrijednost predmetnog posebnog dijela utvrđena je u visini od EUR 164.016,98 (kn 1.236.688,00), odnosno **329,12 EUR/m2**. Predmetni posebni dio predstavlja nenatkrivenu terasu.

**Istovremeno i istim Elaboratom vještak je procijenio posebne dijelove uspostavljene na istoj nekretnini, a označene kao 54. etaža i 55. etaža. Vrijednost 54. etaža utvrdio je u iznosu od 331,26 EUR/m2, a 55. etažu u iznosu od 265,01 EUR/m2. Obje naznačene etaže u naravi predstavljaju građevinski dovršene poslovne prostore.**

Ujedno, predmetnim Elaboratom je skladište (etaža 51. iste nekretnine), kao zatvoreni građevinski površine 82,40 m2 procijenjen na vrijednost od **198,75 EUR/m2**

**Dokaz:** – *uvid u Elaborat, uvidom u spis*

Dakle, iz predmetnog Elaborata proizlazi da je istim, vrijednost poslovnih prostora manja od nenatkrivene terase, na kojoj nije smješten apsolutno nikakav sadržaj. Navedeno je nelogično već s toga što navedena terasa, iako

predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu, nema osiguran neposredan pristup, odnosno jedini pristup istoj je putem dva poslovna prostora označena kao 55. i 54. Etaža. Stoga, ista sama po sebi je u cijelosti neupotrebljiva i nefunkcionalna ukoliko ista ne bude pripojena jednom od poslovnih prostora iz kojih je osiguran pristup.

Nije jasno na temelju kojih parametara je vještak utvrdio vrijednost nenatkrivene bez funkcionalnih svojstava i nedostatkom samostalnosti veća od vrijednosti poslovnih prostora predmetne nekretnine. **dok terasa koja ne samo da je nefunkcionalna, nego je u cijelosti i neupotrebljiva, te nema osiguran neposredan pristup**, procijenjena vrijednost iznosi 329,12 EUR/m<sup>2</sup>, odnosno skoro dvostruko viši iznos.

**Vještak nije prilikom utvrđivanja ukupne vrijednosti terase koristio korisnu površinu** iste sukladno Pravilniku o metodama procjene nekretnina. Stoga se isti uopće ne može ispitati i kako je ranije istaknuto protivan pravilima struke.

Vještak se u osporenom elaboratu pogrešno i suprotno pravilima struke koristio dohodovnom metodom. Naime ista se koristi za objekte i prostore kojima je funkcija stvaranje kapitala, prodaja ili najam, što u ovom konkretnom predmetu nije slučaj. Terasa sama po sebi je neiskoristiva i nefunkcionalna, te je za korisnost i funkciju neophodno iznimno visoko ulaganje. Tu je okolnost izrijekom potvrdio i sam vještak u osporavanom Elaboratu. Naime, obzirom da je sam vještak utvrdio da bi bilo neophodno iznimno visoko ulaganje, to je isti bio dužan uzeti takvo ulaganje kao trošak, kao i obračunati kamate na takvu investiciju za godine od realizacije do amortizacije iste.

**Slijedom navedenog, Elaborat nije izrađen u skladu s pravilima struke te se isti ne može ispitati.**

Nadalje, iz premisa na kojima vještak temelji procjenu navedenih posebnih dijelova nekretnine, ne proizlazi osnovanost takvog odnosa vrijednosti između poslovnih prostora i terase. Naime, vještak na stranici 12. Elaborata pod naslovom Osnova za vrednovanje nekretnine, navodi da se od budućeg vlasnika očekuje da nastavi s radovima prema projektnoj dokumentaciji, a upravo prema navedenoj dokumentaciji je bilo planirano djelomično zatvaranje terase te pripajanje iste poslovnim prostorima s kojima graniči (Lokacijska dozvola na str. 337 spisa). Navedeno je i u skladu sa činjenicom da terasa, pravno gledano u smislu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, predstavlja pripadak poslovnom ili stambenom prostoru kojem je namijenjena da trajno služi. Stoga, iako predmetna terasa zemljišnoknjižno gledano predstavlja samostalni posebni dio nekretnine, ista to u naravi nije, posljedično nije realno istu, kao takvu procjenjivati. Svako suprotno stajalište je vještak bio dužan – obrazložiti.

Utvrđeni odnos vrijednosti navedenih posebnih dijelova nekretnine, nije opravdan niti prema Dohodovnoj metodi procjene. Naime, dok je poslovne prostore moguće kapitalizirati, korištenjem istih za obrtničku ili ugostiteljsku djelatnost ili davanjem istih u zakup, to je terasa sama po sebi, u navedenom smislu, neiskoristiva. Posljedično, nije za očekivati da će itko iskazati zainteresiranost za kupnju navedenog posebnog dijela nekretnine, a naročito ne po tako nerealno visokoj utvrđenoj vrijednosti istog, obzirom da taj iznos ne predstavlja tržišnu vrijednost.

Značajno za napomenuti jest činjenica da se na predmetnoj nekretnini označenoj kao k.č.br. 2480 za k.o. Umag, u naravi robna kuća, nije više godina prodao niti iznajmio niti jedan poslovni prostor, dok je cijela etaža II kata u potpunosti ispražnjena te već duže vrijeme nema interesa za kupovinu, najam ili zakup bilo kakvog prostora predmetne nekretnine. Naime, riječ je o obilježjima koja utječu na vrijednost nekretnine te iste treba procijeniti na temelju stvarnih fizičko-tehničkih pokazatelja, a koje je stalni sudski vještak svjesno zaobišao, suprotno pravilima struke. Isti je dužan takve činjenice uzeti prilikom procjene vrijednosti nekretnina. Nedostatak potražnje kao faktor značajno utječe na formiranje tržišne vrijednosti nekretnine, koju okolnost vještak nije uzeo u obzir u osporavanom Elaboratu.

Činjenicu da za predmetnu nekretninu **nema interesa** već duži period, **izričito priznaje** i stalni sudski vještak građevinske struke Neven Čačić u očitovanju od dana 07.09.2016., a isto nije uzeo u obzir prilikom izračuna vrijednosti predmetne nekretnine. **Slijedom toga jasno je da se osporavani Elaborat ne može ispitati.**

**Dokaz:** - očitovanje stalnog sudskog vještaka građevinske struke Neven Čačić u očitovanju od dana 07.09.2016

Iskoristivost zemljišta ili neke druge nekretnine podrazumijeva prije svega razumno korištenje istog, a na način koji je fizički moguć, financijski isplativ te u svakom slučaju ostvariv i funkcionalan. U konkretnom slučaju, **predmetna nekretnina nije funkcionalna**, te se za njezinu moguće korištenje, imaju uložiti dodatna materijalna sredstva kako bi sama predmetna nekretnina imala ikakvu funkcionalnost.

Između ostalog, na stranici 12. osporenog elaborata, vještak izrijekom priznaje kako (citirano): „ne postoji realna mogućnost da budući kupac pokuša bitnije utjecati na nekretninu.“.

**Dokaz:** - uvid u elaborat  
- fotodokumentacij

Slijedom navedenog, iz Elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine nije razvidna osnova na temelju koje je vještak utvrdio da je vrijednost terase, kao

u cijelosti nesamostalne i nefunkcionalne jedinice, veća odnosno gotovo jednaka vrijednosti metra kvadratnog poslovnih prostora koji sa istom graniče.

Pored navedenog **sporan je i sam izračun ukupne vrijednosti 57. Etaže**, obzirom da iz predmetnog Elaborata ne proizlazi da je vještak, prilikom izračuna, koristio korisnu površinu navedene etaže, već naprotiv ukupnu stvarnu površinu.

Naime, odredbom članka 5. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, propisano je da se za potrebe procijene vrijednosti građevina, površine prostora u građevinama definiraju i preračunavaju u korisne površine prema točki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011, a koja je iskazana u Prilogu 1. navedenog Pravilnika. Sukladno potonjem Prilogu 1. za izračun korisne površine nenatkrivene terase, koristi se koeficijent 0,25.

Posljedično, prilikom utvrđivanja ukupne vrijednosti predmetne etaže, vještak je neosnovano utvrđenu vrijednost po metru kvadratnom množio sa ukupnom površinom navedene terase, umjesto sa korisnom površinom iste.

Sukladno navedenom Pravilniku, **korisna površina** nenatkrivene terase stvarne površine 498,35 m<sup>2</sup>, **iznosi 124,58 m<sup>2</sup>** (498,35x0,25). Množenjem tako dobivene korisne površine sa utvrđenom vrijednošću metra kvadratnog, ukupna vrijednost predmetne etaže iznosi **EUR 41.001,77**, odnosno **kn 309.154,00**.

Ono što je bitno ukazati jest da je u ovom stečajnom postupku već korigirana vrijednost predmetnog posebnog dijela u svrhu prodaje, i to obračunom u skladu s korisnom površinom nenatkrivene terase, a ne na temelju stvarne površine.

**Slijedom iznesenog, razlučni vjerovnik osporava visinu utvrđene vrijednosti metra kvadratnog posebnog dijela nekretnine označenog kao 57. Etaža, kao i metodu izračuna ukupne vrijednosti navedene etaže te predlaže da Naslovni sud odgodi ročište zakazano za 17.02.2021. godine te odredi dopunu Elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine. Podredno, razlučni vjerovnik spreman je predujmiti troškove novog vještačenja na okolnosti procjene vrijednosti posebnog dijela nekretnine označenog kao 57. Etaža, po drugom vještaku građevinske struke, s obzirom na sve nedostatke i manjkavost osporavanog Elaborata.**

U Umagu, dana 11.02.2021. godine

Razlučni vjerovnik po  
zamjeničkoj punomoći