

Stečajni upravitelj

Štefan Rola

Vlaška 95, 10.000 Zagreb

za društvo CAPELOTTO d.o.o. u stečaju

Predmet : Odgovor na Podnesak stečajnog vjerovnika Addiko Bank d.d. od 16.4.2020. vezano za procjenu vrijednosti nekretnine Capaletto d.o.o. u stečaju

Poštovani,

Naša procjena vrijednosti nekretnine koja se sastoji od procjene zemljišta i objekata tvrtke Capelotto u stečaju u Karojbi izrađena je na bazi vrijednosti:

1/ zemljišta,

2/ objekata izgrađenih na zemljištu.

Ad 1 – Priloženom procjenom stečajnog vjerovnika vrijednost zemljišta je procijenjena na 157.000 eura. U našoj procjeni vrijednost je 933.312,00 kuna + p.d.v. što sveukupno iznosi 1.166.640 kuna što je adekvatno iznosu od 155.500 eura. Razlika u procijenjenoj vrijednosti je ca 1% što je minimalna razlika, pa vjerojatno nije sporna niti vjerovniku niti stečajnom upravitelju.

Ad 2 - Procjena priložena podnesku stečajnog vjerovnika Addiko Bank d.o.o. kaže da „izvedene izgradnje nisu predmet ove procjene pošto nisu upisane u zemljišne knjige i katastar, i nije dostavljena dokumentacija za izgradnju istih“ i time njihovu vrijednost svodi na nulu.

Samim tim, procjenitelj u toj procjeni u potpunosti nije ispunio zahtjev sutkinje koji kaže: „Nalaz i mišljenje mora jasno, određeno i točno sadržavati podatke jesu li objekti legalni, a ako nisu, mogu li se legalizirati i koliko koštaju troškovi legalizacije, kao i kolika je vrijednost nekretnina s obzirom na činjenicu da objekti nisu legalni.“

Procjenitelj je u svojoj procjeni paušalno anulirao mogućnost legalizacije izgrađenih objekata, i procijenio ih bezvrijednim, te nije odgovorio na pitanja koja su definirana u dopisu.

Samim tim sugeriramo sutkinji da i takav nalaz po njenim kriterijima svakako nije podoban za utvrđivanje vrijednosti nekretnine.

Prilikom odluke o procjeni vrijednosti izgrađenih objekata vođeni smo argumentima:

- Objekti su izgrađeni u zoni gospodarsko-proizvodne poslovne namjene u potpunosti adekvatnoj njihovoj funkciji.

- Objekti već imaju komunalne priključke u funkciji koji su zasigurno realizirani u suradnji s lokalnim komunalnim poduzećima koja su osigurali te priključke na osnovi zasigurno već ispunjenih, znači zadovoljavajućih komunalnih uvjeta.
- Objekti su i prije bili u nesmetanoj funkciji i njihovo prethodno funkcioniranje nije prouzrokovalo nikakve komunalne niti ekološke probleme.
- Strateški interes lokalne zajednice sigurno je puštanje postojećih gospodarsko-proizvodnih objekata u pogon kako bio se zaposlilo lokalno stanovništvo i unaprijedio ekonomski nivo cijele zajednice i svakako nikome nije u interesu rušenje izgrađenih objekata nego što brže aktiviranje istih.
- Svaki potencijalni kupac neće kupiti sveukupni poslovni kompleks u gospodarsko-proizvodnoj zoni sa tendencijom rušenja postojećih objekata nego isključivo sa željom legaliziranja i oživljavanja funkcioniranja svih izgrađenih objekata.

Sukladno svim navedenim argumentima nameće se zaključak da je realno za očekivati da postoji vrlo izgledna mogućnost legalizacije objekta.

Isključivo pod tom pretpostavkom napravljena je naša procjena, i mišljenja smo da je realna i objektivna.

Odluka o legalizaciji bespravno izgrađenih objekata u nadležnosti je Odjela za graditeljstvo pri nadležnoj općini. Kao takvu, mi je ne možemo u ovom trenutku prejudicirati.

Zaključak da su, apriori, svi objekti na predmetnom zemljištu potpuno bezvrijedni, smatramo neadekvatnim i tendencioznim. Intencija vjerovnika da snizi vrijednost procjene nekretnine u stečajnom postupku potpuno je nerazumljiva, a argumenti kojima se to objašnjava prilično su neuvjerljivi.

Izrada projekta eventualne legalizacije objekta potpuno je zaseban pravni predmet koji nije bio predmet dogovorenog vještačenja za potrebe stečajnog upravitelja.

Izrada takvog elaborata iziskuje poseban dodatni stručni angažman i niz dodatnih troškova te zaseban ugovor sa stečajnim upraviteljem, sa završnim rezultatom ( pozitivnim ili negativnim ) koji se može očekivati tek nakon procesa koji može trajati i nekoliko godina.

Naravno, i ti bi dodatni troškovi utjecali na porast vrijednosti nekretnine.

Ako bi rezultat legalizacije bio pozitivan, naravno da bi vrijednost nekretnine porasla minimalno za troškove legalizacije.

Zahvaljujem stečajnom vjerovniku na uočene dvije pogreške vezane za pogrešku u upisanoj čestici i matematičkoj grešci od ca. 8.000 kuna koje uvažavamo, uz konstataciju da one, kao takve, potpuno nebitno utječu na procijenjeni iznos.

Srdačan pozdrav,

Ante Matić, d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

U Zagrebu, 19.5.2020.