

04-09-2018

Prilozi pošt. R-11, 9,

TRGOVAČKI SUD SPL

Broj spisa: 1.St-159/2014.

ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju

OIB: 75237018400

Split, Poljička cesta 20B,

Zastupan po stečajnoj upraviteljici

Meri Šitić, Šime Ljubića 7, Split

Mail adresa: [merisitic@yahoo.com](mailto:merisitic@yahoo.com) ; mob: 098 205 828

Pređeno za poštu obično-pres. dne. 20  
POŠTA  
Broj prijema  
Prilogi  
Prijemnik  
KN  
POSTPIS

## PREDMET: Podnesak stečajne upraviteljice

Dana 20.07.2018. godine Naslovnom sudu vjerovnik Tomislav Baus predao je podnesak koji se očituje na nalaz i mišljene sudskog vještaka građevinske struke koji je izvršio procjenu tržišne vrijednosti garaže u stambeno poslovnom objektu Firule-Lazarica i na prijedlog za donošenje odluke o načinu i uvjetima unovčenja prodaje predmetne garaže koji podnesak je objavljen na e- oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Splitu dana 23.08.2018. godine, te se stečajna upraviteljica na isti očituje kako slijedi:

### I

U privitku se dostavlja očitovanje sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina dipl.ing Hrvoja Balića od 01.rujna 2018. godine kojim vještak argumentirano osporava navode podneska stečajnog vjerovnika te se radi nepotrebnog ponavljanja upućuje na sadržaj istog.

**DOKAZ:** Očitovanje na podnesak vjerovnika Tomislava Baus od 01.09.2018.

U odnosu na navode vjerovnika kojim se imputira da bi stečajna upraviteljica obavljala svoj posao suprotno zakonskim propisima ( o ostalim uvredljivim i manipulativnim navodima iz sadržaja podneska stečajna upraviteljica se nema namjeru očitovati) ističe se da stečajna upraviteljica postupa sukladno odredbama Stečajnog zakona koji je bio na snazi u vrijeme otvaranja stečajnog postupka.

### II

U odnosu na status i položaj razlučnih vjerovnika u ovom stečajnom postupku koje obrazlaže vjerovnik svojim podneskom u poglavlju II ističe se da se ovrhe pokrenute prije otvaranja stečajnog postupka vode sukladno pravilima u vrijeme pokretanja istih pred Općinskim sudom u Splitu te da je razlučni vjerovnik slobodan disponirati svojim pravima iz tih ovršnih postupaka sukladno odlukama skupštine vjerovnika stečajnog dužnika a sukladno aktima prethodno dostavljenih Naslovnom sudu, zemljišnoknjižnom odjelu te Općinskom sudu u Splitu, koji akti nisu pobijani niti poništavani niti za to ima osnova.

Rješenjem o ovrši na koju se poziva vjerovnik pod brojem OVR 8183/15 , tj Gž Ovr 62/16 nije stečajni dužnik niti aktivno niti pasivno legitimiran (ovršenik je Tomislav Baus) te prilaganje navedenih rješenja uz podnesak nema utjecaja niti na stanje stečajne mase niti na status bilo kojeg razlučnog vjerovnika u ovom stečajnom postupku.

Presuda Trgovačkog suda u Splitu pod brojem P 543/13 od 05.veljače 2015. godine na koju se vjerovnik poziva na stanici 8 svog podneska preinačena je od strane Visokog trgovačkog suda u Zagrebu u postupku pod brojem Pž 2541/2015 dana 20.06.2018. godine o čemu vjerovnik Tomislav Baus očigledno nije imao saznanja, te je svaki daljnji komentar suvišan.

Potpuno je nesuvislo isticanje da su u poslovnim knjigama stečajnog dužnika "se vodile otvorene obveze po kreditima a da ne znači da je doista bio i toliki dug ..." Stečajna upraviteljica priznala je potraživanje prijavljeno od strane davatelja kredita na jedini mogući način a to je usklađivanjem iznosa visine i osnova prijave tražbine sa stanjem u poslovnim knjigama stečajnog dužnika. Rješenje o priznatim i osporenim tražbinama Naslovni sud donio je 01.07.2016. godine a vjerovnik Baus Tomislav u ostavljenom roku od 8 dana nije podnio tužbu kao osporavatelj, stoga je tražbina pravomoćno utvrđena sukladno Stečajnom zakonu.

U Splitu, 03.09.2018

STEČAJNA UPRAVITELJICA

Meri Šitić, dipl. oec.

1. Očitovanje vještaka Hrvoje Baliće  
na podnesak vjerovnika Tomislava Bausa.



Prima: ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju  
 Split, Poljička cesta 20b  
 OIB: 75237018400

Predmet: GARAŽA U PODRUMU STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE  
 "FIRULE-LAZARICA"  
 Split, Poljička cesta 20A, 20b, Spinčićeva 2a, 2b

**OČITOVANJE NA PODNESAK VJEROVNICA TOMISLAVA BAUSA OD  
 20.07.2018.G.**

Poštovana,

Vezano na dostavljeni podnesak vjerovnika, očitujem se na dijelove istoga koji se odnose na procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine kao što slijedi:

**ad I.**

**Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**

Analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina sadržana je na stranici 11. elaborata procjene.

**Odabir metode za procjenu tržišne vrijednosti**

Odabir metode za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine izvršen je na osnovi razmatranja objektivnih značajki predmetne nekretnine ključnih za odabir metode procjene, te analize podataka dostupnih u Zakonom propisanom registru e-nekretnine, kao i podataka dostupnih kod službe za vrednovanje nekretnina Grada Splita, dakle korištenjem podataka iz izvora propisanih Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (čl. 57.)

Sve navedeno jasno je iskazano i obrazloženo na stranicama 12 i 13 elaborata procjene.

**Jedinična cijena nekretnine**

Vezano na prigovor vjerovnika koji se odnosi na odabir poredbenih nekretnina, ističem da sam u elaboratu procjene jasno naveo da na području grada Splita nije bilo moguće identificirati Zakonom propisani minimum od tri transakcije poredbenih nekretnina koje bi odgovarale predmetnoj nekretnini, što je i očekivano s obzirom na vrstu nekretnine - podzemna garaža s velikim brojem parkirnih mjesta i pomoćnim prostorijama.

Sukladno iskazanom, u elaboratu procjene izvršena je podjela predmetne nekretnine na funkcionalne cjeline baš u svrhu što objektivnije procjene tržišne vrijednosti iste, a sve prema iskazanom na stranici 13 elaborata procjene.

**Isključivanje iz razmatranja poredbene transakcije br. 1**

Sukladno iskazanom na stranicama 13 do 15 elaborata procjene razvidno je da je potpisani vještak za određivanje jedinične cijene garažnih parkirnih mjesta koristio podatke o poredbenim transakcijama na usporedivim lokacijama, uključivo podatke o transakcijama usporedivih nekretnina u neposrednoj blizini predmetne nekretnine.

Ističem da je Zakonom propisano korištenje minimalno tri poredbene transakcije, dok su u predmetnom elaboratu procjene korišteni podaci za šest poredbenih transakcija, baš u svrhu što objektivnije procjene tržišne vrijednosti nekretnine. Vezano na prigovor vjerovnika da je iz razmatranja isključena transakcija garažnog parkirnog mjesta koja je najprimjerenija za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnina ističem da je navedena transakcija isključena iz daljnjeg

razmatranja prema kriteriju utvrđivanja utjecaja neuobičajenih ili osobnih okolnosti propisanog čl. 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Postupak i kriteriji za isključivanje iz procjene vrijednosti transakcija koje su pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti je obavezan za primjenu, a kriteriji propisani Pravilnikom.

Sukladno iskazanom, prigovor vjerovnika je neosnovan.

#### **Tržišna vrijednost nekretnine**

Procjene vrijednosti predmetne nekretnine koje su izrađene po drugim sudskim vještacima ne mogu komentirati, posebice jer su svi navedeni elaborati procjene izrađeni prije stupanja na snagu sada važeće regulative za procjenu vrijednosti nekretnina, a dio istih i u bitno različitim tržišnim okolnostima.

Posebice ističem da troškovnik građevinsko-zanatskih i instalaterskih radova za predmetnu podzemnu garažu, kao i druge analize troškova građenja, komunalnog i vodnog doprinosa i drugih troškova koji se navode u podnesku nisu mjerodavni za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, jer se isti odnose na troškove građenja podzemnog dijela stambeno-poslovne zgrade Firule-Lazarica, dok je zadatak vještaka bila procjena **tržišne vrijednosti** predmetne podzemne garaže i pomoćnih prostorija.

#### **Akti za građenje i uporabu i druga dokumentacija**

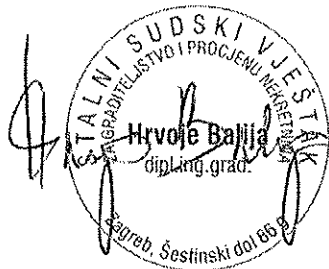
Dio akata za građenje i uporabu predmetne zgrade ishođen je u godinama nakon što je zgrada izgrađena i stavljena u funkciju, što je razvidno iz podataka iskazanih u poglavlju "2.5. Legalitet" elaborata procjene, pa u tom smislu nema potrebe za daljnjim očitovanjem, niti ovaj prigovor vjerovnika ima utjecaja na procijenjenu tržišnu vrijednost nekretnine.

#### **Zabilježba ovrhe u z.k. ulošku nekretnine**

Vezano na progovor da nisam evidentirao postojanje zabilježbe ovrhe u zk.ul. nekretnine navodim da ova zabilježba nema utjecaja na procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, pa se ista niti ne navodi u elaboratu procjene.

Na osnovi iskazanog u samom elaboratu procjene kao i u ovom očitovanju, iskazujem da sam predmetni elaborat procjene izradio u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, tj. na osnovi važeće regulative za procjenu vrijednosti nekretnina, objektivno i neovisno, te da u cijelosti ostajem pri iskazanom u elaboratu procjene.

Zagreb, 01.09.2018.g.



**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
Sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina