

Zagreb, 8. siječnja 2024. godine

Naslovni sud Trgovački sud u Splitu

Poslovni broj: St-116/2023

Sutkinja Rajana Buljan

Dužnik: GEODATA d.o.o. u stečaju, sa sjedištem u Splitu, Kopilica 62, OIB: 42268608259

Stečajni upravitelj: Zvonimir Đuran, sa sjedištem ureda u Zagrebu, Andrije Hebranga 8, OIB: 68196974935

P O D N E S A K

- Elektroničkom komunikacijom Naslovnom sudu

- Ovim putem, stečajni upravitelj se očituje na podnesak stečajnih vjerovnika Martine Baučić i društva ROZA PROJEKT j.d.o.o., od dana 3. studenog 2023. godine, a kojim putem su isti prigovorili izrađenom Procjembenom elaboratu o tržišnoj vrijednosti nekretnine, od 4. rujna 2023. godine, izrađenom po VEIG EKSPERT d.o.o., za geodeziju, ekspertize, vještačenja i procjene („**Procjembeni elaborat 1**“), za nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, k.o. Split, zk. ul. 15639, k.č.br. 5598/3, u naravi: dvor, sklonište i trafostanica, površine 3.456 m2 te k.č.br. 5598/8, u naravi: zgrada, površine 2.047 m2, ukupno 5.503 m2 i to:
 70. suvlasnički dio: 13/6509 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-70) dijela čest. zem. 5598/8, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom kancelarije površine 13,32 m2 na 03. trećoj etaži („**Nekretnina 1**“);
 71. suvlasnički dio: 29/6509 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-71) dijela čest. zem. 5598/8, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom kancelarije površine 29,28 m2 na trećoj etaži („**Nekretnina 2**“);
 72. suvlasnički dio: 28/6509 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-72) dijela čest. zem. 5598/8, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom kancelarije površine 28,16 m2, na 03. trećoj etaži („**Nekretnina 3**“);
 73. suvlasnički dio: 29/6509 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-73) dijela čest. zem. 5598/8, koji je suvlasnički dio povezan s cijelinom kancelarije površine 29,01 m2, na 03. trećoj etaži („**Nekretnina 4**“);

- e) 74. suvlasnički dio: 17/6509 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-74) dijela čest. zem. 5598/8, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom kancelarije površine 17,04 m², na 03. trećoj etaži („**Nekretnina 5**“); te
 - f) 75. suvlasnički dio: 101/6509 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-75) dijela čest. zem. 5598/8, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom 5 kancelarija površine 99,55m², ukupne korisne površine 101,09 m² na 03. trećoj etaži („**Nekretnina 6**“).
(Nekretnina 1-6 zajedno: „**Nekretnine**“).
2. Procjembenim elaboratom 1 procijenjena vrijednost za Nekretnine utvrđena je u ukupnom iznosu od 268.000,00 eura, uz predloženu skupnu prodaju Nekretnina. Stečajni vjerovnici Martina Baučić i ROZA PROJEKT j.d.o.o. su dana 22. prosinca 2023. godine dostavili novi Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti Nekretnina, od dana 21. prosinca 2023. godine, izrađenom po Supervision d.o.o., Nadzor, procjene i vještačenje, upravljanje projektima („**Procjembeni elaborat 2**“). Procjembenim elaboratom 2, utvrđena je procijenjena vrijednost za Nekretnine u ukupnom iznosu od 406.000,00 eura, uz predloženu pojedinačnu prodaju Nekretnina, odnosno poslovnih prostora. Dakle, Procjembenim elaboratom 2 je procijenjena vrijednost Nekretnina viša za 138.000,00 eura od iznosa procijenjenim Procjembenim elaboratom 1. S obzirom na navedeno, u prilogu ovog podneska, dostavlja se pisano očitovanje sudskog procjenitelja Zdeslava Veiga iz ureda VEIG EKSPERT d.o.o., za geodeziju, ekspertize, vještačenja i procjene, od 4. siječnja 2024. godine, a povodom prigovora na Procjembeni elaborat 1 stečajnih vjerovnika Martine Baučić i ROZA PROJEKT j.d.o.o.
3. Stečajni upravitelj ističe sljedeće:
- a) Nije životno niti logično da se razdvoji prodaja poslovnih prostora koji su međusobno povezani vratima, a koji tvore zajedničku uporabnu cjelinu. Naime, nije tržišno opravdano da bi višu cijenu postigao poslovni prostor čija vrata vode u dva susjedna poslovna prostora, a koji su u vlasništvu različitih osoba.
 - b) Postoji opravdan rizik da bi pojedinačna prodaja Nekretnina mogla rezultirati prodajom atraktivnijih poslovnih prostora, dok bi manje atraktivni poslovni prostori ostali neprodani ili bi bili unovčeni po znatno nižoj cijeni.
 - c) Postoji opasnost da bi pojedinačna prodaja mogla dovesti do prodaje središnjeg poslovnog prostora već na prvoj dražbi, čime bi se trajno onemogućilo formiranje cjeline.
 - d) U slučaju pojedinačne prodaje Nekretnina postoji mogućnost produljenja stečajnog postupka, a što bi dovelo do nepotrebnih dodatnih troškova.
- Slijedom navedenog, stečajni upravitelj smatra da je tržišno opravdano da se izvrši skupna prodaja nekretnina, imajući u vidu da čine jedinstvenu cjelinu,.
4. Vezano uz određivanje visine procijenjene vrijednosti Nekretnina, stečajni upravitelj o potonjem prepušta Naslovnom sudu donijeti odluku te po potrebi i ocijeni suda provesti dodatno vještačenje o vrijednosti Nekretnina.

Stečajni upravitelj
Zvonimir Đuran

Prilozi:

1. Očitovanje sudskog procjenitelja Zdeslava Veiga od 4. siječnja 2024. godine