



HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK

Sektor pravnih poslova i nabave
Direkcija pravne podrške posebnom financiranju i naplati potraživanja
Odjel pravne podrške naplati potraživanja

Zagreb, 13.05.2024.

Trgovački sud u Splitu
Sukoišanska 6
21 000 Split

St-226/2020

Stečajni vjerovnik: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, 10000 Zagreb,
Strossmayerov trg 9, OIB: 26702280390

Stečajni dužnik: PRODUŽNI KABEL d.o.o. u stečaju, Split, Ulica Josipa Jovića 51, OIB:
19669262073

PODNEŠAK Stečajnog vjerovnika

I. U predmetnom stečajnom postupku zakazano je ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika za dan 22. svibnja 2024. u 12:30 sati.

II. Stečajni i razlučni vjerovnik zaprimio je nalaz i mišljenje – procjembeni elaborat za nekretnine zkl.ul.br. 15498, k.č. 4083/3, k.o. SPLIT (E-33-E40, E-44, E-45).

Stručne službe HBOR-a revidirale su predmetni nalaz i mišljenje te su mišljenja kako je isto potrebno dopuniti iz razloga kako slijedi.

Sukladno novo dostavljenoj procjeni i položajnom nacrtu projektiranog stanja (str. 40 elaborata procjene), vidljivo je da površine koje procjenitelj smatra jednom jedinstvenom uporabnom cjelinom, moguće uključuju i površine zajedničkih dijelova koje nisu predmet prodaje tj. moguće je da su hodnici (koji su vidljivi na tlocrtu prije spajanja poslovnih prostora) zapravo posebne etaže.

Procjenitelj u procjeni navodi kako svih 10 zemljišnoknjižnih uložaka čini u naravi jednu jedinstvenu uporabnu cjelinu s više prostorija i navodi kako „nije bilo moguće utvrditi stvarni položaj svakog od predmetnih etažnih dijelova, a sve iz razloga što stanje u naravi je izmijenjeno u odnosu na ono koje je upisano predmetnih deset zemljišnoknjižnih uložaka (ostakljene stijene i drugi pregradni zidovi nalaze se na drugačijim pozicijama)“.

U elaboratu je sadržan položajni plan tj. tlocrt dijela 1. kata na kojem je nažalost jedva čitljiv (loša kopija) položaj poslovnih prostora prije i nakon tlocrtnih izmjena, međutim čini se da procijenjeni „jedinstveni poslovni prostor“ ipak sastoji i od dijelova nekretnine koji ne pripadaju etažama E-33 do E-45. Pri tome stvarni položaj E-45 nije moguće sa sigurnošću identificirati.

Obzirom na navedeno, stručne službe HBOR-a predlažu dopunu predmetnog nalaza i mišljenja gdje će vještak:

1. identificirati dijelove nekretnina koje zajedno s etažnim dijelovima E-33 do E-45 zajedno čine „jednu jedinstvenu uporabnu cjelinu s više prostorija“ kako je prikazano u tlocrtu PROJEKTIRANO STANJE,
2. očitovati se koja je stvarna izmjerena površina poslovnog prostora koju procjenitelj navodi da je „jedna jedinstvena uporabna cjelina s više prostorija“ zajedno s etažama koje su predmet prodaje (E-33 do E-45)
3. identificirati poslovni prostor (položaj) koji odgovara etaži E- 45
4. kao dokaz priložiti elaborat etažiranja ili drugu tehničku dokumentaciju temeljem koje se može provjeriti položaj etaža koje su predmet procjene.

III. Osim toga, vještak smatra da je bespredmetno prodavati pojedinačno etaže predmetne nekretnine i preporuča da se svih 10 etažnih dijelova prodaje kao jedna uporabna cjelina.

Naime, HBOR nema upisano razlučno pravo na E-45, stoga se predlaže da vještak prilikom dopune procjene navede i u postotnom iznosu vrijednost E-45 u odnosu na cjelinu kako prilikom završene diobe ne bi bilo spora oko diobe.

IV. Po primitku naznačenih podataka, HBOR će se očitovati na vrijednost predmetne nekretnine.

Za HBOR:
Maja Haramustek, mag.iur.