



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO
U SPLITU
Split, Gundulićeva 29a
BROJ: S-DO-31/2021

Zagreb, 22.8.2022.

Sukladno Podnesku stečajnog vjerovnika iz naslova od 17.05.2022. godine, procjenitelj dostavlja odgovor na navode da elaborat izrađen od LIP PROJEKT d.o.o. od 1. svibnja 2022., stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Lane Čengija, sadrži nedostatke, redom citirano iz predmetnog Podneska kako slijedi:

1. „Procjembeni elaborat od 1. svibnja 2022. odabire metodu koja je s obzirom na vrstu korištenja nekretnine pravilna (bez da se koristi koja druga metoda za potporu i/ili provjeru rezultata izabrane metode, a što bi bilo očekivano).“
POJAŠNJENJE: Zbog hitnosti izrade i dostave elaborata (iznimno kratak rok), nije bilo mogućnosti izrade zasebne potpore/provjere rezultata a koja bi sadržavala prethodnu analizu tržišta kako je sačinjeno kod izračuna prihodovnom metodom.
2. „U odnosu na nedostatke elaborata ukazuje se kako prije svega iz sadržaja ovog nije jasno osnovom čega je utvrđena cijena smještajne jedinice koja se može ostvariti i prema dijelu sezone kako je to tamo navedeno uz napomenu kako evidentno postoji pogreška u računanju pune cijene za C sezonu, ali ista u bitnom nije od utjecaja na prosječnu cijenu smještajne jedinice.“
POJAŠNJENJE: Ukazivanje na pogrešku u izračunu pune cijene za sezonu C je prihvaćeno te je izvršena korekcija, ista u bitnom nije utjecala na prosječnu cijenu smještajne jedinice. Cijena smještajne jedinice je utvrđena prema postojećem cjeniku hotela koji se nalazi na web stranici putem koje se vrši rezervacija te je link priložen u elaboratu na str. 31.
3. „Uz ovo nejasan je zaključak o troškovima odnosno temeljem čega su ovi utvrđeni, makar se radilo i o podacima prikupljenim iz iskustva procjenitelja radi čega u tom dijelu nije moguće ispitati zaključak o prihodu, osobito čistom prihodu.“
POJAŠNJENJE: Zaključak o troškovima jest izveden iz iskustva procjenitelja a temeljem je prethodno izvedenim analizama poslovanja hotela koji uredno posluju te prilikom izrade procjembenog elaborata dostavljaju kompletne podatke o poslovanju unatrag tri godine kako je prihvaćeno strukom te često i pripadajuću analitiku.
4. „Ono čemu se može pokloniti vjera je zaključak kako podaci koji se odnose na rad dužnika LAURUS-BELLEVUE d.o.o. u stečaju nisu primjenjivi jer hotel ima značajniji potencijal prihoda od ostvarenog.“
POJAŠNJENJE: Suglasni smo s navodom međutim „značajniji potencijal prihoda“ je često vrlo subjektivna kategorija na koju utječe mnogo faktora te bi zanimljivo bilo promatrati „potencijal“ kad bi se kod izračuna vrijednosti neke nekretnine kojoj je namjena stvaranje prihoda – u funkciju stavili ulaganja, indirektni troškovi povezani s imovinsko pravnim odnosima, vremenski protek stavljanja objekta u funkciju te očekivana dobit investitora gdje bi poslovanje uz kapitalna ulaganja prvi niz godina trpilo gubitke a tek eventualno u 5. ili 6. godini ostvarivalo dobit. Značajniji potencijal prihoda je stavka koju



predlažemo ispitivati detaljnom investicijskom studijom uz cjelovit pristup i angažman nužnih stručnjaka (minimalno arhitekt, financijski savjetnik, marketinški stručnjak, procjenitelj).

5. „Naime, procjembeni elaborat gubi iz vida kako je održivi vijek korištenja ove građevine potrebno odrediti između 100-120 godina jer se radi o poslovnoj zgradi klasične urbane gradnje (u gradovima 19. st.), a kako se to uostalom i navodi u tehničkom opisu elaborata.“

POJAŠNJENJE: Držimo da je utvrđenje kategorije konstrukcije u ovom slučaju moguće i kao klasična urbana gradnja aili i kao poslovna kategorija – hotel, jer je objekt od svoje gradnje funkcionirao kao poslovni a opseg izvedenih rekonstrukcija nije utvrđen osim iz povijesnih podataka. Tek uz dostavljanje potrebne tehničke dokumentacije i detaljan pregled konstrukcije ovlaštenog projektanta se može nedvojbeno utvrditi preostali životni vijek. Prihvaćamo primjedbu iz Podneska te smo izvršili korekciju u izračunu koji nije u birnom od utjecaja na konačnu vrijednost nekretnine.

6. „Naime, orijentacijske kamatne stope na nekretnine koje za hotele iznose 6,0-7,0% prilagođavaju se prosječnim podacima prema položaju nekretnine (u konkretnom slučaju ovaj može iznositi i do -1,0%, prema kvaliteti građevine može iznositi -0,5%, a prema razvojnem potencijalu i dodatnih - 2,0% čime bi multiplikator i uz ovu korekciju bio bitno veći (do 27).“

POJAŠNJENJE: Orijentacijske kamatne stope iz navoda su 6-7% te su iste korištene i izračunu (točnije, povoljnija kamatna stopa). Držimo da dodatnu korekciju kamatnim stopama od -1,0%, -0,5%, -2,0% nije primjenjivo raditi prema „kvaliteti građevina“, „razvojnem potencijalu“, „položaju nekretnine“. Vrlo često su ti utjecaji već uključeni u potencijal ostvarivih prihoda. Takav izračun može biti podložan manipulaciji, subjektivnoj ocjeni ili trenutačnim trendovima iz kojeg razloga ne možemo stajati iza takvih „ručnih“ ocjena.

S poštovanjem, direktor:

Lana Čengija