

STEČAJNI UPRAVITELJ
MATEO ERCEG
Radnička cesta 30, Zagreb
Tel/fax: 01/488 00 99; mob: 091/ 153 20 06
e-mail: m.erceg@odvjetnici-cge.hr

OPĆINSKI SUD U ZADRU

Posl. br. R1-197/2020

Zagreb, 31. kolovoza 2021. godine

PREDLAGATELJ: **SUNTURIST d.o.o.**, S.S Kranjčevića 1, OIB: 65408297614, zastupano po Ivanu Skoblaru, odvjetniku u Zadru;

PROTUSTRANKA: **Stečajna masa iza ZRČE d.d., u stečaju**, Zagreb, Radnička cesta 30, OIB: 76254826999, zastupana po Mateu Ercegu, stečajnom upravitelju;

radi: Prijedloga za razvrgnuće suvlasničke zajednice;

PODNEŠAK PROTUSTRANKE

Protustranka ističe kako je zaprimila Nalaz i mišljenje vještaka Ante Vukovića od dana 13.07.2021. godine, te u nastavku ovog podneska na isti Nalaz i mišljenje ističe sljedeće prigovore.

U nalazu i mišljenju vještaka na stranici 27/40, vještak navodi kako je na dijelu k.č.br. 1730/2 k.o. Novalja, koja je ujedno i predmet procijene, izgrađen montažni skladišni prostor koji prema navodima vještaka neće biti predmet procijene jer prema dopisu isti nema legalnost niti je u posjedu stranaka.

Protustranka smatra kako je vještak, bez obzira na navode iz podneska Predlagatelja od dana 21.05.2021. godine, morao ispitati i provjeriti pri nadležnim javnim tijelima ima li predmetni skladišni prostor legalnost. Osim toga, sve da isti objekt i nema legalnost, vidljivo je kako je riječ o čvrstom skladišnom prostoru, neutvrđene, ali ne male površine, koji svakako ima i mora imati svoju tržišnu vrijednost, osobito ako se uzme u obzir kako se taj skladišni prostor nalazi između poslovnih i ugostiteljskih objekata, gdje je svima onima koji obavljaju bilo kakvu djelatnost skladišni prostor prijeko potreban, te kako je na toj lokaciji jako malo skladišnih prostora. Dakle, na toj lokaciji je skladišni prostor jako tražen i dobro plaćen.

Također, to što je predmetni skladišni prostor trenutno napušten nije od utjecaja na njegovu tržišnu vrijednost. Relevantno je kako je taj skladišni prostor u suvlasništvu stranaka i kako se nalazi na zemljištu koje je u suvlasništvu stranaka.

Nastavno na prethodno navedeno, Protustranka smatra i kako je procijenjena vrijednost zemljišta od 146,00 Eur/m², nisko procijenjena, sve s obzirom na samu lokaciju nekretnine. Pregledavajući oglase za prodaju na internetskim portalima vidljivo je kako se zemljište u neposrednoj blizini i na približno istoj lokaciji prodaje za 350 Eur/m² (oglas u prilogu), dok se građevinska zemljišta poprilično udaljena

od mora i na dosta lošijim lokacijama prodaju i po 250 Eur/m² (oglas u prilogu). S tim u svezi, Protustranka smatra kako je vrijednost procijenjenog zemljišta viša od procijenjenih 146,00 Eur/m². Protustranka ističe kako se kao referentna vrijednost ne mogu isključivo uzeti sklopljeni Kupoprodajni ugovori, kako to čini vještak, jer nije niti životno niti logično da bi se oglašena zemljišta prodavala za 40% oglašene vrijednosti. Osim toga, općepoznata je činjenica kako je za cijenu od 146,00 Eur/m² nemoguće kupiti građevinsko zemljište u Novalji na lokaciji 100 m od mora.

Slijedom svega prethodno navedenog, Protustranka predlaže da vještak uzme u obzir i prihvati prethodno iznesene prigovore, te da korigira procjenu predmetne nekretnine.

Stečajna masa iza ZRĆE d.d., u stečaju
Mateo Erceg, stečajni upravitelj