



GUGIĆ, KOVAČIĆ & KRIVIĆ

ODVJETNIČKO DRUŠTVO • LAW FIRM

Posl.br. St-2001/2022

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU
KARLOVAC

U Zagrebu, 18.04.2023. godine

Predlagatelj: **Erste & Steiermarkische bank d.d.**, Rijeka, Jadranski trg 3a, MBS: 040001037, OIB: 23057039320, IBAN: HR9524020061031262160, zastupaju odvjetnici u Gugić, Kovačić & Krivić – odvjetničko društvo d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 52/VII

Dužnik: **VITA MIRIS HOTEL d.o.o. za usluge**, Zagreb, Martićeva ulica 67, OIB: 16934211786

PODNEŠAK

1x putem eKomunikacije

predlagatelja

I U predmetu pod gornjim brojem, predlagatelj je zaprimio nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka PETRAČIĆ-projekt d.o.o., Domobranska 3, Karlovac od dana 20.03.2023. godine.

Predlagatelj se ovim putem očituje na cit. nalaz i mišljenje na način da istom prigovara u cijelosti, jer nije izrađen u skladu s pravilima struke te je isti manjkav.

II Predlagatelj prvenstveno ističe kako cit. nalaz i mišljenje nije izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i pripadajućim Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

II. a) U pogledu vrijednost nekretnine

Predlagatelj ističe kako tržišna vrijednost navedena u cit. nalazu i mišljenju vještaka ne sadrži napomenu vezano za poreze, iako je isto propisano člankom 68. stavkom 1. točke 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Sukladno navedenoj odredbi Pravilnika **procjenitelj u zaključku procjemenog elaborata mora iskazati konačnu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine, s napomenom u vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina odnosno jasno prikazati je li procijenjena vrijednost nekretnine iskazana s ili bez PDV-a odnosno je li iskazana u bruto ili neto iznosu (s obzirom na ulazne podatke).**

Slijedom navedenog, predmetni nalaz i mišljenje ukazuje se manjkavim.

II. b) U pogledu odabira metode procjene

Članak 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina vrlo jasno propisuje odabir metode procjene ovisno o namjeni. Shodno tome, točkom 4. je definirana **Prihodovna metoda** kao odgovarajuća metoda za procjene **nekretnina čija je svrha stvaranje prihoda**, što hotel po svojoj prirodi definitivno jest. Štoviše i sam stalni sudski vještak na stranici 7. cit. nalaza i mišljenja utvrđuje da se radi o: „Investicijskoj nekretnini - onoj koja donosi dobit“.

Članak 24 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

*(4) Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i **druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda**.*

Unatoč jasnom zakonskom propisu, stalni sudski vještak navedeno u potpunosti zanemaruje i ignorira te procjenu vrši prema troškovnoj metodi koja se prema članku 24. točki 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koristi za građevine koje nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a pri čemu stalni sudski vještak takav svoj odabir metode ničime ne obrazlaže.

Članak 24 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

*(5) Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine **koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda**, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.*

U potpunosti je stoga nejasno ovakvo postupanje stalnog sudskog vještaka, koje je u apsolutnoj suprotnosti s navedenim zakonskim propisima, a u konkretnom slučaju u suprotnosti je i s namjenom predmetne nekretnine.

Nadalje, predlagatelj ističe kako, iako u procjembenom elaboratu mora biti detaljno navedeno obrazloženje za odabir metode, u postupku izrade procjene, kako je to propisano odredbom članka 23. stavka 2. Zakona, stalni sudski vještak navedeno propušta elaborirati u cit. nalazu i mišljenju, već samo paušalno navodi:

„Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti troškovnom metodom.“

Dakle, iz svega do sada navedenog jasno je kako predmetni nalaz i mišljenje nije izrađen u skladu s propisima niti pravilima struke, a pored toga nije niti obrazložen, pa se ukazuje u potpunosti manjkav.

Predlagatelj također ističe da s obzirom da je predmet procjene **hotel na moru**, ne radi se o specifičnoj i neusporedivoj nekretnini (što bi eventualno potkrijepilo odabir troškovne metode), naime prema informacijama dostupnim na stranicama Ministarstva turizma na 03.10.2022. samo u kategoriji 3* postoji 215 hotela u županijama smještenim na Jadranskom moru.

III Predlagatelj dakle osporava primjenu troškove metode, jer se ista u konkretnom slučaju ne može primijeniti, a sve sukladno gore navedenim razlozima. No, čak i da se navedena metoda ima primijeniti, predlagatelj ističe kako su i u primjeni Troškovne metode napravljeni značajni propusti.

S gornjim u vezi, predlagatelj ističe kako stalni sudski vještak na stranici 17. cit. nalaza i mišljenja navodi da je *odabran održivi vijek korištenja za **Stambene i poslovne zgrade** koji prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Prilog 9) iznosi 100-120 godina*. No, Prilog 9 Pravilnika jasno navodi maksimalni **održivi vijek Hotela 40-80**. Odabirom održivog vijeka korištenja za drugu kategoriju nekretnina u procjeni, proizlazi da **ostatak održivog vijeka korištenja Hotela Selce iznosi 94 godine što premašuje maksimalan ukupan održivi vijek korištenja Hotela predviđen Pravilnikom**.

U tom pogledu je naravno i sama procjena vrijednosti predmetne nekretnine pogrešna. Dakle, nekretnina je precijenjena za iznos od 2.051.518,00 EUR, i to već samo u odnosu na kriterij održivog vijeka korištenja.

Što se tiče FK matrice, unatoč tome što se radi o hotelu izgrađenom 1986. godine, dakle nekretnini 37 godina staroj, u najboljem slučaju na pola vijeka održivog roka korištenja, a u najgorem pri kraju (Prilog 9 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina) bez (prema procjeni) značajnijih adaptacija, dodijeljeni su **maksimalni faktori** za izračun vrijednosti u FK matrici u kategorijama:

- B) Ocjena infrastrukture, oblikovanja, prostorne organizacije i fleksibilnosti uporabe
- C) Ocjena oštećenja, stabilnosti, uporabivosti i daljnjeg korištenja.

Nadalje, na stranici 19. cit. nalaza i mišljenja stalni sudski vještak uvećava vrijednost **nekretnine za 30%, odnosno za 2.762.717,00 EUR** temeljem iskustveno dobivenog koeficijenta za prilagodbu kod troškovne metode. Navedeno je protivno Pravilniku o metodama procjene (čl. 25. i 27.) koji jasno definira da se **prilagodba može provoditi isključivo s koeficijentima iz provjerenih izvora (znanstveni, državni i sl.) ili računski izvedeni iz tržišnih podataka**. Dodatno korištenje iskustvenih koeficijenata, osim što je protivno Pravilniku, definirano je i pogrešnom praksom.

Dokaz: - prezentacija Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Primjena Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina iz svibnja 2019., autor Mr. sc. Željko Uhlir, državni tajnik

Ne ulazeći dublje u analizu korištenih podataka, samom korekcijom inputa jasno definiranih zakonom (održivi vijek Hotela 40-80- pri čemu se koristi maksimalan vijek od 80 g. te se eliminira iz kalkulacije proizvoljan koeficijent budući da nije dopušten Pravilnikom) proizlazi da je vrijednost predmetne nekretnine **precijenjena**.

Slijedom navedenog, razvidno je da je nalaz i mišljenje i s obzirom na sve gore navedeno, manjkav i nije izrađen u skladu s pravilima struke.

IV Na kraju, predlagatelj ističe kako sukladno Zakonu i Pravilniku svaki navod nalaza i mišljenja (procjene) treba biti točan, provjeren i argumentiran te prikaz treba biti prema načelima izrade tehničke dokumentacije; pregledan, nedvosmislen i potpun, a što nije slučaj u predmetnom nalazu i mišljenju.

Stoga predlagatelj ističe kako se svaki odabir parametara korištenih u procjeni vrijednosti nekretnina obvezno obrazlaže u procjembenom elaboratu (čl. 5. st. 5., Zakona), što u konkretnom predmetu nije slučaj. Dakle, u cit. nalazu i mišljenju nema obrazloženja korištenja parametara (npr. Faktori za izračun vrijednosti u FK matrici dani bez pojašnjenja).

Također, stalni sudski vještak je dužan procjembeni elaborat izraditi točno i u skladu s propisima i pravilima struke (čl. 9. st. 4., Zakona). U tom pogledu, predlagatelj ističe kako u predmetnoj procjeni nije korištena odgovarajuća metoda procjene sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina.

Procjena vrijednosti nekretnine mora biti izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze kako bi rezultat bio održiv nakon provjere (čl. 22. st. 1., Zakona). U konkretnom slučaju, rezultat procjene nije održiv, imajući u vidu sve navode iz ovog podneska.

Podaci korišteni za izradu procjene vrijednosti nekretnine, osim osobnih podataka prema posebnom zakonu kojim se uređuje zaštita osobnih podataka, trebaju biti javno dostupni, uz precizno navođenje njihova izvora ili se izvor podataka treba priložiti procjembenom elaboratu (čl. 22. st. 2., Zakona), dok se u cit. nalazu i mišljenju ne navode izvori podataka za jediničnu cijenu građenja, a ista je osnova za izračun vrijednosti nekretnine.

V Slijedom svega navedenog, a imajući u vidu da je cit. nalaz i mišljenje u potpunosti izrađen protivno propisima, predlagatelj predlaže naslovnom sudu pozvati sudskog vještaka je li uopće u mogućnosti otkloniti pogreške sačinjene u nalazu i mišljenju, podredno predlaže naslovnom sudu pozvati stalnog sudskog vještaka očitovati se na iznesene prigovore. U slučaju da vještak nije u mogućnosti izraditi dopunu nalaza i mišljenja u skladu s propisima i pravilima struke, predlagatelj predlaže provođenje novog vještačenja.

Erste&Steiermärkische Bank d.d.,
zastupano po

Trošak:

sastav podneska	19.908,42 EUR
+ PDV %	<u>4.977,11 EUR</u>
UKUPNO:	24.885,53 EUR