

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

**Sukošćanska 6
21000 Split**

Posl. br. **St-1196/2016**
Zagreb, 3. prosinca 2019. g.

Naš broj: **CEA-1**

Stečajni vjerovnik:

CE Asset Investment Solutions Designated Activity Company, društvo s ograničenom odgovornošću osnovano u skladu sa zakonima Irske, sa sjedištem na adresi 28 Fitzwilliam Place, Dublin 2, Irska, upisano irskom kompanijskom registru pod registracijskim brojem 639168, OIB: 21700578566, zastupano po odvjetniku Igoru Borčiću iz Zagreba, Hvarska 9a

Stečajni dužnik:

KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. u stečaju, OIB: 81356391287, Split, Svačićeva 4/I, kojeg zastupa stečajni upravitelj Frano Krišto

P O D N E S A K

stečajnog vjerovnika

1x

I. Podneskom od 21. listopada 2019. g. dostavljen je Naslovnom sudu Procjembeni elaborat TD 27/18 s procjenom tržišne vrijednosti nekretnina koje čini k.č.br. 7985, 7991, 7992, 7987, 7988, sve k.o. Kaštel Sućurac, upisane u zk.ul. 1815, 1816, 1817, 2017, 2018 k.o. Kaštel Sućurac, koji je izradio stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Mate Džaja dipl.ing.građ. Iz trgovačkog društva Pro G.A.M. d.o.o. sa sjedištem u Splitu.

Stečajni vjerovnik ističe kako navedeni Procjembeni elaborat TD 27/18 nije izrađen u skladu sa odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućeg Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

II. Prvenstveno, ističe se kako je procjenitelj za metodu procjene tržišne vrijednosti nekretnine odabrao poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta i troškovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti građevina. Međutim, procjenitelj nije koristio poredbene vrijednosti kupoprodaje zemljišta iz Zbirke kupoprodajnih cijena Splitsko-dalmatinske županije niti sa portala „eNekretnine“ Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Također, ističe se kako je tržišna vrijednost zemljišta određena bez provedenog postupka vrednovanja minimalno tri transakcije zemljišta, koji zahtijeva poredbena metoda procjene. Procjenitelj je koristio informacije o transakcijama zemljišta koje "sukladno zakonu o privatnosti nisu dostupne", što je u suprotnosti sa odredbama navedenog Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i pripadajućeg Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina te je proizvoljno odredio jedinicu tržišne vrijednosti zemljišta u iznosu između 80 €/m² i 100 €/m² i izrazio tržišnu vrijednost ukupne površine svih pet katastarskih čestica zemljišta u vrijednosti od 24.103.870,00 kn ili 734,98 kn/m² (100 €/m²).

Nadalje ističe se kako je procjenitelj prikazao usporedbu prodajnih vrijednosti četiri nekretnine, ali je koristio oglase sa portala „Njuškalo“, što je u suprotnosti sa odredbama navedenog Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i pripadajućeg Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Također, procjenitelj je prikazao usporedbu prodajnih vrijednosti četiri nekretnine koje je ocijenio kao 3. kategoriju građevinskog zemljišta, što nije usporedivo sa predmetom procjene.

Stečajni vjerovnik ističe kako nije prihvatljivo objašnjenje procjenitelja da u okolišu predmeta procjene nisu dostupne informacije o transakcijama usporedivih zemljišta, budući da je u tom slučaju procjenitelj trebao koristiti transakcije usporedivih zemljišta sa drugih područja jednake ekonomske razvijenosti.

III. Nadalje, ističe se kako je za procjenu tržišne vrijednosti svake od građevina procjenitelj koristio troškovnu metodu. Međutim, procjenitelj je iskazao proizvoljnu cijenu građenja pojedinih građevina, bez obrazloženja koje je javno dostupne podatke o tržišnim cijenama građenja koristio što je također u suprotnosti s odredbama navedenog Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i pripadajućeg Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Ističe se kako je procjenitelj iskazao održivi vijek korištenja industrijskih hala od 80 godina, međutim isto je u suprotnosti s odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina kojima se održivi vijek korištenja za proizvodne građevine i hale određuje u trajanju od 30 do 60 godina. Također, iz fotografija u prilogu elaborata razvidno je kako je dio građevina u vrlo lošem tehničkom stanju te da dio građevina ne ispunjava minimalne tehničke uvjete za ponovno stavljanje u funkciju.

Posljedično navedenome, razvidno je kako je procjenitelj iskazao tržišnu vrijednost proizvodnih građevina veću od realne vrijednosti.

U odnosu na legalnost građevina, ističe se kako se procjenitelj o istoj nije očitovao, kao ni o ishodenim dozvolama. Međutim, s obzirom da je u tržišnu vrijednost proizvodnih građevina uključio komunalni i vodni doprinos može se zaključiti da su građevine legalne.

Također, ističe se kako je procjenitelj propustio iskazati tržišnu vrijednost instalirane trafostanice.

IV. Nadalje, ističe se kako je pogrešno iskazana površina k.č.br. 7991, k.o. Kaštel Sućurac, a posljedično tome i ukupna površina svih predmetnih nekretnina. Prema zk.ul. 1816, površina k.č.br. 7991 iznosi 431 m² te sveukupna površina svih nekretnina iznosi 32.603 m², dok su u Procjembenom elaboratu pogrešno navedene površine od 682 m² kao površina k.č.br. 7991 te površina od 32.795 m² kao sveukupna površina.

Također, procjenitelj je prikazao samo jedan manji dio grafičkog priloga prostornog plana i zaključio da se predmet procjene nalazi u „I“ industrijskoj zoni. Posljedično tome, predmetnom prikazu nedostaju cjelokupna analiza važeće prostorno planske dokumentacije, iskazani urbanistički uvjeti za predmet procjene, mjere korištenja te utvrđivanje kategorija građevinskog zemljišta za svaku pojedinu nekretninu koja je predmet procjene.

Procjenitelj je bio dužan usporediti mjere korištenja uspoređivanih nekretnina i nekretnina koje su predmet procjene.

V. Nadalje, ističe se kako se procjenitelj nije očitovao o obračunu važećih poreza te kako u Procjembenom elaboratu nedostaju imenovanje sudskog vještaka, izjava o nepristranosti i neovisnosti sudskog vještaka i konačni zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine.

VI. Konačno, ističe se kako je procjenitelj iskazao ukupnu tržišnu vrijednost svih zemljišta i ukupnu tržišnu vrijednost svih građevina, dakle iskazana je tržišna vrijednost svih pet predmetnih nekretnina zajedno.

Procjenitelj nije zasebno iskazao tržišnu vrijednost svake pojedine nekretnine iako je isto bio dužan učiniti budući da svaka od navedenih nekretnina predstavlja zasebnu nekretninu, upisanu u zaseban zemljišnoknjižni uložak, koje se kao takve mogu zasebno prodavati na dražbi.

VII. Slijedom svega navedenog, stečajni vjerovnik predlaže pozvati vještaka na očitovanje o gore navedenim prigovorima Procjembenom elaboratu TD 27/18 te ispravak istog Procjembenog elaborata sukladno iznesenim prigovorima stečajnog vjerovnika.

CE Asset Investment Solutions
Designated Activity Company,
koje zastupa: