

OČITOVANJE NA PODNESAK VJEROVNIKA

Naručitelj: HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. u stečaju, Ulica Matice Hrvatske 4, Dugopolje

Vjerovnik: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, Zagreb, Strossmayerov trg 9

1. OPĆENITO

Sukladno narudžbi naručitelja – HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. u stečaju, Ulica Matice Hrvatske 4, Dugopolje, izradio sam procjembeni elaborat nekretnine, u kojemu sam se očitovao o tržišnoj vrijednosti nekretnine – u naravi Poslovne zgrade – depadansa hotela Katarina, na adresi Ulica Matice Hrvatske 4, 21 204 Dugopolje, k.č.br. 5861/298, k.o. Dugopolje, sve na dan očevida 28. i 29. studenog 2025. godine.

Imajući u vidu spomenuti Podnesak vjerovnika, sve na navedeni elaborat, navodim kako slijedi:

- Nastavno na prigovor kako Procjenitelj u FK matrici odabire faktor korištenja B – Zgrada općenito u iznosu od 4,5, iz čega proizlazi da je u izračunu vrijednosti nekretnine primijenio skoro najnepogodniji faktor i pri tome značajno umanjio tržišnu vrijednost depadanse hotela. Iz obrazloženja procjenitelja na str. 13 dostavljenog elaborata proizlazi kako je predmetna nekretnina izvedena kao depadansa (pomoćni objekt) spomenutom hotelu Katarina koji posjeduje sve potrebe sadržaje za kategorizaciju sa 4 zvjezdice, dok ih depadansa ne posjeduje pa je iz tog razloga potrebno umanjiti njenu vrijednost. Opisano umanjenje vrijednosti predmetne depadanse odabranim faktorom smatramo pogrešnim iz razloga što je predmetna depadansa izgrađena sukladno projektnoj dokumentaciji kao depadansa hotela s kojim je povezana, te iz same namjene zgrade nije potrebno da posjeduje sve potrebne sadržaje kao i hotel uz koji se nalazi, navodim kako je osnovno polazište kod utvrđivanja tržišne vrijednosti bilo da se radi o dvije samostalne nekretnine koja je svaka ponaosob promatrana i vrednovana.

Upravo citiranim objašnjenjem na strani 13. elaborata jasno je objašnjeno kako predmetna zgrada ne može samostalno obavljati svoju osnovnu funkciju kao hotel jer nema prateće sadržaje koji su nužni za isto. Posljedično je nužno da neposredno uz sebe ima i zgradu koja navedene sadržaje posjeduje i koji se mogu koristiti, a to neovisno o tome da li je izgrađena u skladu sa projektnom dokumentacijom. Držim da je predmetna nekretnina, a koja je promatrana sa aspekta svoje namjene u smislu ocjene FK matrice vrednovana u skladu sa svojim vlastitim i zasebnim karakteristikama.
- Imajući u vidu sve navedeno navodim kako ostajem pri svemu narečenom u pripadajućem nalazu i mišljenju.

Ruking d.o.o.

**stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
Tomislav Žanić, dipl.ing.građ.**