

ROKO MIJANOVIĆ
ovlaštteni sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo
SPLIT, Sukoišanska 11
tel/fax: (021) 48 48 48 ; 098/447-000

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
S P L I T

IZ RUKE Preko pošte

25 -07- 2018

Predano za poštu obično-prep. dana _____ 2018.
POŠTA _____ R _____
Broj prijema _____ priloga _____
Mjesto _____ JCM _____ POTPIS _____

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
ST-7422016

PREDMET: OČITOVANJE
STEČAJNI DUŽNIK: RUŽICA COMMERCE D.O.O. U STEČAJU
STEČAJNI SUDAC: ANA GOLUB GRUIĆ
STEČAJNA UPRAVITELJICA: HAJDIĆ MIRA

Temeljem prigovora punomoćnika razlučnog vjerovnika, na održanom ročištu dana 10. srpnja 2018.godine, a na okolnost procjenjene vrijednosti čest.zem. 1125/7 k.o. Sičane, i čest.zem. 3/105 k.o. Prisoje, dajem sljedeće očitovanje:

Temeljem zahtjeva stečajne upraviteljice izvršili smo očevid nad predmetnim nekretninama te smo navedene nekretnine procjenili u skladu sa zakonom o procjenama nekretnina broj: NN 78/15.

Navedene nekretnine su procjenjen usporednom metodom, a kao osnovu smo preuzeli sklopljene kupoprodajne jednične cijene nekretnina, a koje jedinične cijene su preuzete s porata eNekretnina. Jedna od usporednih nekretnina se nalazi točno pored procjenjivane nekretnine, dok su ostale dvije usporedne nekretnine locirane unutar formirane radne zone.

Uvažavajući činjenicu da su usporedne nekretnine veće od procjenjivane nekretnine, odnosno posjeduju veću površinu, izvršili smo umanjenje na osnovu površine od 10%, a također je izvršeno interkalarno izjednačavanje procjenjene nekretnine s usporednim nekretninama.

Što se tiče prigovora punomoćnika razlučnog vjerovnika, koji pominje ponudene nekretnine putem e-oglasnika, napominjem da se jedinične cijene koje su ponudene na tržištu nekretnina a nisu konzumirane ugovorom o kupoprodaji, ne smiju uzimati u obzir, pošto iste jednične cijene ne predstavljaju kupoprodajne vrijednosti, već se temeljem gore navedenog zakona i pravilnika o procjenama nekretnina moraju uzimati u obzir samo one nekretnine gdje je izvršena kupoprodaja, a koje jedinične kupoprodajne vrijednosti se nalaze na portalu eNekretnina, Ministarstva pravosuđa RH.

Već analizom same procjene je nesporno da je obližnja usporedna nekretnina u odnosu na procjenjivanu nekretninu postigla tržišnu vrijednost od 5,20 eura/ m2, te i ta sama činjenica ukazuje na realnost same procjene.

Zaključno smatram da su navedene nekretnine realno procjenjene, te predstavljaju jediničnu cijenu kod eventualnog javnog nadmetanja, a kojim nadmetanjem ćemo dobiti stvarnu tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina koje mogu postići višu a i nižu jediničnu cijenu od procjenjene.

U Splitu, 12.07.2018. g.

