

Odvjetnik Ivo Staničić
HR-21000 SPLIT, I. Gundulića 26 A
Tel & fax (021) 380-203, 480-019
e-mail:odvjetnik.ivo.stanicic@gmail.com
www.odvjetnik-stanicic.hr

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

21000 S P L I T

STEČAJNI VJEROVNICI:

1. MARTINA BAUČIĆ, OIB: 60051763766, Kaštel Lukšić,
Uz Sv. Ivana 9
2. ROZA PROJEKT j.d.o.o., Split, Harambašićeva 9, koga zastupa
direktor Darije Jakaša, OIB :73634331762, Split, Harambašićeva 9
svi p.p. Ivo Staničić, odvjetnik u Splitu

STEČAJNI DUŽNIK:GEODATA d.o.o. u stečaju, Split, Kopilica 62

OIB:42268608259

koju zastupa steč. upravitelj Zvonimir Đuran, OIB :68196974935,
Zagreb, Andrije Hebranga 8

PODNEŠAK
STEČAJNIH VJEROVNIKA

u spisu **13. St-116/2023**

X 2

Punomoći ad A)

U odnosu na vještvo-procjenbeni elaborat tvrtke VEIG EKSPERT d.o.o. Split, kojim je data procjena tržišne vrijednosti nekretnina u Splitu, Kopilica 62, polazeći od poredbene metode, stečajni vjerovnici se očituju kako slijedi :

Ulažemo prigovor jer smatramo:

1. Da je procjenjena vrijednost poslovnih ureda daleko manja od stvarne tržišne cijene (procjenjena je na 1.230,25 eura po metru kvadratnom, dok se u ovom trenutku slične nekretnine prodaju za 2.000 eura i više);
2. Da se bez argumenata i suprotno stanju u zemljišnjoj knjizi sugerira prodaja svih ureda kao jedan prostor čime se značajno umanjuje cijena koje se može ostvariti u prodaji.

Kao prvo, procjembeni elaborat je potrebno izraditi sukladno „Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina“ (NN 78/15) i „Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina“ (NN 105/15). Navedeni Zakon i Pravilnik detaljnije navode metodologiju i način izračuna vrijednosti nekretnine.

Nadalje, metodologije procjene nekretnine, a obzirom da se ovdje radi o nekretnini koja donosi prihod, bi se trebala izračunati na temelju zakupa, a ne na temelju kupoprodaje poslovnih prostora.

Nekretnine koje se koriste kao usporedne, a sukladno Zakonu i Pravilniku, moraju imati slična obilježja. To u prvom redu znači veličina, namjena, položaj, lokacija. Nikako nije uputno uspoređivati etažne cjeline (koje su predmete procjene) veličine 13-29m² sa usporednim nekretninama veličine 133 i 370 m². Dodatno, usporedna nekretnina broj 2. je skladišni prostor tako da daleko odskake po obilježjima da bi se koristila u procjeni.

Izračun u elaboratu za etažna vlasništva E-70, 71, 72, 73, 74 i E-75 se nikako ne zbraja kao cjelina jer službeno stanje provedeno u zemljišniku navodi svaku etažnu cjelinu zasebno sa svojom površinom.

Izračun bi trebalo podijeliti na barem dva dijela, jedan za izračun poslovnih prostora manje površine, a drugi izračun za poslovni prostor veće površine.

Napominje se kako postoji greška na str. 21 u primjeni koeficijenata na veličinu gdje ispada da su usporedne nekretnine redni broj 1. i 2. veličine 133m² i 340 m² množene sa koeficijentom 1, a što bi značilo da su identične, dok se usporednoj nekretnini pod rednim brojem 3. dodatno smanjuje vrijednost, iako bi jedino ta nekretnina potencijalno mogla odgovarati veličinom procjenjivanim nekretninama (nižeg ranga veličine).

Generalno gledano, a obzirom na stanje na tržištu nekretnina, procijenjena vrijednost je suviše niska, te se u okolici Splita poslovni prostori prodaju po većim cijenama od procjenjene (Kaštela, Solin, Dugopolje, Sinj). Naime, kako su stečajni vjerovnici bili vlasnici, dobivali su upite i ponude od cca 2.000 eura po m² za pojedini ured. Čak i da se poslovni prostori vode kao jedna cjelina, utvrđena cijena je niska, a ovdje je ipak riječ o zasebnim etažnim cjelinama male kvadrature koja je pogodna za kupnju „za svačiji džep“, odnosno daje znatno veći broj mogućih kupaca. Stoga se postavlja pitanje koliko ima potencijalnih kupaca koji mogu izdvojiti cca 60.000 eura u odnosu na broj kupaca koji mogu uložiti cca 400.000 eura?

Okvirna procjena temeljena na informacijama o nedavnim prodajama u istoj zgradi govori da je ukupna vrijednost svih prostora između 420.000,00 eura i 490.000,00 eura, a što odgovara i okvirnoj procjeni koju je dao stečajni upravitelj u svom izvješću.

Prodajom svih poslovnih prostora kao jedne cjeline (što se sugerira u procjembenom elaboratu na str. 23) može se potencijalno oštetiti vjerovnike za značajani iznos. Uvidom u službeni analitiku "cjenovnih blokova" Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine jasno je vidljivo da cijena znatno pada s povećanjem površine prostora. Tako zadnje objavljeni podaci za 2021. godinu, za baš cjenovni blok u kojem se nalazi ova nekretnina daju procjenu za stambeni prostor (ne poslovni i ne računajući povećanje cijena nekretnina od 2021 do danas): 2.500 eura za prostore do 20-

35 m², 1.800 eura za prostore 35-55 m², te 1.500 eura za prostore 55-75 m². Tako dolazimo do razlike od cca 1.000 eura po kvadratu između prostora veličine do 35 m² i prostora većeg od 75 m². U ovom slučaju, radi se o 5 prostora manjih površina (do 35m), a ukupne površine 117 m², što potencijalno znači da će se prostor prodati za cca 117.000 eura manje ako se prodaje kao jedna cjelina.

Slijedom navedenog, punomoćnik stečajnih vjerovnika smatra kako prostore treba prodavati po etažnim cijelinama sukladno njihovim upisima u zemljišnim knjigam, a na način kako su funkcionalno izgrađene i kako se iste koriste u zakupu.

Dakle, jedini ispravan način obračuna bio bi podijeliti izračun na dva dijela (veći i manji prostori) i koristiti metodu za usporedbu zakupa, odabrati valjane nekretnine kao usporedne, odnosno one koja imaju slična obilježja te uzimajući u obzir sve parametre izraditi novu procjenu.

Split, 03.11.2023.

MARTINA BAUČIĆ
ROZA PROJEKT j.d.o.o.
p.p.