

17-12-2025

TRGOVAČKOM SUDU SPLIT

predano za pošte obično-prep. dne. 20

POŠTA R

broj primjeraka priloga

taksirano KN POTPIS

PRIGOVOR

Društva PROJEKTI BIRO KONSTRUKTOR d.o.o., Split, Svačićeva 4,
zastupanog po direktoru i zakonskom zastupniku Željku Žderić

Na PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA, broj
103/2025 od 10.11.2025.godine

U stečajnom postupku koji se vodi nad društvom KONSTRUKTOR-
INŽENJERING d.d. u stečaju

1/ Na zahtjev KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. u stečaju, Agencija Mijanović, odnosno stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivan Mijanović izradio je Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnina, broj 103/2025 od 10.11.2025.godine.

2/ Prema navedenom Procjembenom elaboratu sudski vještak Ivan Mijanović procijenio je poslovne prostore prvog i drugog kata zgrade označene kao kč.z.3421/1 i 3421/5 upisane u ZU 3743 K.O. Split.

Pregledom navedenog Procjembenog elaborata, može se utvrditi da bi se radilo o prostorima koji se nalaze na prvom i drugom katu zgrade u Splitu, Svačićeva 2-4, površine 410,50 m², te da je vještak utvrdio da bi tržišna vrijednost navedenih prostora iznosila 1.592.000,00 EUR-a.

Ujedno je sudski vještak procjenu vršio temeljem Prihodovne metode, na način da je uzeo usporedne podatke najмова koji su javno dostupni u smislu Regulative 575 EU, čl. 199.

3/ Društvo PROJEKTI BIRO KONSTRUKTOR d.o.o. smatra da je navedena procjena nerealna i da je ista suviše visoka iz slijedećih razloga:

a) Sudski vještak Ivan Mijanović prije izrade ovog elaborata u susjednoj zgradi vršio je procjenu poslovnih prostora na drugom katu oznake E-2 i E-6, i na trećem katu oznake E-3 i E-7, time da je izradio Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnina broj 24/24 od 06.05.2024.godine.

Prema navedenom elaboratu prilikom izrade koristio je prihodovnu metodu, te je navedene poslovne prostore procijenio po cijeni od 3.671,60 EUR-a.

U navedenom stečajnom postupku prodaja navedenih prostora oznake E-2, E-3 i E-6, koji imaju zajedno površinu od 995 m², prodani su licitacijom putem FINE, i to za iznos od 2.209.750,00 EUR-a.

Nakon provedene licitacije, Trgovački sud u Splitu donio je rješenje o dosudi broj St-1196/2016-1660 od 12.01.2025.godine, time da su navedeni prostori E-2, E-3 i E-6 prodani za cijenu od 2.209.750,00 EUR-a.

Budući da navedeni prostori zajedno imaju površinu od 995 m², te s obzirom da su prostori prodani za 2.209.750,00 EUR-a, nesporno se može utvrditi da su isti prodani po cijeni od 2.220,85 EUR-a/m².

S obzirom da se radilo o tržišnoj vrijednosti koja je postignuta putem licitacije, nije jasno zašto je vještak koristio prihodovnu metodu umjesto **poredbene tržišne metode**, koja je pravi pokazatelj stvarne vrijednosti navedenih prostora.

- b) Sudski vještak Ivan Mijanović je na susjednoj čestici na kojoj je izgrađena zgrada već ranije vršio procjenu prostora na drugom i trećem katu, te dostavio Procjembeni elaborat br. 24/2024 od 06.05.2024.godine, te prilikom navedene procjene **nije uzimao površinu stubišta**, dok je u ovoj novoj procjeni sada stubište obračunao sa koeficijentom 1, odnosno po istoj cijeni je procijenio površinu prostora kao i površinu stubišta.

Dakle, isti vještak prilikom ranije procjene drugog i trećeg kata na susjednoj čestici nije uzeo u obzir stubište, dok je sada u novoj procjeni uzeo površinu stubišta, te istu površinu obračunao po istoj cijeni kao i poslovni prostor.

Dakle, nije jasno zašto je sudski vještak sada zajedničko stubište obračunao kao poslovni prostor.

Sudski vještak Ivan Mijanović je ranije vršio procjenu dva prostora, te nije jasno zašto su mu cijene navedenih prostora različite, te zašto je sada povećao cijenu procijenjenih prostora premda isti prostori imaju lošije karakteristike od prostora koje je ranije procijenio i koji su prodani po tržišnoj vrijednosti od 2.220,85 EUR-a/m², te zašto vještak prilikom procjene koristi prihodovnu metodu, kad je imao tržišnu cijenu susjednih prostora koja je postignuta na licitaciji.

Dakle, vještak je pogrešno izabrao metodu na temelju koje je izvršio procjenu navedenih prostora.

Osim toga, da bi se došlo do prostora koji su predmet procjene, mora se proći kroz susjednu zgradu, tako da ovaj zajednički prostor sudski vještak nikako nije mogao procijeniti po istoj cijeni kao i prostor koji je predmet procjene.

- c) Sudski vještak Ivan Mijanović za ovu procjenu navodi da se nalazi „na atraktivnoj lokaciji“, te za procjenu ovog prostora uzima usporedne podatke poslovnih prostora koji se nalaze u blizini navedenih poslovnih prostora, a prostore koje uzima kao usporednu metodu koristi procjene „kafića“, u prizemlju zgrada, te u svojoj procjeni navodi da se radi o prostorima mješovite namjene – pretežito poslovne.

Prostore koje je vještak procijenio predstavljaju uredske prostore, te se nalaze na prvom i drugom katu navedene zgrade, te imaju zajednički ulaz sa vlasnicima privatnih stanova, odnosno vlasnicima drugih poslovnih prostora.

Navedeni uredski prostori imaju pogled na dvorište i susjedne zgrade, dok vještak dostavlja fotografiju navedene zgrade na adresi Svačićeva 2-4, a koja zgrada ima otvoren pogled prema Cankarjevoj poljani.

Ovi prostori imaju znatno lošije karakteristike od prostora koje je vještak već ranije procjenjivao, pa nije jasno zašto vještak nije uzeo usporednu vrijednost prostora koje je već ranije procjenjivao, te istu cijenu umanjio za lošije parametre, (prolaz kroz susjednu zgradu, pogled na istočnu stranu navedene zgrade koji je zatvoren sa susjednim dvorištem i zgradama).

Da bi se došlo do ovog prostora mora se proći kroz susjednu zgradu, a to sve pod uvjetom da se radi o istom vlasniku navedenih prostora u jednoj i drugoj zgradi.

Ulazni prostor je zajednički prostor za oba objekta i ima znatnu površinu od cca 30 m², te je nužan za funkcioniranje objekta koji se sada procjenjuje, tako da vještak nije mogao ovaj prostor procijeniti po istoj cijeni kao i poslovni prostor. Navedeni prostori u najvećem dijelu predstavljaju hodnike, tako da je cijena ovih prostora trebala biti znatno niža od ranije procjene.

Sudski vještak je prilikom procjene u susjednoj zgradi koja je na boljem položaju od zgrade u kojoj se nalaze procijenjeni prostori, te su isti prostori prodani po tržišnoj vrijednosti, pa je vještak ove prostore trebao procjenjivati temeljem usporedne metode, kada je već imao podatke o tržišnoj vrijednosti navedenih prostora koji su prodani u ožujku 2025.godine, a što je vidljivo iz Rješenja o dosudi Trgovačkog suda u Splitu broj St-1196/2016-1660 od 12.03.2025.godine.

- d) Sudski vještak Ivan Mijanović je prilikom procjene navedenih prostora koristio Prihodovnu metodu, te je uzeo u obzir prostore koji se nalaze u blizini, a radi se o prostorima koje se koriste kao kafići, odnosno prostorima mješovite namjene – pretežno poslovne, dok prostori koje je vještak procijenio predstavljaju uredske prostore.

Navedene prostore koje je vještak koristio primjenjujući prihodovnu metodu, znatno su manje površine od prostora koji su predmet procjene i koji ukupno imaju 410,50 m².

Posebno se navodi da ne postoje osobe koje su zainteresirane za najam navedenog prostora, pa je isti prostor već devet godina uglavnom prazan, osim što se radi o malom dijelu prostora koji je izdan u najam odvjetnicima po cijeni od 200,00 EUR mjesečno, odnosno sada od 250,00 EUR mjesečno.

Nadalje, pregledom navedenih prostora u sadašnjem stanju nesporno se može utvrditi da se radi o zapuštenim prostorima, te oštećenim prostorima za koje je potrebno uložiti znatna novčana sredstva da bi se u istim prostorima mogla obavljati djelatnost, a niti se mogu dobiti minimalni tehnički uvjeti jer nije riješeno vlasništvo navedenih prostora.

Dakle, s obzirom na položaj navedenog prostora nikako se ne može govoriti da se radi o prostorima na „atraktivnoj lokaciji“ kako to navodi sudski vještak Ivan Mijanović.

- e) Sudski vještak Ivan Mijanović u svom vještvu nigdje nije naveo da navedeni prostor nije uknjižen, te da će isti biti vrlo teško uknjižiti, jer se radi o zgradi na kojoj je upisano više suvlasnika, a ujedno je u posjedovnom listu upisan Grad Split, tako da će se navedeni vlasnici i posjednici sigurno protiviti navedenoj uknjižbi.

Napominje se da KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. u stečaju još od 1992.godine pokušao uknjižiti na navedene prostore, a isti do dan danas nije uknjižen.

S obzirom na problematiku oko navedenog prostora, sigurno je da će proći više godina da bi se navedeni prostor uknjižio na KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. u stečaju jer se dio navedenog prostora nalazi iznad zemljišta koje je vlasništvo Grada Splita, a na kojem zemljištu Grad Split ima izgrađene svoje objekte.

Navedeni vještak nije naveo za koji iznos je umanjio vrijednost navedenih prostora, zbog toga što isti nisu uknjiženi na KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. u stečaju.

Postavlja se pitanje tko će kupiti uredski prostor koji nije uknjižen, i za koji nije moguće pribaviti minimalne tehničke uvjete za obavljanje djelatnosti.

4/ Vještak je trebao izvršiti procjenu tržišne vrijednosti navedenih nekretnina, pa je temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina mogao koristiti Poredbenu metodu, koja predstavlja stvarnu tržišnu vrijednost, time da je mogao koristiti podatke o nekretninama koje su u susjednoj zgradi prodane putem licitacije preko FINE dana 12.03.2025.godine.

5/ Radi navedenog, društvo PROJEKTI BIRI KONSTRUKTOR d.o.o. smatra da je navedeni Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnina, sudskog vještaka Ivana Mijanović br. 103/2025 od 10.11.2025.godine nerealan, te da su navedeni prostori procijenjeni suviše visoko, i ne predstavljaju tržišnu vrijednost, kao i da procjena nije izvršena u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.

U Splitu, 17.prosinca 2025.god.



DIREKTOR
ŽEYKO ŽDERIĆ
[Signature]