

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Amruševa 2/II
10 000 Zagreb

Zagreb, 15.12.2022.g.

Na posl.br.: **St-1700/2021**

STEČAJNI DUŽNIK: PHOENIX PARK d.o.o. u stečaju iz Sesveta, Sesvetska cesta
37, OIB: 63567988456

PREDMET: Očitovanje na podnesak odvjetnika Zlatka Kovačića

I Odvjetnik Zlatko Kovačić je u zastupanju svojih stranaka, stečajnih vjerovnika Vlade Kolaka, Hotel Phoenix d.o.o. i Croaton d.o.o. uputio sudu podnesak kojim poziva sud i stečajnog upravitelja da zaustave prodaju nekretnina u ovršnom postupku i zatraže novu procjenu nekretnina.

II Prije svega se ukazuje kako se prodaja nekretnina provodi u ovršnom postupku poslovni broj Ovr-23/2022 pred Trgovačkim sudom u Zagrebu. Zaključak Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj Ovr-23/2022 od 01.07.2022. kojim se zakazuje ročište za utvrđenje vrijednosti nekretnina objavljen je na e-oglasnoj ploči suda i sve zainteresirane strane su mogle pristupiti na ročište.

Upravo je Trgovački sud u Zagrebu dana 22.09.2022. donio zaključak kojim se vrijednost nekretnina stečajnog dužnika utvrđuje u iznosu od 14.980.000,00 kuna.

Na temelju iznesenog stečajni upravitelj smatra kako nema ovlast 'zaustaviti prodaju nekretnine' koju uredno sukladno odredbama Ovršnog zakona provodi nadležni sud.

III Od 12.01. do 26.01.2023. trajati će prikupljanje ponuda na elektroničkoj javnoj dražbi pred Financijskom agencijom.

Stečajni upravitelj je prodaju nekretnine objavio na web stranici Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske i na stranici Hrvatske gospodarske komore. Ovrhovoditelj iz predmeta Ovr-23/2022 B2 Kapital d.o.o. je prodaju objavio na stranici Njuškalo i u subotnjem izdanju Jutarnjeg lista. Obzirom da je informacija o prodaji nekretnina učinjena dostupnom velikom broju ljudi smatram kako će interes tržišta odrediti konačnu cijenu. Naime, iznos od 11.235.000,00 kn predstavlja samo početnu cijenu sukladno važećim odredbama Ovršnog zakona, dok cijena za koju će nekretnina u konačnici biti prodana može biti znatno viša i ovisiti će o interesu na tržištu.

IV Člankom 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisano je da je **poredbena metoda procjene nekretnina u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta**, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Iz nalaza i mišljenja vještaka na stranici 15. jasno je naznačeno da se vrijednost nekretnine obzirom na vrstu nekretnine utvrđuje poredbenom metodom, a da su podaci o vrijednostima nekretnina pribavljeni sa portala e nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, sve sukladno Zakonu.

Naime, člankom 6. ZPVN propisano je da će Ministarstvo nadležno za poslove graditeljstva i prostornog uređenja uspostaviti i održavati informacijski sustav tržišta nekretnina za potrebe provedbe ovoga Zakona i drugih propisa.

Iz navedenog je vidljivo da je vještak prilikom izrade procjene odabrao zakonom propisanu metodu procjene, a da je podatke za pribavio sa zakonom propisanog portala e nekretnina. Stoga smatram da su navodi o propustima u procjeni vrijednosti nekretnine neosnovani.

V Zaključno, uzevši u obzir visinu tražbine osigurane razlučnim pravom, ne nalazim način za oštećenje stečajnih vjerovnika u ovom postupku.

Stečajni upravitelj
Antonija Galić Kondža