

mr. Mario Čutura dipl.inž.grad.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjenu vrijednosti nekretnina
10000 Zagreb
Mikulići 112 b

mob. 098 277 175
e-mail m.cutura22@gmail.com

Zagreb, 4. studenoga 2025. godine

Stečajna masa iza NIVA INŽENJERING
d.o.o. u stečaju
10000 Zagreb
Petrinjska 59a
np. stečajni upravitelj
Marko Marković

PREDMET: Očitovanje na Zapisnik Trgovačkog suda u Zagrebu, St-2844/2024
-daje se

Očitovanje na dio Zapisnika: „Prisutni stečajni vjerovnik RH predlaže ne protivi se tome, ali predlaže da stečajni upravitelj ispita mogućnost da se odredi viša cijena od utvrđene po sudskom vještaku jer se radi o 9 nekretnina za koje je ukupna cijena utvrđena po sudskom vještaku u iznosu nešto više od 700.000,00 €, a smatra da bi prema cijenama koje se kreću na tržištu i s obzirom na lokaciju ona mogla iznositi i oko 1.000.000,00 €.

U ovome očitovanju očitovati će se o procijenjenoj tržišnoj vrijednosti dvije (materijalno najbitnije) i to nekretnine upisane u zk.ul.br. 6294 k.o. Centar označene kao 5. Suvlasnički dio 17,32/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) dvonamjensko sklonište oznake 8 u prizemlju zgrade površine 276,17 m2 (isto vrijedi i za nekretninu upisanu u zk.ul.br. 6479 k.o. Centar označene kao 7. Suvlasnički dio: 17,27/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) opisano kao dvonamjensko sklonište oznake 9 u prizemlju zgrade površine 276,18 m2)

Nastavno vrijednost nekretnine procijenjena sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućim pravilnicima (Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105 i Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina NN 68/20) predstavlja procijenjenu tržišnu vrijednost nekretnine.

Svaka (zakonski dopustiva) procjena tržišne vrijednosti nekretnina započinje analizom dostupne dokumentacije i očividom a nakon toga upućuje se nadležnom tijelu. Zahtjev za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena. Samostalno kreiranje izvotka iz ZKC nije dopušteno procjenitelju (propisano Člankom 13. Stavak 3. Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina.

Ovlašteni korisnici iz Članka 12. Stavak 1. točke c navedenog Pravilnika imaju ovlasti za predaju zahtjeva za izdavanje izvotka iz zbirke i plana elektroničkim putem te za pregled ograničenog seta atributa iz zbirke i plana odnosno izradu izvotka s evaluiranim podacima koji će se koristiti u postupku procjene mogu izraditi samo ovlašteni korisnici kojima su dodijeljene te ovlasti.

Sukladno zakonskim propisima (i samim time da bi se otklonila subjektivnost pri usvajanju usporednih nekretnina) nakon analize dostupne dokumentacije i nakon obavljenog očevida u svrhu procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (dvonamjensko sklonište površine 276,17 m2 u podrumu stambeno-poslovne zgrade sagrađene na zk.č.br. 5724/9 k.o. Centar Novi, odgovara k.č.br. 5724/9 k.o. Centar Novi

na lokaciji Zagreb, Jurkovićeve 19 nadležnom tijelu podnesen je Zahtjev za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena oznaka Izvatka ID 86251. Kako je bilo realno za pretpostaviti (izvan zone spekulacije) da služba ne raspolaže s podacima o usporednim nekretninama za dvonamjenska skloništa u navedenom Zahtjevu za izdavanje izvotka iz ZKC pod napomenama je navedeno: „Opis nekretnine – dvonamjensko sklonište, a ako ne raspolažete traženim podacima, molim podatke za spremišta vbećih površina“. U telefonskoj komunikaciji sa stručnjacima iz Gradskog ureda za imovinu i stanovanje Grada Zagreba potvrđena je moja pretpostavka da nadležna služba ne raspolaže traženim podacima i obaviješten sam da će Služna izdati podatke o usporednim nekretninama za spremišta.

Navedeni zahtjev za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena (ID 86251) rezultirao je Obaviješću Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje Grada Zagreba od 22.7.2025. godine KLASA: 940-01/25-028/599, URBROJ: 261-11-31/006-25-4 : „Sukladno dostavljenom zahtjevu u aplikaciji eNekretnine izvršena je detaljna pretraga transakcija za skloništa i spremišta na području cijelog Grada Zagreba. Za prostore namjene sklonište nije pronađena nijedna transakcija u bazi podataka. Za prostore namjene spremište, na području cijelog Grada Zagreba zabilježenu su ukupno ri transakcije za spremišta površine većeg od 100 m². Međutim navedeni se prostori nalaze na etažama potkrovlje, -1 i -2 te nisu usporedivi s predmetnim prostorom s obzirom na etažu i druga bitna obilježja.

I izdavanjem Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena oznaka Izvatka ID 63463. U navedenom Izvotku dostavljeni su podatci o 19 usporednih nekretnina - spremišta prosječne površine od 7,55 m² (u rasponu od 1,5 do 17,27 m²) od kojih 9 u etaži podruma, po jedna u etaži suterena i prizemlja te po četiri u etaži -1 i -2.

Od 19 usporednih nekretnina –spremišta njih 11 se nalazi u k.o. Centar i 8 u k.o. Maksimir od kojih 6 u cjenovnom bloku Petrova zapad, četiri u cjenovnom bloku Trg bana Josipa Jelačića, jedna u cjenovnom bloku Gornji Grad i 8 u cjenovnom bloku Maksimirska. Pet zgrada u kojima se nalaze usporedne nekretnine građene su 1930. godine, po jedna 1790., 1850. i 1921 . godine, tri 1938. godine te 8 zgrada građenima 2019. godine.

Kupoprodaje usporednih nekretnina realizirane su u razdoblju od 12.07.2021. do 17.06.2025. godine. Prosječna (međuvremenski izjednačena) cijena svih 19 usporednih nekretnina iznosi 957,47 €/m².

Pri procjeni vrijednosti nekretnina primjenom usporedne metode najveća pažnja posvećuje se analizi svih dostavljenih podataka o usporednim nekretninama i izlučuje se optimalan broj usporednih nekretnina koje imaju najveću podudarnost obilježja sa nekretninom koja je predmet procjene.

Za daljnji postupak procjene izlučene su četiri usporedne nekretnine (većih površina) čija prosječna međuvremenski izjednačena cijena iznosi: 1.197,57 €/m².

ZAKLJUČAK.: Sukladno gore navedenom procjena vrijednosti predmetne nekretnine dvonamjenskog skloništa (kao i preostalih nekretnina iz Zapisnika Trgovačkog suda u Zagrebu, St-2844/2024) u potpunosti je načinjena prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i pripadajućim pravilnicima te sukladno ZPVN predstavlja procijenjenu tržišnu vrijednost nekretnine.



Mario Čutura