

mr. Mario Čutura dipl.inž.grad.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

10000 Zagreb
Mikulići 112 b

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

Zagreb, 14. rujna 2023. godine

**Stečajna upraviteljica
Rajka Jagmarević**

Jurja Dalmatinca 7
10000 Zagreb

PREDMET: Očitovanje na podnesak stečajnih vjerovnika Lavanda Kamp d.o.o. u stečaju o procijenjenoj tržišnoj vrijednosti upisanih u zk.ul.br. 2542 k.o. Poveljana

Ponavljam navode iz mog očitovanja od 22. kolovoza 2023. godine glede usklađenosti Elaborata procjene vrijednosti nekretnina sa ZPVN i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

Procjena tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta načinjena je u potpunosti sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina. U zahtjevu za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena navedeni su svi relevantni podatci o kakvoći zemljišta poglavito glede spremnosti za gradnju predmetnog zemljišta. Predmetno zemljište je prema spremnosti za gradnju okarakterizirano kao zemljište I. kategorije kao što je propisano člankom 10. (1) stavak 1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina „ Prva kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje“.

A) Očitovanje na dostavljene Elaborate procjene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina izrađenih od društva Štručljevo d.o.o. od 15. prosinca 2015. godine i stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Igora Cerara dipl.inž.grad. od veljače 2021. godine glede načina pribavljanja podataka o usporednim nekretninama (odnosno o usklađenosti sa ZPVN i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina te prihvatljivosti tako dobivenih procijenjenih tržišnih vrijednosti predmetnih nekretnina) :

U oba gore navedena Elaborata podatci o usporednim nekretninama preuzeti su sa aplikacije eNekretnine :

- u Elaboratu izrađenom po društvu Štručljevo d.o.o. od prosinca 2015. godine sa aplikacije eNekretnine usvojeno je 14 usporednih nekretnina zemljišta (bez navođenja bilo kakvih obilježja za usporedbu podudarnosti obilježja sa

nekretninama koje su predmet procjene) a za daljnju obradu izlučeno je pet nekretnina

- U Elaboratu izrađenom po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina Igoru Ceraru dipl.inž.grad. sa aplikacije eNekretnine usvojeno je 9 usporednih nekretnina (bez navođenja bilo kakvih obilježja za usporedbu podudarnosti obilježja sa nekretninama koje su predmet procjene) a za daljnju obradu izlučeno je šest nekretnina

Zaključak (glede usklađenosti navedenih elaborata sa ZPVN i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina odnosno o zakonitosti i prihvatljivosti dobivenih rezultata):

Navedeni način pribavljanja podataka o usporednim nekretninama (materijalno najbitniji podatci o kojima ovisi konačna procijenjena tržišna vrijednost nekretnine) nije dopustiv sukladno ZPVN i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina. U svrhu izbjegavanja subjektivnosti pri odabiru usporednih nekretnina potrebno je zatražiti od nadležnog tijela izdavanje Izvatka iz zbirke, kupoprodajnih cijena-kupoprodaja zemljišta a u zahtjevu za izdavanje izvatka potrebno je navesti sva relevantna obilježja zemljišta koje je predmet procjene kao što su mikrolokacija vrsta zemljišta, status i namjena, kategorija te mjera korištenja.

U svrhu potvrde gore navedenih podataka o zakonski dopustivom načinu pribavljanja podataka o usporednim nekretninama navesti ću mišljenje nadležnog tijela za tumačenje propisa iz područja procjene vrijednosti nekretnina (Služba za procjenu vrijednosti nekretnina Uprave za graditeljstvo i obnovu MPGI-a):

„Zaključno napominjemo, da korištenje podataka u procjembenim elaboratima, koji su od strane procjenitelja samostalno pribavljeni iz zbirke kupoprodajnih cijena iz sustava eNekretnina, nije u skladu s odredbom članka 57. stavka 4. Zakona“ (detaljnije na linku <https://mpgi.gov.hr/pristup-informacijama-16/cesta-pitanja-i-odgovori/podrucje-procjene-vrijednosti-nekretnina/8246>).

Sukladno gore navedenom samo po sebi je razumljivo da nema potrebe komentirati razlike između procijenjenih tržišnih vrijednosti identičnih nekretnina iz Procjembenog elaborata načinjenog sukladno ZPVN i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina i onih iz Procjembenih nekretnina koje nisu načinjene sukladno ZPVN i Pravilniku o metodama procjene u vrijednosti nekretnina (u dijelu koji materijalno navise pridonosi konačnoj procijenjenoj tržišnoj vrijednosti).

B) Očitovanje glade utjecaja izdane građevinske dozvole na procijenjenu tržišnu vrijednost procjene predmetnih nekretnina i potrebi uključivanja troškova izrade iste u procijenjenu tržišnu vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta:

Činjenica postojanja navedene građevinske dozvole ne utječe na procijenjenu tržišnu vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta samo potvrđuje neupitnost ispravnog odabira kategorije predmetnog zemljišta (I kategorija) po spremnosti za gradnju (kategorija zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju određuje se o mogućnosti izdavanja građevinske dozvole tj. da su doneseni svi zakonom propisan i prostorni planovi te da ne postoje formalne i pravne prepreke za izdavanje građevinske dozvole a ne sama činjenica da je izdana građevinska dozvola.

Građevinska dozvola glasi na ime i vlasništvo je društva u stečaju a tržišna vrijednost iste ne mora se nužno podudarati sa stvarnim troškovima koji su prethodili izdavanju iste. Kupac predmetnog građevinskog zemljišta (sukladno svojoj poslovnoj odluci) može biti zainteresiran za kupnju iste a nužno ne mora (ovisno da li korištenje predmetnog zemljišta želi koristiti na neki drugi zakonski dopustiv način u donosu na stanje prema predmetnoj građevinskoj dozvoli odnosno koliko je za kupca zemljišta bitno vrijeme potrebno za ishođenje dopune postojeće građevinske dozvole odnosno ishođenje nove).

Zaključak: sukladno navedenom građevinska dozvola ne utječe na procijenjenu tržišnu vrijednost građevinskog zemljišta niti je trošak izrade predmetne građevinske dozvole u predmetnom procjembenom elaboratu uključen u procijenjenu tržišnu vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta.
Naknada za ustupanje predmetne građevinske (samo po sebi je razumljivo ako postoji zainteresiranost) riješiti će se neovisno o kupoprodaji predmetnog zemljišta.

Mario Čutura

Dostaviti:

1. Naslovu, ovdje
2. Pismohrana, ovdje