



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Bjelovaru
Bjelovar, Šetalište dr. Ivše Lebovića 42

Poslovni broj: 5 St-516/2020-107

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Bjelovaru, po sutkinji Mariji Petrina Kubica, u stečajnom postupku nad dužnikom CIPICCO d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju, Zagreb, Rockefellerova 36, OIB: 41706469731, 16. veljače 2024.

riješio je

Utvrđuje se vrijednost nekretnina stečajnog dužnika upisanih u katastarskoj općini: 313483, KAŠTEL NOVI, ZK uložak: 608, 60 ZGR CASTELLO AL CIVICO, 333 ZGR MAGAZIN, 352 ZGR KONOBA, u iznosu od 5.720.000,00 eura.

Obrazloženje

1. U stečajnom postupku nad dužnikom CIPICCO d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju, Zagreb, Rockefellerova 36, utvrđeno je da u stečajnu masu ulaze nekretnine upisane u katastarsku općinu: 313483, KAŠTEL NOVI, ZK uložak: 608, 60 ZGR CASTELLO AL CIVICO, 333 ZGR MAGAZIN, 352 ZGR KONOBA. Nekretnine su opterećene razlučnim pravom vjerovnika: WWW PRESS d.o.o., OIB: 30442616078, Zagreb, Pavla Hatza 3 i REPUBLIKE HRVATSKE.

2. Stečajni upravitelj Nenad Homar je podneskom od 30. kolovoza 2022. predložio da se predmetne nekretnine prodaju u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini i zamolio da sud, sukladno čl.247. st.2. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/15., 104/17. i 36/22., dalje: SZ), donese rješenje o prodaji nekretnina.

3. Pravomoćnim rješenjem od 7. rujna 2022. određena je prodaja navedenih nekretnina uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka.

4. Provođenje ovrhe na nekretnini regulirano je Glavom deset Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12., 25/13., 93/14., 55/16., 73/17., 131/20., 114/22. i 6/24, dalje: OZ).

5. Odredbom čl.92. st.1. OZ-a propisano je da vrijednost nekretnine sud utvrđuje zaključkom po slobodnoj ocjeni na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja, izrađenog primjenom posebnog propisa iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnina, načinu prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji te o metodama procjene nekretnina, odmah

na ročištu nakon što je omogućio strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku i osobama koje imaju pravo prvokupa da se o procjeni izjasne.

6. S obzirom da se u ovom slučaju prodaja nekretnina vrši u stečajnom postupku, stečajni upravitelj Nenad Homar zatražio je od ovlaštenog sudskog vještaka Lidije Kušt iz Đurđevca da napravi procjenu vrijednosti nekretnina, što je ona i učinila te je upravitelj, uz podnesak od 14. lipnja 2023., na spis eKomunikacijom dostavio procjembeni elaborat tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina (list 427-493), koji je objavljen na eOglasnoj ploči suda 26. lipnja 2023., na uvid svim sudionicima postupka.

7. Podneskom od 2. kolovoza 2023. vjerovnici DE FACTO-ECO d.o.o. Zagreb, ANSA CHARTER d.o.o. Zagreb, WWW PRESS d.o.o. Zagreb, MEMENTO, Cheyenne, USA i Ante Samardžić stavili su primjedbu da u procjembenom elaboratu nisu sadržani elementarni podaci na temelju kojih se utvrđuje tržišna vrijednost navedenih nekretnina. Oспорili su metodu koja je korištena za utvrđivanje vrijednosti te istaknuli da osoba vještaka nije kompetentna.

8. Sud je zakazao ročište radi utvrđivanja vrijednosti na koje su pozvani stečajni upravitelj dužnika Nenad Homar, razlučni vjerovnici WWW PRESS d.o.o. Zagreb i Republika Hrvatska te sudski vještak procjenitelj Lidija Kušt iz Đurđevca.

9. Na ročištu 24. studenog 2023. stečajni vjerovnik Ante Samardžić, ujedno i zakonski zastupnik stečajnih vjerovnika DE FACTO-ECO d.o.o. Zagreb, ANSA CHARTER d.o.o. Zagreb i MEMENTO, Cheyenne, USA, te stečajnog i razlučnog vjerovnika WWW PRESS d.o.o. Zagreb, postavljao je pitanja vještaku Lidiji Kušt o načinu prikupljanja podataka potrebnih za procjenu. Nakon toga naveo je da ne daje primjedbe na procjembeni elaborat već dalje želi postavljati pitanja i tražiti obrazloženja od vještaka vezano za procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina, a ovisno o odgovorima vještaka očitovati će se naknadno.

10. Imajući u vidu razdoblje od gotovo pet mjeseci, koje je proteklo od objave procjembenog elaborata do ročišta za utvrđivanje vrijednosti, kao i činjenicu da je na procjenu stavljena samo općenita primjedba, sud je na ročištu 24. studenog 2023. dodijelio razlučnim vjerovnicima daljnji rok od 30 dana radi stavljanja pisanih pitanja i primjedbi, o kojima će se vještak Lidija Kušt pisano očitovati.

11. Podneskom od 27. prosinca 2023. stečajni vjerovnici DE FACTO-ECO d.o.o. Zagreb, ANSA CHARTER d.o.o. Zagreb, WWW PRESS d.o.o. Zagreb, MEMENTO AG, Cheyenne, USA i Ante Samardžić stavili su „prigovor na sačinjenu procjenu time:

- što je kako makro lokacija, tako i anagrafska oznaka nekretnina pogrešno i nepravilno utvrđena;

- što procjembeni elaborat ne sadrži pisani nalog naručitelja, pa nije jasno što je zapravo stečajni upravitelj od procjenitelja i zatražio;

- što je procjenitelj očit sama formulirala zadatak;

- što u procjembenom elaboratu nije navedeno točno vrijeme vršenja očevida;

- što u procjembenom elaboratu nije navedeno tko je nazočile očevidu i u kojoj funkciji, te koje predradnje je procjenitelj prodila;

-što u procjenbenom elaboratu nije navedeno s kojim uređajem je vršen foto zapis;

-što u procjenbenom elaboratu nisu utvrđeni stvarni gabariti i međusobni položaj nekretnina;

-što u procjenbenom elaboratu nije utvrđena nastala šteta radi neadekvatne zaštite građevina uslijed atmosferskog utjecaja;

-što u procjenbenom elaboratu nije usklađen tekstualni dio s priloženom foto i drugom dokumentacijom;

-što u procjenbenom elaboratu nije adekvatno obrazložena metoda kojom je odabrana tržišna vrijednost nekretnina;

-što u procjenbenom elaboratu nisu navedene nekretnine koje bi za usporedbu bile adekvatne za utvrđivanje tržišnih vrijednost predmetnih nekretnina;

-što u procjenbenom elaboratu nije razmatrano adekvatno razdoblje na temelju kojeg bi se vrijednost nekretnina prihodovnom metodom objektivno moglo utvrditi;

-što u procjenbenom elaboratu nisu navedene odredbe Pravilnika po kojima je procjenitelj postupala."

Posebno su istaknuli da je procjena sačinjena bez da je izvršen pregled, premjeravanje i snimanje građevine iznutra, što je osobito bitan propust. Kako procjena nije utvrđena na temelju relevantnih pokazatelja, procjembeni elaborat je apsolutno neupotrebljiv pa predlažu da sud podnesak dostavi procjenitelju na očitovanje odnosno da procjenitelju naloži izradu dopune procjene sukladno istaknutim primjedbama i pravilima struke.

12. Podnesak stečajnih vjerovnika sud je objavio na eOglasnoj ploči 28. prosinca 2023.

13. Procjenitelj Lidija Kušt se podneskom od 30. prosinca 2023. očitovala o prigovorima vjerovnika te iste otklonila.

14. Sud procjenu nekretnina napravljenu po ovlaštenom procjenitelju - stalnom sudskom vještaku za područje graditeljstva i procjenu nekretnina Lidiji Kušt, vlasnici Obrta za inženjerstvo i procjenu nekretnina iz Đurđevca, Kralja Tomislava 62, prihvaća jer smatra da je izrađena sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15., dalje: Zakon).

Članak 5. stavak 1. toga Zakona propisuje da je procjembeni elaborat dokument kojim se procjena vrijednosti nekretnina jasno i transparentno prezentira u pisanom obliku, a obuhvaća nalaz i mišljenje stalnoga sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili procjenu stalnoga sudskog procjenitelja.

Prema članku 9. stavak 1. Zakona procjenitelj je fizička osoba stalni sudski vještak za procjenu nekretnina odnosno pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja, u skladu s posebnim propisom kojim se uređuju uvjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih vještaka. Procjenitelj može biti i stalni sudski procjenitelj imenovan u skladu s posebnim propisom kojim se uređuju uvjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih procjenitelja. Odredbom stavka 2. istoga članka propisana je dužnost procjenitelja poslove za koje je ovlašten obavljati stručno, neovisno i nepristrano, te iznijeti sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili moguć sukob interesa. Procjenitelj potpisuje izjavu o nepristranosti i neovisnosti koja je sastavni dio procjembenog elaborata. Procjenitelj

je dužan procjembeni elaborat izraditi točno i u skladu s propisima i pravilima struke (članak 9. stavak 4.).

Zakonom su propisani opći načini procjene vrijednosti nekretnina odnosno osnovica za vrednovanje nekretnina (članak 21.), osnove za procjenu vrijednosti nekretnine (članak 22.), metode za procjenu vrijednosti nekretnina (članak 23.) i odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine (članak 24.). Člankom 25. propisano je da pobližu razradu metoda procjene vrijednosti nekretnina, razradu kakvoća nekretnine i interkvalitativno izjednačenje, izvođenje nužnih podataka, odabir metode za procjenu vrijednosti nekretnina, elemente, oblik i sadržaj procjembenog elaborata propisuje ministar pravilnikom.

Odredbe Zakona primjenjuju se za procjenu vrijednosti nekretnina u ovršnim postupcima (čl.67.).

Razrada metoda procjene vrijednosti nekretnina, razrada kakvoće nekretnine i interkvalitativno izjednačenje, izvođenje nužnih podataka, odabir metode za procjenu vrijednosti nekretnina, elementi te oblik i sadržaj procjembenog elaborata propisani su Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("Narodne novine broj 105/15., dalje: Pravilnik).

Elementi procjembenog elaborata razrađeni su u čl.67. Pravilnika, a oblik i sadržaj procjembenog elaborata u čl.68. Pravilnika.

15. Procjembeni elaborat, napravljen po ovlaštenom sudskom vještaku i procjenitelju Lidiji Kušt sadrži elemente propisane Pravilnikom.

16. Procjenu vrijednosti nekretnina od 5.720.000,00 eura stečajni upravitelj Nenad Homar je prihvatio. Razlučni vjerovnik Republika Hrvatska na procjenu nije imao primjedbi, a primjedbe i prigovori vjerovnika DE FACTO-ECO d.o.o. Zagreb, ANSA CHARTER d.o.o. Zagreb, WWW PRESS d.o.o. Zagreb, MEMENTO, Cheyenne, USA i Ante Samardžića otklonjeni su pisanim očitovanjem vještaka i procjenitelja Lidije Kušt, zaprimljenim na spis 3. siječnja 2024.

17. Slijedom navedenog sud je vrijednost nekretnina utvrdio u iznosu od 5.720.000,00 eura.

18. Nakon pravomoćnosti ovoga rješenja sud će zaključkom odrediti uvjete prodaje nekretnina elektroničkom javnom dražbom (čl.95. OZ).

U Bjelovaru 16. veljače 2024.

Sutkinja
Marija Petrina Kubica

Uputa o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 8 dana od dostave rješenja, na Visoki trgovački sud RH u Zagrebu, a putem ovoga suda (čl.19. st.1. i 2. SZ). Dostava se smatra obavljenom istekom osmog dana od dana objave ovog rješenja na e-oglasnoj ploči suda (čl.12. st.1. SZ). Žalba se podnosi u tri primjerka.

Broj zapisa: **9-30863-a2634**

Kontrolni broj: **004a2-78d5d-1da34**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=MARIJA PETRINA KUBICA, L=BJELOVAR, O=TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Bjelovaru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.