



Hrvatska banka za obnovu i razvitak

Direkcija pravnih poslova
Odjel domaćih pravnih poslova

Zagreb, 3.10.2019.

REPUBLICA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
PRIJEMNA PISARNICA

Primljeno iz ruke-preko pošte, dne 07 20 19

Predato na poštu-obično, prep., dne 03 10 20 19

Rošta 2816 u 55 565 606 9

Broj primjeraka 2 priloga 2x1

Prilog 1 Prilog 2

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Amruševa 2/II
10 000 Zagreb

Na broj: St-3519/2016

Vjerovnik: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK
Zagreb, Strossmayerov trg 9, OIB: 26702280390

Stečajni dužnik: NOVOS d.o.o. u stečaju, Sesvete, Zagrebačka 33, OIB: 75411883236

PODNEŠAK VJEROVNIKA

I.

Vjerovnik, se ovim putem očituje na zaprimljeni *Odgovor sudskog vještaka na podnesak vjerovnika od 20.5.2019.* od 9.9.2019. (dalje u tekstu *Odgovor*) upućen Naslovljenom sudu na predmetni broj spisa, a koji *Odgovor* je vjerovniku dostavljen elektronskom poštom od strane stečajnog upravitelja.

Vještak u *Odgovoru* navodi kako je za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom potreban Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena.

Isto tako navodi kako je isti zatražen i dobiven od strane Grada Zagreba te sadrži listu kupoprodajnih cijena za zemljišta sličnih i usporedivih karakteristika s predmetnim zemljištem - k.č. 1970 i 1971/1 k.o. Sesvete.

Provjerom priloženog Izvotka na str. 36 *Procjene tržišne vrijednosti nekretnine* izrađene u travnju 2019. godine od strane predmetnog vještaka, vidljivo je kako je u predmetnoj *Procjeni* vrijednosti korišten Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za zemljišta usporediva sa nekretninom označenom kao k.č. 745/5, k.o. Sesvete, dok se zemljište koje je predmet procjene nalazi na k.č. 1970 i 1971/1 k.o. Sesvete.

Nadalje, priloženi Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena Klasa: 940-01/17-030/917, Urbroj: 251-14-03/009-17-3 izdan je 21.09.2017. u Zagrebu, dok je predmetna *Procjena* vrijednosti izrađena u travnju 2019. te je razvidno, sukladno podacima iz dostavljene dokumentacije,

kako za predmetnu nekretninu nije zatražen službeni dokument, Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena.

II.

Slijedom gore navedenog, a obzirom da vještak koristi podatke iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena koji nije ishoden za predmetnu nekretninu i koji je izdan 21.09.2017., a procjena je iz travnja 2019. (u trenutku izrade procjene starost predmetnog Izvatka je veća od 1,5 godina), vjerovnik ostaje kod svog podneska od 20.5.2019. i predlaže da se kao vrijednost 91/112 dijela zk.č.br. 235/7 k.o. Sesvete utvrdi iznos od 615.945,19 kn sve sukladno Verifikaciji procjene vrijednosti nekretnina od 13.5.2019.

Predmetna Verifikaciju procjene vrijednosti nekretnina (koju vjerovnik dostavlja u privitku) izrađena je od strane djelatnika tehničkih analiza i zaštite okoliša zaposlenih kod vjerovnika, a koji djelatnici su vještaci građevinske struke priznati od strane Županijskog suda u Zagrebu. Vjerovnik napominje kako je vrijednost predmetne nekretnine u priloženoj verifikaciji izrađena poredbenom metodom korištenjem podataka iz baze e-nekretnine (podatci o kupoprodajama preuzeti od strane porezne uprave) na dan 13.05.2019., pri čemu su korištene samo kupoprodajne vrijednosti sličnih nekretnina (zemljišta) evaluirane od strane Službe za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba.

Za vjerovnika:
Ivana Kuhar, dipl.iur.

Hrvatski sud
Zagreb

Na znanje: stečajnom upravitelju Jure Matković, Rijeka, Labinska 18

HBOR

D.T.A.Z.O.

7400-774/19/LA veza 1486/15/LA veza 626/14/LA

Na traženje DPP (Kuhar L)

stečaj

Verifikacija procjene vrijednosti nekretnine**A. Tražitelj kredita**

1. Korisnik: Novos d.o.o.
2. Iznos kredita: ----
3. Poslovna banka: ---

B. Predložene nekretnine

Predložene nekretnine	Adresa	ZKI	Vlasnik	Posjeta mjestu
1 Zemljište	Zagrebačka 31, Sesvete	zk.č.br. 235/7, zk.ul. 2355 sve k.o. Sesvete	Amenović Anica, Bajuk Ivana, Bratanović Ivica	ne

C. Procjena vrijednosti

Procjenitelj	Firma	Adresa i br.telefona	Datum procjene
1 Andrej Babić, d.i.g	Jadrano d.o.o.	Zapoljska 22, Zagreb	travanj 2019.

D. Procijenjena vrijednost nekretnina 1

Procjenitelj - 91/112 dijela kn 378.000,00		Korekcija HBOR- 91/112 dijela kn 615.945,19
Tečaj Eura na dan procjene	Iznos Eura na dan procjene	Iznos Eura na dan procjene
7,43	50.892,68	82.928,84

Ocjena:

Procjena sadašnje prometne vrijednosti nije prihvatljiva.

Mišljenje:

Korekcija vrijednosti iskazane od strane procjenitelja izvršena je iz razloga što procjenitelj predmetno građevinsko zemljište mješovite namjene (M) uspoređuje sa poredbenim nekretninama druge vrste zemljišta – građevinska zemljišta stambene namjene (S). Obzirom na navedeno, iskazana vrijednost od strane procjenitelja nije prihvatljiva.

Zagreb, 13.05.2019.

Izradio
Alojz LalićRukovoditelj DTAZO
Branimir Grgat