

Stečajni dužnik
NOVOS d.o.o., Sesvete (Grad Zagreb), Zagrebačka 33
OIB: 75411883236

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Posl. br. 87 St-3519/16
Stečajni sudac Marija Bakula Vugrinec

Predmet: dostava očitovanja sudskog vještaka sukladno ovosudnom nalogu stečajnom
upravitelju na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika

Na poziv stečajnog upravitelja sudskom vještaku Andreju Babiću iz Zagreba da se očituje na prigovor vjerovnika/ovrhovoditelja HBOR iz Zagreba vezano za po navedenom vještaku procjembenim elaboratom procijenjenu vrijednost nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, k.o. Sesvete, z.k. ul. 165, k.č. 238, poslovna zgrada br. 33, 544 m², poslovna zgrada 105 m², dvorište 1.028 m² (ukupno 1.677 m²), u naravi poslovna zgrada na adresi Sesvete (Grad Zagreb), Zagrebačka 33, na iznos od 8.110.000,00 kn, stečajni upravitelj je dana 10. svibnja 2021. godine zaprimio očitovanje čiji tekst ovim putem dostavlja u sudski spis:

„Poštovani gosp. Matković,
nastavno Vašem zahtjevu za očitovanjem na prigovor vjerovnika i dostavljenim podacima o realiziranim ugovorima na temu najma poslovnih prostora u cjenovnom bloku u kojem se nalazi predmetna nekretnina, vještak se očituje kako slijedi:

1. Dostavljeni podaci o realiziranim ugovorima datiraju od 01.04.2016. godine (2 od 3 dostavljena) te se kao takvi ne mogu uzeti u obzir prilikom izračuna vrijednosti nekretnine jer je zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina predviđena eliminacija transakcija starijih od 4 godine.

2. Prigovor da vještak odabire preniske cijene zakupa, odnosno da površine poredbenih nekretnina svojom površinom ne odgovaraju procjenjivanoj nekretnini također ne stoji iz razloga što cijene najma manjih nekretnina u pravilu postižu veću jediničnu cijenu od onih većih površina, kao što je to i u našem slučaju. Sve odabrane vrijednosti u postupku procjene korigirane su međuvremenski i interkvalitativno, a sve u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina, kako bi se dobile realne tržišne vrijednosti najma za predmetni prostor.

Nastavno svemu navedenome vještak ostaje kod svog nalaza i mišljenja.

Ukoliko su se stranke usuglasile oko neke druge, veće vrijednosti nekretnine, vještak predlaže da sud odluči o postignutom dogovoru.

S poštovanjem,
Andrej Babić dipl. ing. građ., stalni sudski vještak“

U Rijeci, 10. svibnja 2021. godine.

Stečajni upravitelj
Jure Matković