



Hrvatska banka za obnovu i razvitak
Direkcija pravne podrške posebnom financiranju i naplati potraživanja
Odjel pravne podrške naplati potraživanja
U Zagrebu, 05.04.2022. godine

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Na posl. broj: St-2716/2016

VJEROVNIK: **HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK**, Zagreb,
Strossmayerov trg 9, OIB: 26702280390
DUŽNIK: **NADA-PROIZVODNJA HRANE d.o.o. za ugostiteljstvo, trgovinu i**
usluge u stečaju, OIB: 45105091624, Zagreb, Savica Šanci 133

PODNEŠAK VJEROVNIKA

e-komunikacijom, prilozi-kao u tekstu

kojim se očituje na vještački elaborat i
utvrđenu vrijednost nekretnina po istom

I. Dana 03.03.2022. na e-oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Zagrebu objavljeno je Izvješće stečajnoga upravitelja o tijeku stečajnoga postupka i stanju stečajne mase od 01.03.2022. godine, u kojem stečajni upravitelj pod točkom III. navodi radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju, i to:

“Upravitelj predlaže da se unovčenje nekretnine provede u stečajnom postupku primjenom odredbe članka 247. Stečajnog zakona s obzirom na postojanje prava razlučnih vjerovnika S obzirom da u spisu postoji procjena vrijednosti nekretnine upravitelj predlaže sudu i vjerovnicima prihvatiti vrijednost nekretnine od ukupno 501.900,00 kune bez poreza.

Predlaže se sazivanje skupštine vjerovnika na kojem se predlaže vjerovnicima prihvatiti procjenu pokretnina i odobriti upravitelju unovčavanje istih javnom objavom oglasa za prikupljanje pisanih ponuda putem www.sudacka-mreza.hr na način da se iste prodaju kao sekundarna sirovina po kg materijala bez isticanja najniže cijene.”.

II. U odnosu na prodaju pokretnina na kojima HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, Zagreb, Strossmayerov trg 9, OIB: 26702280390 (dalje u tekstu: HBOR) ima različno pravo, s obzirom na stanje u kojem se iste nalaze, HBOR je suglasan s tim prijedlogom stečajnog upravitelja.

U odnosu na unovčenje nekretnine upisane kod Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sveti Ivan Zelina u zk. ul. br. 648, k.o. Donja Zelina, koja se sastoji od k.č.br. 258, DONJOZELINSKA ULICA, površine 2831 m² (dalje: nekretnina), na kojoj HBOR ima različno

parvo 1. reda, HBOR je suglasan da se unovčenje iste provede u stečajnom postupku primjenom članka 247. Stečajnog zakona odnosno prodajom iste putem FINA-e, međutim nije suglasan sa utvrđenom vrijednošću nekretnine prema Procjembenom elaboratu izrađenom 28. ožujka 2018. godine od strane Inženjerskog projektnog biroa d.o.o. Osijek odnosno K. Mlinarević, s.s.ing.aedif. (dalje: procjembeni elaborat ili samo Elaborat) u iznosu od 501.900,00 kuna bez poreza. HBOR je mišljenja da se navedena procjena ne može prihvatiti jer je u istoj značajno podcijenjena vrijednost predmetne nekretnine, te da vrijednost nekretnine iznosi 137.089,00 EUR-a ili 1.036.000,00 kuna, sukladno verifikaciji DTAZO koja se dostavlja u privitku ovog podneska.

Dokaz: - "Verifikacija procjene vrijednosti nekretnina" od 25.03.2022.g.,

III. HBOR kao razlučni i stečajni vjerovnik ističe da je Elaborat od 28.03.2018. g. analiziran od strane Direkcije tehničkih analiza i zaštite okoliša kao stručne službe HBOR-a (dalje: DTAZO), čiji su članovi ovlašteni sudski vještaci, i koja direkcija se bavi analizom vrijednosti nekretnina i pokretnina, i svim drugim pitanjima vezanim uz procjenu imovine, te u odnosu na njih izrađena "Analiza dostavljenog procjembenog elaborata" od 30.03.2022.g., koja se dostavlja u privitku ovog podneska i koja predstavlja detaljno očitovanje HBOR-a na Elaborat.

Dokaz: - "Analiza dostavljenog procjembenog elaborata" od 03.03.2022.g.,

Prema mišljenju HBOR-a Elaborat nije izrađen pažnjom dobrog stručnjaka uzimajući u obzir sve raspoložive i dostupne dokaze i izvore, te iskazana tržišna vrijednost nekretnine upisane ne predstavlja njezinu stvarnu tržišnu vrijednost već je iskazana vrijednost ispod stvarne tržišne vrijednosti.

Procjena vrijednosti nekretnine iz Elaborata od 28.03.2018.g. nije moguće prihvatiti kao realnu tržišnu vrijednost iz slijedećih razloga:

1. Vještak je vrijednost zemljišta izračunao poredbenom metodom. Pri izračunu je koristio tri poredbene nekretnine gdje je treća korištena transakcija ugovorena prije više od 4 godine u odnosu na dan vrednovanja, a što nije u skladu sa Člankom 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).
2. Procjembeni elaborat ne sadrži međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina što nije u skladu sa Člankom 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).
3. U odnosu na dobivenu prosječnu cijenu, korištene transakcije u procjembenom elaboratu pod 2 i 3 odstupaju više od 30%, što nije u skladu sa Člankom 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).
4. Uvidom u informacijski sustav tržišta nekretnina Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine e-Nekretnine utvrđeno je da je korištena vrijednost poredbenih zemljišta iskazana u procjembenom elaboratu preniska, odnosno usporedbom poredbenih vrijednosti zemljišta iz iste baze e-Nekretnine evidentno je da je sadašnja tržišna vrijednost zemljišta višestruko veća.
5. Koristeći troškovnu metodu vještak je odredio novu građevinsku vrijednost i sadašnju građevinsku vrijednost izgrađenih građevina bez navođenja izvora za troškove gradnje po ploštini (po kvadratnom metru). Prema korištenom iznosu može se pretpostaviti da su iskazani troškovi gradnje po kvadratnom metru formirani na temelju stvarno izvedenih radova, odnosno prema cijeni materijala i radova izvedenih na dan vrednovanja. Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine, sukladno Članku 53. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), vještak 2 subjektivno primjenjuje koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti. Pri tome za faktor kvalitete izgrađenosti koristi vrijednost 0,40 (od mogućih 0,20 - 1,50) čime upućuje na nedovršenost i neopremljenost građevine ili na nekvalitetnu izgradnju. Očevidom na terenu je utvrđeno da su u izgradnji korišteni materijali standardne razine kvalitete te smo zaključka da se ocjena procjenitelja odnosi na nedovršenost i neopremljenost građevine. Budući da je procjenitelj već za novu građevinsku vrijednost koristio troškove gradnje do upravo te razine izgrađenosti i opremljenosti, smatramo da nije primjerno dva puta utjecati na umanjenje vrijednosti nekretnine i to po istom paramteru ili po istoj osnovi.

IV. Slijedom svega iznesenog, HBOR predlaže da se kao relevantna prihvati procjena vrijednosti nekretnine iz “Verifikacije procjene vrijednosti nekretnina” od 25.03.2022.g. u iznosu od 137.089,00 EUR-a ili 1.036.000,00 kuna, budući da je pored svih gore iznesenih stručnih nedostataka Elaborata, viša vrijednost nekretnine u interesu svih vjerovnika, posebno razlučnih vjerovnika, tim više jer bi se time omogućilo stjecanje te nekretnine za više nego dvostruko manji iznos o njezine stvarne tržišne vrijednosti. Navedno bi bilo protivno interesima svih stečajnih vjerovnika posebice razlučnih vjerovnika, jer bi se vrijedna imovina stečajnog dužnika prodavala za dvostruko niži iznos od njezine stvarne tržišne vrijednosti. U svakom slučaju, ako sud ne bi prihvatio procjenu vrijednost nekretnine izraženu u Verifikaciji procjene vrijednosti nekretnina od 25.03.2022.g. u iznosu od 137.089,00 EUR-a ili 1.036.000,00 kuna, HBOR podredno predlaže određivanje novog građevinskog vještačenja radi utvrđivanja stvarne tržišne vrijednosti nekretnina.

ZA HBOR
Punomoćnik

Željko Dimnjaković