



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO
U ZAGREBU
Zagreb, Savska cesta 41

Broj: S-DO-594/2000 (Rst-DO-594/2000)
Zagreb, 24. listopada 2024.
XIII GM/SP

Na broj: St-269/2000

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Dužnik: NAMA d.d. u stečaju, Zagreb, Nemčićeva 1-3, OIB: 62708258549

Vjerovnik: REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo gospodarstva, Ravnateljstvo
za robne zalihe, zastupano po Županijskom državnom odvjetništvu
u Zagrebu

PODNEŠAK
razlučnog vjerovnika

U svezi procjene tržišne vrijednosti nekretnina po sudskom vještaku
Nikoli Aniću, dipl.ing.građ., razlučni vjerovnik se očituje kako slijedi:

Procjenitelj-sudski vještak nije zatražio izdavanje Izvadaka iz zbirke
kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta i zakupa poslovnih prostora od
nadležnog tijela (u Elaboratu nije priložen zahtjev) nego je sa aplikacije eNekretnine
izlučio po tri usporedne nekretnine za tržišne vrijednosti zakupa poslovnih prostora i
tržišne vrijednosti građevinskih zemljišta za svaku lokaciju posebno.

Pri procjeni tržišne vrijednosti nekretnina primjenom usporedne i
prihodovne metode najveću pažnju (samo po sebi razumljivo je da to iziskuje najviše
vremena) procjenitelja je analiza svih (zakonski dopustivih) transakcija sličnih
nekretnina, dostatna argumentacija (koja podliježe načelu naknadne provjerljivosti)
izostavljanja pojedinih transakcija.

Da bi se otklonila subjektivnost pri usvajanju usporednih nekretnina
potrebno je zatražiti izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta i
kupoprodaja zakup poslovnog prostora od nadležnog tijela, kritički analizirati sve
dostavljene kupoprodaje, obrazložiti izostavljanje pojedinih transakcija iz daljnje
obrade te izlučiti optimalni broj usporednih nekretnina koje pokazuju najveću
podudarnost obilježja (materijalno bitnih za procjenu) sa nekretninom koja je predmet

procjene, te temeljem takvih usporednih nekretnina načiniti procjenu vrijednosti nekretnina.

Sukladno odredbama članka 12. stavak 1. točka b) Pravilnika o eNekretninama smatra da procjenitelji nemaju i nisu dobili zakonske ovlasti za samostalno kreiranje i izdavanje izvadaka iz zbirke i plana te ne mogu na, na takav način pribavljene (dobivene), podatke koristiti u izradi procjembenog elaborata.“

Slijedom toga, potrebno je načiniti Dopune procjembenih elaborata na način da se predmetne nekretnine procjene primjenom opće prihodovne metodom na temelju podataka iz Izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena-kupoprodaja zemljišta, i zakupa poslovnih prostora pribavljenih od nadležne službe (Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje Grada Zagreba). Također nije dopušteno korištenje koeficijenta (pri interkvalitativnom izjednačavanju) koje ne zadovoljavaju načelo naknadne provjerljivosti propisane člankom 22. stavak 1) ZPVN.

ZAMJENICA ŽUPANIJSKOG DRŽAVNOG ODVJETNIKA

Gabriela Majer