

STEČAJNI UPRAVITELJ
MATEO PULJIĆ
P.P.341, Zagreb
Mob: 098/170-9162, e-mail: odvjetnik.puljic@gmail.com

TRGOVAČKI SUD U ZADRU
Dr. Franje Tuđmana 35
23000 Zadar

Stečajni predmet
Poslovni broj: St-38/2024
Stečajni sudac: Ana Markač

Stečajni dužnik: MARINA VINICI d.o.o. u stečaju
Murter, Ulica put Jersan 15
OIB: 08433940381

PODNEŠAK

I. Nastavno na telefonski upit vjerovnika RH zastupanog po ŽDO Šibenik od 10.ožujka 2026. u vezi sa izrađenom procjenom vrijednosti prava građenja odnosno je li procijenjena vrijednost građevine sukladno članku 281. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, nakon kojeg upita je upravitelj istog dana predložio odgodu skupštine vjerovnika.

U nastavku se navode relevantne zakonske odredbe i odgovor na upit.

II. Procjena vrijednosti prava građenja je izvršena sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina(NN 78/15), koji propisuje:

1. OPĆE ODREDBE

Predmet Zakona

Članak 1.

Ovim Zakonom uređuje se procjena vrijednosti nekretnina, određuju se procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikoga grada u provedbi ovoga Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene vrijednosti prava i tereta koji utječu na vrijednost nekretnine, način procjene iznosa naknade za izvlaštene nekretnine, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno o tome u čijem su vlasništvu.

Pojmovi

Članak 4.

(1) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Zakona imaju sljedeće značenje:

1. *cjenovni blokovi* grupe su katastarskih čestica koje prema lokalnim uvjetima na tržištu nekretnina postižu sličnu cijenu
2. *čisti prihod* je razlika između ukupnoga godišnjeg prihoda i troškova gospodarenja
3. *daljnja obilježja nekretnine* obuhvaćaju stvarno korištenje, prihode, površinu katastarske čestice, oblik katastarske čestice i svojstva tla (bonitet, pogodnosti za gradnju, onečišćenje i sl.), a na izgrađenoj građevnoj čestici to su stanje građevine, njezina namjena, godina građenja, način gradnje, oblikovanje, veličina, opremljenost, energetska svojstva i energetski razred te prinos od njezina korištenja
4. *dan kakvoće* predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine
5. *dan vrednovanja* predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine
6. *doprinosi* se odnose na komunalni i vodni doprinos te na administrativne troškove potrebne za ishodenje građevinske dozvole
7. *evaluacija podataka* obuhvaća evidentiranje obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine, evidentiranje daljnjih obilježja nekretnine i evidentiranje drugih obilježja u ovisnosti o osobitostima lokalnog tržišta nekretnina u zbirku kupoprodajnih cijena te izvođenje nužnih podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena
8. *indeksni nizovi (bazni indeksi)* jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100
9. *interkvalitativno izjednačenje* je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje
10. *kamata na nekretninu (prinos nekretnine)* je godišnji čisti prihod koji se može ostvariti od naknade za najam ili zakup nekretnine
11. *kamata na pravo građenja (prinos prava građenja)* je godišnji čisti prihod koji se može ostvariti od naknade za pravo građenja
12. *kamatna stopa na nekretninu (stopa prinosa nekretnine)* je stopa kojom se prosječno kapitalizira tržišna vrijednost nekretnine, a dobiva se iz omjera tržišnih podataka o kamatama na nekretnine i vrijednostima prikladnih nekretnina uzimajući u obzir ostatak održivog vijeka korištenja građevina i izražava se u postotku, sve prema prihodovnoj metodi iz ovoga Zakona

13. *kamatna stopa na pravo građenja (stopa prinosa prava građenja)* jest omjer kamate na pravo građenja i tržišne vrijednosti nekretnine neopterećene pravom građenja, a izražava se u postotku

4. POSEBNI NAČINI PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

4.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA

Osnove za procjenu vrijednosti prava građenja

Članak 26.

(1) Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti prava građenja procjenitelj je dužan uzeti u obzir tržišnu vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja, kamatu na nekretnine, kamatu na pravo građenja, održivi vijek korištenja građevine za čiju se gradnju osniva pravo građenja, dužinu trajanja osnovanog prava građenja, odnosno ostatak trajanja osnovanog prava građenja.

(2) Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti prava građenja naručitelj izrade procjembenog elaborata dužan je procjenitelju priopćiti rok za revalorizaciju.

Kamatna stopa na pravo građenja i kamatna stopa na nekretnine

Članak 27.

Kamatna stopa na pravo građenja utvrđuje se u odnosu na kamatnu stopu na nekretnine, a dobiveni iznos kamate na pravo građenja utvrđuje se u obliku godišnjih obroka (anuiteta) koji se raspoređuju na mjesečne naknade.

Financijsko-matematički postupak

Članak 28.

(1) Tržišna vrijednost prava građenja utvrđuje se u financijsko-matematičkom postupku kapitalizacijom razlike između kamate na nekretnine i kamate na pravo građenja prema kamatnoj stopi na nekretnine i dužini trajanja, odnosno ostatku trajanja osnovanog prava građenja.

(2) Tržišna vrijednost nekretnine opterećene pravom građenja utvrđuje se u financijsko-matematičkom postupku kao zbroj diskontirane vrijednosti pravom građenja neopterećene nekretnine i kapitalizirane vrijednosti kamate na pravo građenja. Diskontiranje i kapitalizacija računaju se prema prikladnoj kamatnoj stopi na nekretnine i ostatku vijeka korištenja prava građenja.

(3) Ako su u ugovoru o osnivanju i prijenosu prava građenja ugovorene posebne klauzule koje utječu na vrijednost, tada se tržišna vrijednost nekretnine iz stavka 2. ovoga članka preračunava uzimajući u obzir odgovarajuće dodatke ili odbitke ugovorene ugovorom o osnivanju i prijenosu prava građenja putem koeficijenata za prilagodbu prava građenja ili na drugi prikladan način.

III. Kao i temeljem Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), koji propisuje:

Predmet procjene vrijednosti nekretnina
Članak 2.

(1) Predmet procjene vrijednosti nekretnina može biti katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje.

(2) Katastarska čestica iz stavka 1. ovoga članka prema svome oblikovanju može biti:

1. pojedinačna nekretnina koja je oblikovana na temelju prostornog plana i/ili izvršnog akta kojim se određuje oblik i veličina građevne čestice (neizgrađena ili izgrađena građevna čestica) i

2. pojedinačna nekretnina koja nije oblikovana na temelju prostornog plana i/ili izvršnog akta kojim se određuje oblik i veličina građevne čestice.

(3) Katastarska čestica iz stavka 1. ovoga članka može biti i nesamostalno iskoristiva djelomična površina ili samostalno iskoristiva djelomična površina koja nije nužna za redovito korištenje građevina.

(4) Neizgrađena građevna čestica je pojedinačna nekretnina, oblikovana na temelju prostornog plana i/ili izvršnog akta kojim se određuje oblik i veličina građevne čestice, koja uključuje i sve ono što je s njom trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje.

(5) Izgrađena građevna čestica je pojedinačna nekretnina, oblikovana na temelju prostornog plana i/ili izvršnog akta kojim se određuje oblik i veličina građevne čestice, koja uključuje sve ono što je na njezinoj površini, iznad nje ili ispod nje izgrađeno, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano te je njen dio dok se od nje ne odvoji. Nisu dijelovi građevne čestice one građevine i drugo što je s njom povezano samo radi neke privremene namjene.

(6) Predmet procjene vrijednosti mogu biti pojedinačna stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine kao što su pravo građenja i pravo služnosti, obveznopravni odnosi zakupa i najma, prava koja proizlaze iz posebnih propisa iz područja prostornog

planiranja, zaštite okoliša, zaštite prirode, zaštite spomenika kulture, energetike, rudarstva, vodnog gospodarstva, šumarstva i poljoprivrede.

Koeficijenti za prilagodbu

Članak 25.

Koeficijenti za prilagodbu u smislu ovog Pravilnika smatraju se osobito:

1. koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima, primjerice samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu

2. koeficijenti za prilagodbu financijsko-matematičke vrijednosti prava građenja ili katastarskih čestica opterećenih pravom građenja koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim pravima građenja ili katastarskim česticama opterećenim pravom građenja.

IV. Iz citiranih zakonskih odredbi je jasno da građevina nije(niti smije biti) predmet procjene s obzirom da se radi o pravu građenja, a ne o procjeni vrijednosti nekretnine.

Stečajni upravitelj