

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

Primljeno iz ruke: 18.10.2024 poslati dana

Broj primjeraka priloga

Predano preporučeno dana 18.10.24. R. G58483 0388

Pristojba plaćena

Pristojba nedostaje

Čakovec, 18.10.2024.

PRIMIO

Sebak

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

Braće Radića 2

42 000 Varaždin

Poslovni broj: St-6/2024

Podnositelj: MEĐIMURJE PMP d.o.o., Čakovec, Ulica Zrinsko-Frankopanska 21, , OIB: 32472378258, zastupano po direktoru Božidaru Žvorcu

Stečajni vjerovnik: KASPAR PAPIR d.o.o. u stečaju, Prelog, Hrupine 9, OIB: 51965705632

PODNEŠAK
STJEČAJNOG VJEROVNIKA

I. Ovim podneskom se stečajni vjerovnik Međimurje PMP d.o.o., sa sjedištem u Čakovcu, Ulica Zrinsko-Frankopanska 21, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Varaždinu pod brojem MBS 070054845, OIB 32472378258 (dalje u tekstu: "**Međimurje PMP**") očituje na odluku Naslovnog suda od dana 8.10.2024. o unovčenju pokretnina i nekretnina koje čine stečajnu masu stečajnog dužnika **KASPAR PAPIR d.o.o.** u stečaju, Prelog, Hrupine 9, upisanog u sudski registar Trgovačkog suda u Varaždinu pod brojem MBS 080752583, OIB 5196570563 (dalje u tekstu: "**Stečajni dužnik**").

Sukladno navedenim iznosima u elaboratima o procjeni vrijednosti nekretnina i pokretnina, Društvo podnosi ovaj podnesak kako bi ukazalo na neispravno utvrđene visine nekretnina i pokretnina iskazane u elaboratu pa time i moguće oštećenje stečajne mase, a samim time i stečajnih vjerovnika (u koje spada i Međimurje PMP).

II. Naime, Međimurje PMP ističe da je vrijednost nekretnina podcijenjena od strane vještaka, odnosno smatra da nekretnine vrijede više od **1.160.000,00 EUR** koji iznos je utvrđen procjembenim elaboratom od 8.3.2024. izrađenim od Centar Akcija d.o.o. iz Zagreba, Sudišćak 7 (dalje u tekstu: "**Procjembeni elaborat**").

Naime, u Procjembenom elaboratu je navedeno da je za zk.č.br. 1270/24/2, k.o. Prelog, zk.ul.br. 8191 ukupna neto korisna ploština poslovne zgrade 1.254,96 m², a ukupna bruto ploština poslovne zgrade 1.698,18 m². Navedeni podaci nisu ispravni iz razloga što uvidom u izvadak iz zemljišnih knjiga za gore navedenu česticu vidljivo je da već sama površina industrijske zgrade iznosi **1.411m²**, a dodatno još i površina skladišta iznosi **1.165m²**.

S obzirom da su pogrešno utvrđene same površine nekretnina, netočno je da bi iznos nekretnina naveden u Procjembenom elaboratu bio ispravan te bi isti trebao biti povećan barem za iznos od 500.000,00 EUR, ako ne i više.

Isto tako napominjemo kako su za usporedbu cijena u Procjembenom elaboratu uzeti primjeri iz manjih okolnih mjesta (točnije mjesto Donji Kraljevec) koji je svojom površinom i naseljenošću manja sredina od Preloga, te su ujedno i cijene nekretnina znatno niže.

Stoga, sama metodologija načina temeljem kojeg je vještak došao do navodne vrijednosti nekretnina je upitna te se kao takva ne može koristiti u svrhu prodaje u ovršnom postupku.

Stoga Društvo predlaže Naslovnom sudu da ili (i) donese odluku kojom usvaja da vrijednost nekretnina iznosi ne manje od **1.660.000,00 EUR** ili (ii) da donese odluku o provedbi **novog vještačenja** kojim će se utvrditi nova i ispravna vrijednost nekretnina, uzevši u obzir točne kvadrature nekretnine.

III. Također, ističemo kako se ne slažemo s procjenom vrijednosti pokretnina jer su iste netočne i nerealne. Naime u elaboratu o procjeni vrijednosti pokretnina od dana 25.1.2024. izrađenom od stalnog sudskog vještaka Krešimira Antulova (dalje u tekstu: "**Elaborat pokretnina**") kao pokretnine su navedeni predmeti koji predstavljaju sastavni dio glavnog projekta (nekretnine) te su kao takvi preduvjet za dobivanje uporabne dozvole za nekretninu (npr. hidraulična podizna platforma (br. 039), sekcijaska i rolo vrata (br. 043-048), toplinsko-rashladna stanica (br. 053)). Stoga, te pokretnine ne bi trebale biti obuhvaćene u Elaboratu pokretnina jer iste ne predstavljaju samostalne dijelove odnosno sastavni su dio nekretnine.


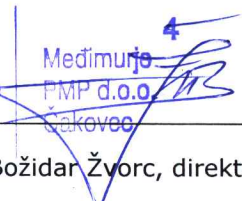
Također je nelogično da ugradbeni i pomoćni regali, koji su kupljeni 2018. za ca. 700.000,00 HRK (95.560,42 EUR), 6 godina nakon kupnje vrijede gotovo 5x više odnosno da vrijede gotovo 500.000,00 EUR, kao što je to navedeno u Elaboratu pokretnina. Takav izračun nije logičan i nema nikakvog uporišta, neovisno što su navodno nabave cijene narasle, ipak se radi o pokretninama čija vrijednost zapravo nestaje ako ih se odvoji od nekretnine u koju su ugrađene, s obzirom da su rađene po mjeri. Te pokretnine su rađene isključivo za tu nekretninu i činjenica je da se ne mogu jednako funkcionalno upotrebljavati u nekoj drugoj nekretnini. Stoga, i ta činjenica se mora uzeti u obzir kada se određuje tržišna vrijednost neke stvari.

Naša je procjena da vrijednost pokretnina, uzevši u obzir sve gore navedeno, ne može biti viša od 500.000,00 EUR odnosno polovice iznosa na koji su pokretnine trenutno procijenjene.

Stoga predlažemo da Naslovni sud donese odluku kojom se predlaže novo vještačenje pokretnina, kako bi se utvrdila **nova i stvarna** vrijednost istih.

S poštovanjem,

Međimurje PMP d.o.o.

 
Međimurje
PMP d.o.o.
Kraljevec
Božidar Žvorc, direktor