

**Republika Hrvatska**  
**Trgovački sud u Varaždinu**  
**Varaždin**  
**Braće Radić 2**

U Zagrebu, 16.12.2024.

**PREDMET: Očitovanje vezano za sadržaj podneska stečajnog  
vjerovnika Međimurje PMP d.o.o. koji je objavljen na e-  
Oglasnoj ploči 09. prosinca 2024.**

**VEZA: Predmet Posl. br. St-6/2024-78**

Poštovani,

javljam vam se nastavno na vaš poziv od 9.12.2024. da se očitujem na podnesak stečajnog vjerovnika Međimurje PMP d.o.o., a nastavno na procjembeni elaborat i korekciju / dopunu procjembenog elaborata br. 84-2024 od 8.3.2024. koji sam izradio za nekretninu Industrijski kompleks, Prelog, Hrupine naručitelja KASPAR PAPIR d.o.o. u stečaju.

**Vrijednost zemljišta**

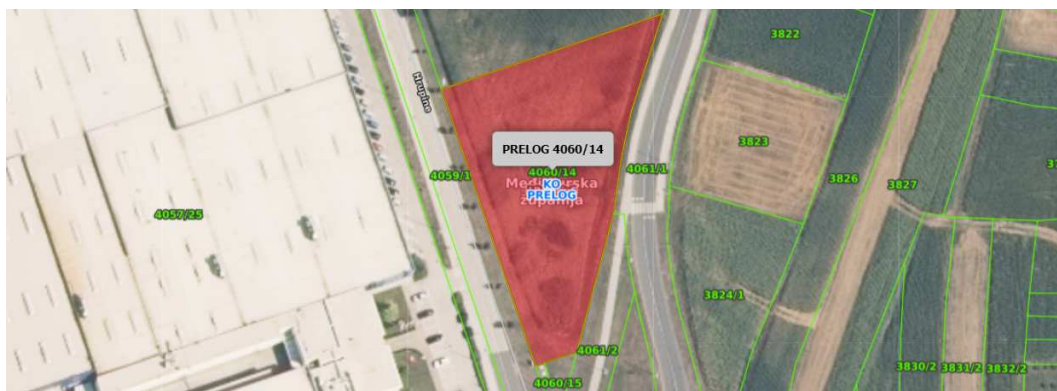
Međimurje PMP d.o.o. navodi / smatra da je tržišna vrijednost zemljišta utvrđena u iznosu koji je niži od stvarne tržišne vrijednosti na predmetnom području. Na sudskom ročištu 29.10.2024. sam objasnio način izračuna vrijednosti zemljišta.

Međimurje PMP d.o.o. navodi da ima podatak je prodana čestica k.č.br. 4060/32, k.o. Prelog. Uvidom u podatke eNekretnina za predmetnu česticu nema evidentirane transakcije. Evidentirana je transakcija čestice k.č.br. 4060/6, k.o. Prelog (od dijela koje je formirana k.č.br. 4060/32). Transakcija se odigrala u 2015. godini i u iznosu od 11,00 EUR/m<sup>2</sup>.

| Naziv atributa  | Vrijednost atributa                              |  |
|---|--|--|
| ID ZKC  | 483220   |  |
| Datum pregleda  | 16.12.2024.                                      |  |
| Vrsta nekretnine  | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)                       |  |
| ID PN (PU)  |  |  |
| Vrsta ugovora   | KP - KUPOPRODAJA                                 |  |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u   |  |  |
| Površina u prometu  | 16.122,00  |  |
| Vrijednost nekretnine (KN)  | 1.354.892,90                                     |  |
| Vrijednost nekretnine (EUR)   | 177.342,00                                       |  |
| Datum ugovora   | 31.12.2015                                       |  |
| <b>POREZI:</b>  |  |  |
| <b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati. |  |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>          | 25   |  |
| Status podatka  | IZVORNO UNESEN                                   |  |
| Cjenovni blok   | PRELOG - GRAĐEVINSKO                             |  |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka   | GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA |  |



Međimurje PMP d.o.o. navodi da ima podatak je prodana čestica k.č.br. 4060/14, k.o. Prelog. Uvidom u podatke eNekretnina za predmetnu česticu nema evidentirane transakcije.



Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina raspoloživi podaci se pribavljaju iz eNekretnina i/ili isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela i ne mogu biti stariji od 4 godine. Obzirom na navedeno koristio sam podatke iz eNekretnina i na taj način utvrdio tržišnu vrijednost predmetnog zemljišta.

Zbirka kupoprodajnih cijena eNekretnine se formira od podataka koji se na dnevnoj bazi putem sustava automatske razmjene podataka dobivaju od Porezne uprave. Stoga je moja pretpostavka da su svi relevantni podaci o realiziranim transakcijama na promatranom / usporedivom području unešene u sustav, stavljene mi na raspolaganje, a temeljem istih sam izradio procjenu.

Također prilažem podatak iz baze eNekretnine za prosječnu vrijednost zemljišta na promatranom području za namjenu M2 koja iznosi 15,12 EUR/m<sup>2</sup>.



Ovdje uzimam za pravo napomenuti za potrebe izrade ovog dopisa nisam radio ponovnu pretragu baze eNekretnine niti radio novu procjenu / izračun vrijednosti za predmetno zemljište. No smatram da raditi reviziju procjene zemljišta nema smisla jer su mi na raspolaganju identični podaci danas kao i u trenutku izrade originalne procjene / dopune procjene.

### Vrijednost opreme

Stečajni vjerovnik Međimurje PMP d.o.o. ističe da su stavke opreme (br. 39) hidraulična podizna rampa, 9 komada plinskih infra grijalica (br. 43) i toplinsko rashladna stanica (br. 46) dva puta uzeti u izračun. Upravo su ovi navodi već bili izrečeni i na sudskom ročištu. Da se ne preklapaju vrijednosti smo se kolega Antulov i ja uskladili oko onoga što je obuhvaćeno mojom procjenom i onoga što je obuhvaćeno njegovom procjenom. U mom elaboratu je na stranici 8. navedena napomena što je predmetom moje procjene. Odnosno sve što je navedeno u elaboratu kolege Antulova nije obuhvaćeno u mom elaboratu.

Uz ovaj dopis dostavljam vam i dopis koji sam poslao kolegi Antulovu.

Također sam na uvid dobio i dopis od Privredne banke Zagreb d.d. kojim se očituje da je suglasna s mojim vještačkim nalazom / dopunom istog.

U skladu sa svime gore navedenim smatram da nema potrebe raditi novi vještački nalaz. No ako vjerovnik ili sud smatraju da je ipak potrebno raditi novi vještački nalaz smatram da to trebaju povjeriti drugom vještaku.

CENTAR AKCIJA d.o.o.  
Sudišćak 7, 10 000 Zagreb  
OIB: 93462267870  
IBAN: HR2524020061100520741  
Broj računa: 1100520741  
SWIFT / BIC: ESBCHR22  
ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D.  
51000 RIJEKA, JADRANSKI TRG 3a

REALIST  
ZA NEKRETNINE

S poštovanjem

Tomislav Perković, dipl. ing. arh.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Centar Akcija d.o.o.

 **CeA**  
Centar Akcija d.o.o., Zagreb  
OIB 93462267870

