



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Ul. Braće Radić 2
42000 Varaždin

PREDMET: Očitovanje na podnesak razlučnog – stečajnog vjerovnika na Procjenu vrijednosti nekretnine TD: P-401/23 od ožujka 2023.

Poštovani,

temeljem vašeg upita za očitovanje na prigovor razlučnog – stečajnog vjerovnika: EOS MATRIX d.o.o. iz Zagreba na nalaz i mišljenje – Procjena vrijednosti nekretnine TD: P-401/23 od ožujka 2023. ovim putem dostavljam svoje očitovanje.

Razlučni vjerovnik u svom podnesku od 24.4.2023. navodi sljedeće prigovore:

- procjena je napravljena samo za kč.br 1243/1 k.o. Reka, a izostavljena je kč.br. 1243/3 k.o. Reka, budući da su na obje katastarske čestice upisani isti zalozi i čestice su povezane, tako da bi bilo svrsishodno da se obje čestice prodaju zajedno*
- vještak je m2 građevinskog zemljišta procjenio u iznosu 1,1 EUR/m2, a što je uzevši u obzir vrijednost građevinskih zemljišta te cijene istih na navedenom području preniska cijena*

Sukladno dostavljenom podnesku s prigovorima šaljem obrazloženja kako slijedi:

- Nije propisano niti obavezno da se navedene čestice procjenjuju zajedničkim elaboratom. Tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina procijenjene su zasebnim elaboratima s obzirom da svaka čestica ima zaseban izvadak iz BZP-a. Na čestici 1243/1 upisane su i ucrtane gospodarske zgrade od 7 m2 i 336 m2, dok je čestica 1243/3 slobodna od građevina i upisana je kao dvorište od 260 m2. Od strane Naručitelja procjene nije naglašeno da se tržišna vrijednost predmetnih nekretnina treba procijeniti jednim elaboratom, a s obzirom da upisani tereti ne obavezuju procjenitelja da procjenjuje odvojene čestice jednim elaboratom, isto nije niti učinjeno već su za dvije čestice izrađena dva elaborata i to TD: P-401/23 i TD: P-403/23 iz ožujka 2023. čime je zadatak dan vještaku i izvršen.
- Prilikom izrade procjene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina uzete su u obzir sve kupoprodajne transakcije na navedenom području (k.o. Reka) za navedeni tip nekretnine (građevinsko zemljište) upisane u posljednje (za procjenu referentne) 3 godine. U obzir je uzet i rang veličine (površine) procjenjivanih nekretnina. Jedine kupoprodajne transakcije upisane u registar e-nekretnine čije su zabilježene vrijednosti znatno veće od procijenjenih su transakcije pod oznakama ID ZKC 1778467 i ID ZKC 1821325, ali su navedene

nekretnine znatno većih površina (6.919 m² i 8.020 m²) nego što su predmetne nekretnine (2.000 m² i 260 m²) te su stoga isključene iz razmatranja kao usporedive nekretnine. Procjena je izrađena sukladno svim pozitivnim zakonima i propisima RH.

Slijedom gore navedenog ovim putem se očitujem da ostajem pri izrađenoj procjeni vrijednosti nekretnine ne uzimajući u obzir odmak vremena i promjenu tržišnih cijena nekretnina u periodu od dana procjene do danas.

S poštovanjem,

Tomislav Radman, dipl.ing.grad., MBA
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina



Prilog:

Podnesak razlučnog-stečajnog vjerovnika