

Stečajni upravitelj ANITA CVETKO

Gajeva ulica 57, 10000 Zagreb
e-mail: st.up.acvetko@gmail.com
mobitel: +385 91 517 96 32

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Trg J.F. Kennedy 11
10000 Zagreb

U Zagrebu, 25. studenog 2025.

Na broj: **St-350/2009**

Stečajni dužnik: **MONTKEMIJA d.d. u stečaju, Zaprešić, Lužnički odvojak 2, OIB: 76924477381**, zastupano po stečajnom upravitelju Aniti Cvetko iz Zagreba, Gajeva ulica 57

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

**elektronički
prilog**

Podneskom od dana 19. studenog 2025. stečajni upravitelj je obavijestio sud i vjerovnike da je stupio u kontakt sa Županijskim državnim odvjetništvom u Velikoj Gorici, koje zastupa Republiku Hrvatsku, u cilju izrade nacrt nagodbe kojom bi se formalno definirali idealni suvlasnički dijelovi na predmetnim nekretninama, a nastavno na odluku skupštine vjerovnika te dogovor ranijeg stečajnog upravitelja i RH o utvrđenju suvlasničkih omjera.

Stečajni upravitelj ovim putem dodatno napominje da je nadležno Županijsko državno odvjetništvo u postupku izrade nacrt nagodbe zatražilo od Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine mišljenje o Procjembenom elaboratu stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zvonka Benjaka (a koji elaborat je okosnica nagodbe). Nadležno Ministarstvo je na procjembeni elaborat iznijelo određene primjedbe i zatražilo dopunu istog, što je detaljnije navedeno u priloženom dopisu.

Stoga će se od ovlaštenog vještaka zatražiti očitovanje na iznesene primjedbe te dopuna nalaza i mišljenja u skladu s time. Nakon usuglašavanja oko vrijednosti nekretnina, finalizirat će se nacrt nagodbe i predložiti sazivanje skupštine vjerovnika radi davanja suglasnosti na isti nacrt.

Stečajni upravitelj
Anita Cvetko



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO
U VELIKOJ GORICI
Velika Gorica, Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: S-DO-3/10-150
Velika Gorica, 19. studenog 2025.
KB/KB

STEČAJNA UPRAVITELJICA
ANITA CVETKO

PREDMET : MONTKEMIJA d.d. u stečaju
- rješavanje imovinsko-pravnih odnosa

Nastavno na dostavljeni Procjembeni elaborat stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zvonka Benjak, a za potrebe rješavanja imovinsko pravnih odnosa između Republika Hrvatske i stečajnog dužnika Montkemija d.d. u stečaju na nekretninama upisanim u zk.ul.br. 986 i zk.ul.br. 5157 k.o. Brdovec, izvješćujemo vas da Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine kao ovlaštenik raspolaganja neprocijenjenim nekretninama stavlja primjedbe na isti zbog kojih je potrebno načiniti dopunu Procjembenog elaborata sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i relevantnim pravilnicima kako slijedi:

„Tržišne vrijednosti usporednih nekretnina zemljišta procjenitelj je preuzeo sa aplikacije eNekretnine (3-usporedne nekretnine-građevinska zemljišta, sva građevinska zemljišta namjene K-gospodarske namjene –poslovne iz cjenovnog bloka Stari centar –poslovna2) što je u suprotnosti s odredbama čl.13.st.3 Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (ovlašteni korisnici iz čl.12.st.1.točke c navedenog Pravilnika imaju ovlasti za predaju zahtjeva za izdavanje izvatka iz zbirke i plana elektroničkim putem te za pregled ograničenog seta atributa iz zbirke i plana odnosno izradu izvatka s evauliranim podacima koji će se koristiti u postupku procjene mogu izraditi samo ovlaštene korisnici kojima su dodijeljene ovlasti).

Tržišne vrijednosti zakupa za usporedne nekretnine (ne navodi se podatak da li su to poslovni prostori ili poslovne zgrade) procjenitelj je preuzeo iz kupoprodajnih ugovora iz vlastite arhive (tri nekretnine sve tri iz Zaprešića na lokacijama Prilaz dr. Franje Tuđmana 15, Ul. prof. Ivana Vrančića 2 i Radničko naselje 23) i primijenio ih za

sve objekte bez obzira na namjenu objekata (koristeći proizvoljne koeficijente pri interkvalitativnom izjednačavanu).

Primjedbe koje su navedene za usvajanje usporednih nekretnina za građevinsko zemljište odnose se na usvajanje usporednih nekretnina za zakupnine.

Pri procjeni vrijednosti nekretnina primjenom usporedne metode najveću pažnju (samo po sebi razumljivo da to iziskuje najviše vremena) procjenitelja, je analiza svih (zakonski dopustivih) dostupnih 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 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. Ista primjedba navedena za usporedne nekretnine za građevinsko zemljište odnosi se i na usporedne nekretnine za zakupnine.

U zahtjevu za izdavanje Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena nekretnina/zakupa navesti sve relevantne podatke o nekretnini (poglavito o specifičnostima koji znatno utječu na tržišnu vrijednost predmetne nekretnine, vrsta, status, namjena, kategorija, mjera korištenja i mikrolokacija te godina izgradnje, namjena i vrsta za objekte).

Kao što je već navedeno zakonski nije dopušteno korištenje (pri interkvalitativnom izjednačenju) koeficijenata koji ne zadovoljavaju načelo naknade provjerljivosti. Također je potrebno pri međuvremenskom izjednačenju kod procjene tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta koristiti indeksne nizove za zemljište a ne za stambene objekte.

Potrebno je detaljnije obrazložiti navedeno za zgrade koje su u procjenu uključene sa 0 eur (kapelica i maloprodaja) da su troškovi uklanjanja jednaki vrijednosti materijala.

Potrebno je detaljnije obrazložiti odbitke pri procjeni objekata primjenom prihodovne metode (predmnijevamo da su to vrijednosti radova koje je potrebno izvesti da bi predmetna nekretnina bila podobna za zakup) i navesti izvor podataka.

Također je potrebno tako dobivenu tržišnu vrijednost diskonirati za vrijeme čekanja koje je potrebno da se izvedu radovi.

Analizirajući tehničke opise objekata i fotografije priložene u Procjembeni elaborat preporuča se vještaku da preispita opravdanost procjene pojedinih objekata (umjesto prihodovne metode) primjenom likvidacijskog postupka (tržišnu vrijednost građevinskog zemljišta umanjenog za troškove uklanjanja postojećih objekata (raščlaniti na količine i jedinične cijene te navesti izvor podataka) potrebno je uvećati

za vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa te eventualno za vrijednost priključka (ukoliko postoje).

Zaključno: potrebno je načiniti dopunu Procjembenog elaborata sukladno ZPVN i pripadajućim pravilnicima prema gore navedenim primjedbama.“

S poštovanjem,

ZAMJENICA ŽUPANIJSKE DRŽAVNE ODVJETNICE

Ksenija Bičak

