



U Varaždinu, 25.01.2023.godine
Poslovni broj: St-325/2022

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Stečajni i razlučni vjerovnik: **H-ABDUCO d.o.o.,**
Radnička cesta 41, Zagreb
OIB: 13667298928,

zastupan po odvjetnicima Odvjetničkog društva Brlečić i partneri jtd Varaždin prema punomoći u spisu

Stečajni dužnik: **Stečajna masa iza SURBOL d.o.o.,**
OIB 93328041794, Šikići bb, Pula

zastupan po stečajnom upravitelju Kristijanu Mijandrušiću

PODNEŠAK RAZLUČNOG VJEROVNIKA

Razlučni vjerovnik, a obzirom da je za dan 17.02.2023.godine zakazano ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina tj. prava građenja u vlasništvu stečajnog dužnika, ovim putem dostavlja najnoviji elaborat procjene vrijednosti zemljišta, izgrađenih objekata te prava građenja, a koji je izrađen po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenitelju, Ivanu Luliću, struč.spec.ing.građ. i to u ožujku 2023. godine.

Dakle, iz nalaza i mišljenja vještaka vidljivo je kako je isti iskazao zasebno vrijednost svih zemljišta a zasebno vrijednost svih objekata koji su sagrađeni temeljem prava građenja kojeg je nositelj stečajni dužnik, odnosno vještak na str.18. nalaza navodi:

„Na pojedinim česticama, prilikom ogleda nekretnine uočene su stambene zgrade-kuće, a koje nisu upisane niti u zemljišnoknjižni, niti u katastarski operat. Kuće koje se nalaze na k.č.2644/8, 2644/10, sve k.o. Pula, su katnosti prizemlje+kat, dok su kuće koje se nalaze na k.č.2644/11 i 2645 , sve k.o. Pula izvedene kao prizemnice. Na k.č.2644/14 i 2644/16, sve k.o. Pula izvedene su temeljne ploče budućih kuća, te će se vrijednost zemljišta povećati za procijenjeni iznos izvedenih radova. Kuće na k.č.2644/10 i 2644/11, sve k.o.Pula su nedovršene i nisu u funkciji stanovanja“

Nadalje, na str.33. nalaza ističe se kako je „Na predmetnim česticama upisano pravo građenja. Procjena je izrađena poštujući pozitivne propise RH u kojima se propisuje pristup "jedinstvenosti/nedjeljivosti" nekretnine, te se kuće i pripadajuća zemljišta analiziraju kao jedna uporabna samostalna cjelina. Predmet procjene je katastarska čestica, uključujući i sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da

tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, na njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3,st.(14) te stvarna prava koja su povezana suvlasništvom nekretnine poput prava građenja i prava služnosti. Predmetno zemljište je promatrano kao jedna funkcionalna cjelina, te je promatrano kao zemljište 1.kategorije. Ako je predmetna zemljišta analiziraju pojedinačno, onda pojedine parcele spadaju u zemljišta 2.kategorije, te su moguća odstupanja u odnosu na procijenjeno.“

Temeljem svega naprijed navedenog, te uvažavajući nalaz i mišljenje procjenitelja te činjenicu da nekretnine koje su izgrađene na zemljištima koja su upisana kao vlasništvo treće osobe, razlučni vjerovnik predlaže da se kao vrijednost prava građenja na ročištu utvrdi u ukupnom iznosu vrijednosti sagrađenih objekata nalazećih na k.č.2644/8, 2644/10, na k.č.2644/11 i 2645 te na k.č.2644/14 i 2644/16, sve k.o. Pula, a koje je procjenitelj utvrdio kako slijedi:

-čkbr. 2644/8 iznosom od 198.021,00 € - 1.497.638,00 HRK
-čkbr.2644/10 iznosom od 74.972,00 € - 567.015,00 HRK
-čkbr.2644/11 iznosom od 74.208,00 € - 561.233,00 HRK
-čkbr.2645 iznosom od 100.165,00 € - 757.553,00 HRK
-čkbr.2644/14 i 2644/14 ukupnim iznosom od 2.502,72 € - 18.856,74 HRK
UKUPNO: 449.868,72 € / 3.389.535,89 HRK

Isto tako, obzirom na specifičnost prava građenja svakako se predlaže i to da se predmetno pravo građenja prodaje kao gospodarska cjelina, s utvrđenom ukupnom vrijednošću istog u iznosu od 449.868,72 € odnosno 3.389.535,89 HRK **(tečaj 1 € = 7,53450 HRK).**

Za razlučnog vjerovnika:

U prilogu: - Procjedbeni elaborat od 03/2023