

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Z A P I S N I K
od 19. svibnja 2021.

ročišta radi izjašnjenja stranaka i prilaganja odgovarajućih pisanih dokaza glede vrijednosti nekretnine, sastavljen kod Trgovačkog suda u Rijeci u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza ORTOMEDICAL d. o. o. za izradu ortopedskih pomagala Crikvenica, Podšupera 55, OIB: 04223167832

OD SUDA PRISUTNI:

Vera Jelenović, stečajni sudac
Danijela Fumić, zapisničar
Mirjana Gašparović, stečajni upravitelj

Početak u 09:00 sati.

Utvrđuje se da se ovo ročište održava na daljinu uz korištenje audio-vizualnih uređaja u skladu s odredbom čl. 115. st. 2. Zakona o parničnom postupku (dalje: ZPP, "Narodne novine" broj 148/11-pročišćeni tekst, 25/13, 28/13, 89/14 i 70/19) i to putem poveznice <https://meet.cdu.gov.hr/St-113-20-2>, a u skladu sa zaključkom ovog suda gornji poslovni broj od 20. travnja 2021.

Utvrđuje se da su na ročište pristupili različni vjerovnici:

- za Dubravka Maršala iz Zvoneći, Gašpari 46, OIB: 49358738969: Marin Franulović, odvjetnički vježbenik kod Marine Franulović Ažman odv. u Rijeci, punomoć u spisu
- za BAUERFEIND D.O.O. ZA TRGOVINU, MARKETING, ZASTUPSTVA, UVOZ-IZVOZ, OIB: 05769955462, ZAGREB, GOLEŠKA 20: Sara Vukušić odvjetnik u OD Terešak i partneri iz Zagreba, punomoć uz prijavu tražbine

Predmet današnjeg ročišta je izjašnjenje stranaka i prilaganje odgovarajućih pisanih dokaza glede vrijednosti nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Rijeka, k.č.br. 109, u naravi zgrada mješovite uporabe broj 9/a i dvorište, ukupne površine 1190 m², upisano u z.k.ul.br.1421, KO:324507, Draga, 1. Suvlasnički dio: 298/422 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), Posebni dijelovi zgrade sagrađene na k.č.br. 109: 1. Poslovni prostor u prizemlju sa pokrovljen koji se sastoji od tri poslovne prostorije, dva wc-a, predprostor i unutarnjeg stubišta u sve ukupnoj površini od 298,02 m², što u suvlasničkom omjeru prema cijeloj zgradi iznosi 298/422 dijela.

Na nekretnini stečajnog dužnika su upisana u zemljišnim knjigama založna prava:

- na temelju ugovora o kreditu br. 301-191/2005 uknjiženo je pravo zaloga (hipoteka) u iznosu od 125.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti uz pripadajuće kamate, naknade i troškove, za korist: B2 KAPITAL D.O.O. ZA POSLOVNE USLUGE, OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB, (ustupljeno Dubravku Maršalu iz Zvoneći, Gašpari 46, OIB:49358738969) pri čemu je zabilježena ovršnost tražbine;
- na temelju ovosudnog rješenja posl. br .OVR-732/08 od 12. rujna 2011. uknjiženo je ovršno pravo zaloga u iznosu od 17.934,24 KN sa zakonskom zateznom

kamatom, troškovima ovrhe i troškovima ovršnog postupka, za korist: MEDIPLAN D.O.O., RIJEKA, ŠETALIŠTE XIII DIVIZIJE 2

- na temelju rješenja Trgovačkog suda u Rijeci od 21.studenog 2011., posl.br.R1-258/2011-3 uknjiženo je ovršno pravo zalogu u iznosu od 416.759,26 kn uz odgovarajuće kamate, troškove i naknade sukladno rješenju, za korist: BAUERFEIND D.O.O. ZA TRGOVINU, MARKETING,ZASTUPSTVA, UVOZ-IZVOZ, OIB: 05769955462, ZAGREB, GOLEŠKA 20.

Utvrdjuje se da je stečajni upravitelj u spis dostavio 31. kolovoza 2020. procjenu vrijednosti predmetne nekretnine izrađenu po Hypo Alpe-Adria Bank Nekretnine po kojoj bi tržišna vrijednost predmetne nekretnine bila 1.209.258,42 kn odn. 165.199,24 Eur.

Na izvještajnom ročištu je stečajni upravitelj u spis predala Procjembeni elaborat za poslovni prostor u prizemlju i potkrovlju u vlasništvu dužnika, koji je nedavno dao izraditi i dostavio joj razlučni vjerovnik B2 KAPITAL d.o.o. Zagreb, te po kojem je predmetna nekretnina sada nešto niže vrijednosti, odnosno 96.000,00 Eur (723.000,00 kn).

Utvrdjuje se da je spisu priložen podnesak razlučnog vjerovnika MEDIPLAN D.O.O., RIJEKA, ŠETALIŠTE XIII DIVIZIJE 2 od 24. veljače 2021. u kojem se u bitnome navodi da je procjena vrijednosti predmetne nekretnine izrađena po razlučnom vjerovniku B2 KAPITAL D.O.O. ZA POSLOVNE USLUGE, OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB osjetno ispod realne cijene.

Podneskom od 9. ožujka 2021. razlučni vjerovnik BAUERFEIND d.o.o., Zagreb, Goleška 20, OIB: 05769955462 dostavio je Elaborat procjene vrijednosti nekretnine, izrađen od strane Nadice Čičin-Šain, stalnog sudskog vještaka u graditeljstvu, a prema kojoj procjeni tržišna vrijednost nekretnine iznosi 426.000,00 eura odnosno 3.116.177,65 kn.

Dubravko Maršal po odvjetniku Marini Franulović Ažman predložio je na ročištu od 9. ožujka 2021. da se utvrdi kao vrijednost nekretnine iznos od 723.000,00 kuna u skladu s procjenom stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina Alfreda Bernta iz rujna 2020.g., koja je stručna, detaljna, realna i aktualna.

Na izričit upit suda, stečajni upravitelj smatra da je realnija procjena vrijednosti nekretnine procjena na 723.000,00 kn iz 2020., a s obzirom na lokaciju nekretnina. Ističe da će u svakom slučaju tržište odlučiti koja je vrijednost po kojoj će se predmetna nekretnina prodati, a odluku prepušta vjerovnicima.

Na izričit upit suda stečajni upravitelj navodi da je nekretnina slobodna od osoba i stvari, te da je adresa predmetne nekretnine Rijeka, Sušačka. Draga, Orlići 9A.

Na izričit upit suda, razlučni vjerovnik Dubravko Maršal po punomoćniku navodi kako ostaje pri svom prijedlogu za utvrđivanje vrijednosti nekretnine prema procjeni iz 2020. posebno napominjući da je druga viša starija od te procjene za cca 13 godina, odnosno druga viša procjena izrađena je 12. prosinca 2007.

Na izričit upit suda, punomoćnik BAUERFEIND d.o.o., Zagreb, Goleška 20, OIB: 05769955462 ostaje kod svog prijedloga za utvrđivanje vrijednosti predmetne nekretnine u visini od 3.116.177,65 kn smatrajući da je procjena vrijednosti B2 Kapital d.o.o. preniska s obzirom na lokaciju nekretnine i njezinu atraktivnost.

Na izričit upit suda, stečajni upravitelj navodi da predmetna nekretnina čija je vrijednost bila u ovršnom postupku ranije utvrđena u visini od 3.116.177,65 kn nije uspjela se prodati u tom ovršnom postupku s tako utvrđenom vrijednosti.

Dubravko Maršal po punomoćniku ističe kako smatra da se radi o ispodprosječnoj mikro lokaciji predmetnog poslovnog prostora što, navodi, je navedeno i u procjeni iz 2020. Ističe da je parcela djelomično uređena, a djelomično zapuštena.

Stečajni upravitelj napominje da na tom dijelu kuće postoji i suvlasništvo, što je otežavajuća okolnost za potencijalne kupce.

S obzirom da je današnje ročište u skladu s njegovim određivanjem održano na daljinu, punomoćnici stranaka ne potpisuju zapisnik koji im se ne uručuje, već će im se dostaviti putem sustava e-komunikacije odmah nakon održanog ročišta.

Utvrdjuje se da su strane pratile unos teksta u zapisnik na način da je prilikom održavanja ročišta tekst zapisnika podijeljen na ekranu strankama, koje iskazuju da nemaju primjedbi na sadržaj zapisnika.

Dovršeno u 09:20 sati.

Sudac

Stečajni upravitelj

Zapisničar

Stranke

Broj zapisa: **eb2fb-16b60**

Kontrolni broj: **0211b-62ff9-6552d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=VERA JELENOVIĆ, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.