



U Varaždinu, 07.11.2024.

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Varaždinu
Poslovni broj spisa: St-151/2012
Dužnik: Stečajna masa iza ELIN d.o.o. u stečaju
Varaždin, Šemovečkih žrtava 18., OIB: 76240529525

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA
O STANJU STEČAJNE MASE
(Obrazac 19)**

Ovim Izvješćem stečajni upravitelj, sukladno čl. 289. st.6. Stečajnog zakona (NN.71/2015, 104/2017, 36/2022) izvješćuje o poduzetim radnjama utvrđenja stanja stečajne mase te predlaže dalljnje radnje u svrhu unovčenja iste, a sve kako slijedi.

I. STANJE STEČAJNE MASE NAKON ZAKLJUČENJA STEČAJNOG POSTUPKA

Rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu broj St-151/12-194 od 15.09.2015. zaključen je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom ELIN d.o.o. u stečaju, Koprivnica, Zagrebačka ulica 82., OIB:88698980766 te je dana 30.06.2016. temeljem rješenja registra stečajnog suda broj Tt-16/992-3 stečajni dužnik brisan iz sudskog registra.

Na prijedlog stečajnog vjerovnika RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Koprivnica od 29.07.2022. kojim se predlaže nastavak stečajnog postupka zbog naknadno pronađene imovine – nekretnina u k.o. Koprivnica (zk.ul.13217 i 12818) stečajni sud je dana 27.07.2023. donio rješenje o nastavku ovog stečajnog postupka uz upis stečajne mase u sudski registar. Kako je protiv ovog rješenja imenovani stečajni upravitelj izjavio žalbu, to je stečajni sud dana 12.06.2024. donio novo rješenje kojim se razrješava stečajni upravitelj imenovan rješenjem od 27.07.2023. te imenuje novi stečajni upravitelj. Ovo rješenje postalo je pravomoćno dana 29.06.2024. te novo imenovani stečajni upravitelj i podnosi ovo Izvješće.

Nakon pravomoćnosti rješenja od 12.06.2024. stečajni dužnik - Stečajna masa iza ELIN d.o.o. u stečaju sa imenovanim novim stečajnim upraviteljem i adresom sjedišta prema poslovnoj adresi stečajnog upravitelja upisana je u sudski registar dana 27.07.2024. uz upis novog OIB:76240529525.

U svrhu utvrđenja stanja naknadno pronađene imovine koja čini stečajnu masu stečajni upravitelj je dana 28.10.2024. obavio OČEVID u Koprivnici, Zagrebačka 82. gdje se nalaze nekretnine koje čine stečajnu masu (pripadajući suvlasnički dio nekretnina od 2/3), a upisane su u Zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda u Koprivnici za k.o. Koprivnica kao:

» **čkb.1866/17** ulica (put) Vinogradska površine 689 m² i **čkb. 1867/4** oranica u Zagrebačkoj ulici površine 273 m², obje upisane u zk.ul. 12818 i

» **čkb.1865/16** put u Zagrebačkoj ulica površine 42 m² upisan u zk.ul. 13217,

koje u naravi čine put (čkb.1866/17 i 1867/4) i uski pojaz zemljišta uz put (čkb. 1865/16) na lokaciji Koprivnica, Zagrebačka 82., a sve upisane **u suvlasništvu stečajnog dužnika tj. ELIN d.o.o. u visini suvlasničkog udjela od 2/3**, dok je 1/3 suvlasničkog udjela upisana u korist treće osobe, Bedeković Jasne, OIB: 89449339185, Koprivnica, Crnogorska 89.

Na suvlasničkom udjelu svih nekretnina od 2/3 upisano je **isto razlučno pravo** slijedećeg redoslijeda:

- 1.1 zaprimljeno 09.12.2011. pod brojem Z-6825/2011 uknjižba založnog prava temeljem Rješenja o osiguranju OVR-2198/11-2 od 08.12.2011. u svrhu osiguranja novčane tražbine RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, OIB:18683136487 kao predlagatelja osiguranja u iznosu od 6.089.518,93 Kn zajedno sa zakonskim azteznim kamatama na iznosu glavnice duga od 5.488.302,13 Kn koja teče od 23.11.2011. do isplate te troškova postupka osiguranja u iznosu od 55.450,00 kn sa zakonskom zateznom kamatom od 08.12.2011. do isplate;
- 1.2 zaprimljeno 09.12.2011. pod brojem Z-6825/2011 zabilježba, sporedni uložak, rješenje o osiguranju OVR-2198/11-2 od 08.12.2011. zajednička hipoteka uknjižena u zk.zl.11953 k.o. Koprivnica kao glavnom ulošku te zk.ul. 12522, 13042, i 12818 sve k.o. Koprivnica kao sporednim ulošcima uz pod istim brojem Z-6825/2011 upis zabilježbe i ovršivosti tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba određena.

Prema pisanoj obavijesti razlučnog vjerovnika i stečajnog vjerovnika RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, PU Koprivnica od 29.07.2022. na dan 20.07.2022. ukupno stanje nepodmirene tražbine osigurane razlučnim pravom iznosi 6.764.391,86 Kn (897.789,08 €).

Prema podnesku ovog vjerovnika od 01.12.2022. u stečajni spis dostavlja se očitovanje Porezne uprave, Područni ured Koprivnica o prosječnim cijenama građevinskog zemljišta za predmetne nekretnine i to za građevinsko zemljište od 0-1000 m² iznos od 185,18 kn/m² (24,58 €/m²), a poljoprivrednog zemljišta iznos od 8,18 kn/m² (1,10 €/m²).

U svrhu utvrđenja kojoj vrsti i kvaliteti predmetne nekretnine pripadaju prema važećim prostornim planovima grada Koprivnice te svih drugih parametara relevantnih za obračun vrijednosti nekretnina, na očevidu je uz stečajnog upravitelja prisustvovao i stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu nekretnina g. Aleksandar Samac, dipl.ing.građ. koji je kao jedini član i direktor trgovačkog društva ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23. koje je također ovlašteno za poslove sudskog vještačenja u graditeljstvu i izradio **Elaborat o procijenjenoj vrijednosti nekretnina dana 31.10.2024.**

Ovaj Elaborat nalazi se u prilogu ovog Izvješća.

U Elaboratu o procjeni vrijednosti detaljno je opisano stanje nekretnina i to za dvije čestice (čkbr.1866/17 i 1867/4) u naravi asfaltirani put, a jedna čestica (čkbr.1865/16) uski zemljani pojas uz put, sve neograđeno i sve ČINI JEDNU CJELINU U NARAVI PRISTUPNI PUT, sa prikazom položaja prema prikazu iz Geoportal preglednika, a prema važećem prostornom planu – GUP grada Koprivnice sve se nalaze na području građevinskog područja naselja i to na području površine INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (oznake IS Karta 1 Izmjene i dopune GUP – Korištenje i namjena površina) te unutar područja EKOLOŠKA MREŽA, a iz Karte 4B – Način i uvjeti gradnje sve se nalaze u području 4n- Zapadno područje niske izgradnje. Sve nekretnine ukupne su površine od 1.004,00 m², a svaka prema stanju upisa u zk. koji je identičan i stanju u katastru. Za procjenu vrijednosti primijenjena je POREDBENA METODA procjene prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN.78/2015) te su iskazane vrijednosti svake nekretnine posebno i za sve skupno, kako je to navedeno na strani 20. i 21. Elaborata, uz napomenu da je vrijednost iskazana za čitavu nekretninu, a ne prema suvlasničkim udjelima na istima.

U rezimeu Elaborata sudski vještak daje stručno mišljenje o vrijednosti nekretnina pojedinačno i skupno, i to:

- vrijednosti nekretnine čkbr.1865/16: 871,55 € ili zaokruženo 872,00 €;
- vrijednost nekretnine čkbr.1866/17: 14.297 € ili zaokruženo 14.300,00 € i
- vrijednost nekretnine čkbr.1867/4: 5.665,07 € ili zaokruženo 5.670,00 €

što daje sveukupnu vrijednost svih nekretnina u iznosu od 20.842,00 €.

Za potrebe unovčenja predmetnih nekretnina u stečajnom postupku mjerodavan je iznos vrijednosti svake nekretnine zasebno koji daje skupnu vrijednost prema visini suvlasničkog udjela od 2/3 što obzirom da se radi o nekretninama koje čine jednu funkcionalnu cjelinu **daje relevantnu vrijednost od 13.895,36 €** (2/3 ili 66,67% od 20.842,00 €).

II. POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM

Procijenjena vrijednost nekretnina u suvlasničkom udjelu od 2/3 koje čini stečajnu masu predstavlja temelj za postupak unovčenja nekretnina i to donošenje zaključka o utvrđenju vrijednosti 2/3 suvlasničkog prava vlasništva nad predmetnim nekretninama k.o. Koprivnica i prodaji istih kao cjelina.

Pripadajuća vrijednost od 13.895,36 € biti će iskazana u Početnoj stečajnoj bilanci za stečajnog dužnika – Stečajnu masu iza ELIN d.o.o. u stečaju kao jedina imovina koja čini stečajnu masu obzirom da je jedino ta imovina preostala nakon provedbe redovnog stečajnog postupka nad brisanim društvom ELIN d.o.o. po zaključenju stečajnog postupka dana 15.09.2015.

U početnoj stečajnoj bilanci u Pasivi biti će iskazano stanje obveza iz završnih GFI za 2015. godinu, a koje se obveze odnose na nepodmirene prijavljene i utvrđene tražbine stečajnih vjerovnika I. i II. višpeg isplatnog reda te utvrđenih tražbina razlučnih vjerovnika uvećano za trošak izrade Elaborata o procjeni vrijednosti prema računu ARSING d.o.o. broj 101-1-1 od 31.10.2024. u iznosu od ukupno 675,00 €.

III. PRIJEDLOG STEČAJNOG UPRAVITELJA

Stečajni upravitelj predlaže stečajnom sudu da:

» u skladu sa čl. 229.st.2. u svezi čl. 289.st.4. Stečajnog zakona zakaže ročište Skupštine vjerovnika na kojem bi se donijele slijedeće odluke:

- o prihvaćanju ovog Izvješća stečajnog upravitelja o stanju stečajne mase,
- o načinu unovčenja nekretnina k.o. Koprivnica u suvlasništvu stečajnog dužnika u visini 2/3 suvlasničkog udjela i to unovčenju istih kao cjeline prema početnoj procijenjenoj vrijednosti istih po ovlaštenom sudskom vještaku neposrednom pogodbom uz prethodno prikupljanje pisanih ponuda za otkup i uz pisanu suglasnost za ovaj način unovčenja od strane upisanog razlučnog vjerovnika ili u slučaju zaprimanja pisane ponude za otkup zainteresirane osobe prije održavanja ročišta da se unovčenje provede neposrednom pogodbom uz prethodnu suglasnost razlučnog vjerovnika na ponuđenu cijenu otkupa 2/3 suvlasničkog dijela nekretnina.

Za Stečajna masa iza ELIN d.o.o. u stečaju:
Tea Gatternig, stečajni upravitelj

PRILOG:

✓ Elabarat o procjeni vrijednosti nekretnina od 31.10.2024. izrađen od strane ARSING d.o.o.