

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU  
STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU

Na poslovni broj St-413/2016

Dužnik : MRKI-GRADNJA d.o.o. u stečaju, Slavonski Brod, Matije Gupca 22  
OIB 25029020073

**PREDMET: PRIJEDLOG ZA UNOVČENJE NEKRETNINA U STEČAJNOM POSTUPKU**  
**Elaborat o procijenjenjoj tržišnoj vrijednosti nekretnina**  
**dostavlja se .-**

1./ Predlaže se unovčenje u stečajnom postupku poslovnog prostora sagrađenog na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 6558 k.o. Slavonski Brod

- kč.br. 4530/4 - Ulica dr. Andrije Štampara sa 804 m2  
Dvorište sa 502 m2  
Zgrada mješovite uporabe Slavonski Brod  
Andrije Štampara 12 sa 302 m2

**3. Suvlasnički dio: 37/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)**

**Poslovni prostor oznake A1 u prizemlju , koji se sastoji od prodajnog prostora površine 42,84 m2, ureda površine 4,76 m2, predprostora površine 1,27 m2, wc-a površine 1,78 m2, ukupne površine 50,65 m2 i pripadajući sporedni dio: parkirno mjesto P18 (11,50 m2 x 0,20) površine 2,30 m2.,**

kao i stana sagrađenog na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 6558 k.o. Slavonski Brod

- kč.br. 4530/4 - Ulica dr. Andrije Štampara sa 804 m2  
Dvorište sa 502 m2  
Zgrada mješovite uporabe Slavonski Brod  
Andrije Štampara 12 sa 302 m2

**12. Suvlasnički dio: 36/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)**

**Stan oznake S8 na 2 katu, koji se sastoji od: ulaza površine 2,48 m2, kupaoalice površine 4,04 m2, dnevnog boravka s blagovaonicom površine 25,64 m2, kuhinje površine 4,42 m2, sobe površine 10,04 m2, degažmana površine 1,59 m2, lode ( 3,87 m2 x 0,75), ukupne površine 51,11 m2, i pripadajući sporedni dio: parkirno mjesto P8 (11,50 m2 x 0,20) površine 2,30 m2.**

Označene nekretnine u zemljišnoj knjizi uknjižene su u vlasništvo stečajnog dužnika, ali stečajna upraviteljica nije u posjedu nekretnina.

U odnosu na poslovni prostor vođen je i pravomoćno okončan parnični postupak pred naslovnim sudom pod poslovnim brojem P-394/2016 radi iseljenja po tužbi stečajnog dužnika i radi utvrđenja prava vlasništva i izdavanja tabularne isprave po protutužbi Stipe Šokić koji je pravomoćno okončan na način da je stečajni dužnik odbijen sa tužbenim zahtjevom za predajom u posjed, a Stipo Šokić sa tužbenim zahtjevom za utvrđenje prava vlasništva i izdavanje tabularne isprave.

U odnosu na stan istom presudom pravomoćno je odbijen tužbeni zahtjev za predaju u posjed, ali posjednik stana Zoran Matković nije podnio protutužbu niti je prilikom otvaranja stečajnog postupka podnio zahtjev za ostvarenjem izlučnog prava na stanu.

Nakon dostave pravomoćne presude Zoran Matković osobno je pristupio u ured stečajne upraviteljice i usmeno se očitovao kako nije zainteresiran za stjecanje prava vlasništva na stanu koji drži u posjedu na način plaćanja kupoprodajne cijene za stan i parkirališno mjesto, a po zahtjevu stečajne upraviteljice za predajom stana u posjed predajom ključeva od stana nije se želio izjasniti nego je ostavio otvorenu mogućnost predaje stana u posjed stečajne upraviteljice što do danas nije učinio.

Po saznanju kako se ključ od stana nalazi u posjedu jednog od vlasnika stana u zgradi Andrije Štampara 12, Slavonski Brod omogućeno je vještaku i stečajnoj upraviteljici ulaz u stan, pregled stana, fotografije u svrhu izrade elaborata o procjeni tržišne vrijednosti stana koji čini prilog podnesku.

Dokaz: Presuda Trgovačkog suda u Osijeku Stalna služba u  
Slavonskom Brodu poslovni broj P-394/2016,  
Presuda Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske u Zagrebu  
Poslovni broj Pž-

2./ Stečajna upraviteljica predlaže naprijed označeni stan unovčiti u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretnini prodajom u ovršnom postupku pred FINA.

Za potrebe unovčenja angažiran je vještak građevinske struke koji je izradio Elaborat o procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nekretnina od 08.prosinca 2021. , a prema kojem Elaboratu **tržišna vrijednost poslovnog prostora iznosi 332.000,00 kn , a tržišna vrijednost stana iznosi 461.700,00 kn.**

Elaborat o procijenjenoj tržišnoj vrijednosti poslovnog prostora sačinio je vještak na način da je površinu poslovnog prostora utvrdio na temelju etažnog elaborata koji je proveden u zemljišnoj knjizi, a fotografije poslovnog prostora koje čine sastavni dio elaborata sačinio je na način da je poslovni prostor slikao izvana sa ulične strane poslovnog prostora.

Predmetni poslovni prostor i stan podliježe obvezi plaćanja poreza na dodanu vrijednost jer se u naravi radi o poslovnom prostoru u roh-bau fazi koji nije podoban za korištenje i nije priključen na energente (el.energija, voda, plin), dok je stan u cijelosti uređen , ali nije useljen i isključeni su mu priključak el. energije i plina stoga tržišna vrijednost stana u sebi sadrži i pripadajući porez na dodanu vrijednost koji je u obvezi platiti stečajni dužnik.

Dokaz: Elaborat o procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nekretnina od 08.prosinca 2021.

Predlaže se zakazati ročište radi utvrđenja vrijednosti nekretnina prema procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nekretnina , te utvrditi vrijednost poslovnog prostora 3.suvlasnički dio (E-1) u iznosu od 332.000,00 kn, a vrijednost stana 12.suvlasnički dio (E-10) u iznosu od 461.700,00 kn.

U Slavonskom Brodu, 24. siječanj 2022.

Stečajna upraviteljica