



U Varaždinu, 10.05.2019.

**Izvešće broj 5.
stečajnog upravitelja
o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase
(Obrazac 20.)**

Nadležan trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Poslovni broj spisa: St-233/2014
Dužnik: STEČAJNA MASA IZA EHD-TRADE d.o.o. u
stečaju, OIB:47660980140, Varaždin, A.Šenoe 3.

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA za razdoblje od 28.03.2019. – 10.05.2019.

U predmetnom stečajnom postupku podnosi se izvješće broj 5 koje obuhvaća razdoblje nakon prethodnog izvješća broj 4 od 27.03.2019.g. u kojem je izvršena dopuna procjene vrijednosti nekretnina vlasništvo Stečajne mase iza EHD-TRADE d.o.o. u stečaju za potrebe provođenja radnji prodaje nekretnina.

Naime, u svrhu unovčenja nepokretne imovine - nekretnina iz k.o. Donje Makojišće i Šćepanje te pokretnina koje služe za obavljanje gospodarske djelatnosti pilane koje zajedno sa nekretninom na kojoj je izgrađen pogon pilane čine funkcionalnu cjelinu izrađen je procjembeni elaborat od strane sudskog vještaka za građevinarstvo i procjenu nekretnina Darka Gečeka, mag.ing.aedif. iz VIVAK d.o.o. Kaniža 41. te dopuna procjembenog elaborata prema zahtjevu stečajnog upravitelja od 27.03.2019.g. u kojem je utvrđena procijenjena tržišna vrijednost svake nekretnine pojedinačno, utvrđeno da pokretnine zajedno sa nekretninom na kojoj se nalaze čine jednu gospodarsku cjelinu te da nekretnina u naravi pilana čkbr. 2200 iz zk.ul. 5509 k.o. Donje Makojišće zajedno sa čkbr. 2279 iz zk.ul. 1344 k.o. Šćepanje kao sastavni dijelom industrijskog dvorišta čini jednu cjelinu za koju je oportuno očekivati da će zajedničkom prodajom postići veću cijenu nego da se prodaje pojedinačno.

Prema dopuni procjembenog elaborata od sveukupno procijenjene vrijednosti u iznosu od 1.300.000,00 kn utvrđena je vrijednost svake pojedine nekretnine i kao sastavnog dijela jednog z.k. tijela (jedan zk. uložak) i to: a/ čkbr. 2200 iz zk.ul. 5509 k.o. D.Makojišće u iznosu od 874.000,00 kn, b/ čkbr.2221/1, 2221/13 i 2279 iz zk.ul. 1344 k.o. Šćepanje u skupnom iznosu od 35.016,24 k (pojedinačno čkbr. 2279 iznos od 24.429,44 kn, čkbr. 2221/13 iznos od 8.033,20 kn i čkbr. 2221/1 iznos od 2.553,60 kn) i c/ čkbr.2203/1 iz zk.ul. 3030 k.o. D.Makojišće u iznosu od 387.207,98 kn.

Kako je u dosadašnjem tijeku stečajnog postupka ishođen upis prava vlasništva u korist stečajnog dužnika tj. Stečajne mase iza EHD-TRADE d.o.o. u stečaju za nekretnine navedene pod točkom a/ i b/ koje čine zasebna zemljišno-knjižna tijela, iako su pod teretom razlučnih prava u korist različitih razlučnih vjerovnika, nakon dopune procjemenog elaborata ispunjeni su uvjeti da se pristupi prodaji ovih nekretnina i to ZAJEDNO kao jedne gospodarske cjeline zajedno sa pokretninama koje u naravi čine opremu za pilanu i uredsku opremu koja se nalazi na čkbr. 2200. obzirom da je nedvojbeno da je takav način unovčenja nekretnine kao gospodarske cjeline svrsishodniji i uspješniji nego pojedinačno unovčenje svake nekretnine zasebno.

Osim navedenog, razlog da se pristupi prodaji predmetne imovine kao cjeline je da izdvajanje čkbr. 2221/1 i 2221/13 od čkbr. 2279 sa kojom tvore jedno zemljišno-knjižno tijelo upisano u zk.ul. 1344 k.o. Šćepanje ne bi bilo svrsishodno zbog položaja, veličine i procijenjene vrijednosti tih dviju čestica u odnosu na preostalu česticu čkbr.2279, jer se iste nalaze u rubnim dijelovima zemljišno-knjižnog tijela koje se nadovezuje jednim dijelom na drugu nekretninu čkbr. 2200 i stoga kao zasebne čestice nisu atraktivne, a njihove površine u odnosu na preostalu čkbr. 2279 i na čkbr. 2200 su neznatne i stoga nedvojbeno manje interesantne za kupnju od čkbr.2279 i čkbr.2200 iz zk.ul. 5509 k.o. D.Makojišće.

Stoga, unatoč mišljenju vještaka da cjelinu tvore čkbr.2200 i čkbr. 2279, a ne i čkbr. 2221/1 i 2221/13, a uzimajući u obzir: (i) da čkbr. 2279 zajedno sa čkbr 2221/1 i 2221/13 čini jedno zemljišno-knjižno tijelo pod razlučnim pravom i (ii) da zbog nedostatka položaja i namjene čkbr. 2221/1 i 2221/13 se ne bi mogle uspješno prodati izdvojeno od čkbr. 2279, **stečajni upravitelj smatra oportunističkim da se sve čestice iz zk.ul.1344 k.o. Šćepanje, dakle, i čkbr. 2279 i čkbr. 2221/1 i 2221/13 prodavaju zajedno sa čkbr. 2200 iz zk.ul. 5509 k.o. Donje Makojišće.**

U pogledu samog načina prodaje nekretnine pod razlučnim pravom (e-dražba ili neposredna pogodba uz prethodno prikupljanje pisanih ponuda za otkup), u skladu sa odredbom čl. 247.st.1. i st.2. Stečajnog zakona (NN.71/15,104717), u primjeni je odredba članka 97. Ovršnog zakona (NN.73/17) koja propisuje da se nekretnina prodaje na dva moguća načina: 1) elektroničkom javnom dražbom (st.1.) ili 2) neposrednom pogodbom uz suglasnost svih razlučnih vjerovnika i dr. osoba u čiju korist je upisano kakovo stvarno pravo na nekretnini koje prestaje prodajom nekretnine (st.6.).

Slijedom navedenog, obzirom na postojeće stanje predmetne imovine kao najpogodniji i najsvrsishodniji način prodaje iste ukazuje se prodaja obje nekretnine iz zk.ul. 5509 k.o. Donje Makojišće i iz zk.ul. 1344 k.o. Šćepanje zajedno sa pokretninama na prvo navedenoj nekretnini kao jedne gospodarske cjeline i to neposrednom pogodbom uz prethodno prikupljanje pisanih ponuda za otkup imovine (uz uvjet plaćanja jamčevine na račun sudu u visini od 10% početne prodajne cijene koja u prvom krugu prodaje predstavlja iznos procijenjene vrijednosti, a u svakom daljnjem krugu prodaje je za 10% niža, uz otvaranje ponuda na ročištu pred sudom ili od strane stečajnog upravitelja uz izvješće o rezultatu prodaje). **Uvjet za ovaj način prodaje neposrednom pogodbom, u skladu sa čl. 97.st.6. Ovršnog zakona, je da postoji SUGLASNOST SVIH RAZLUČNIH VJEROVNIKA čije razlučno pravo je upisano na predmetnim nekretninama pa je stoga, ukoliko Sud prihvati ovaj prijedlog stečajnog upravitelja, potrebno održati sjednicu Skupštine vjerovnika radi izjašnjavanja vjerovnika i pribave suglasnosti razlučnih vjerovnika za ovaj način unovčenja nekretnina.**

II. STANJE STEČAJNE MASE

Na računu stečajnog dužnika, prema posljednjem izvratku banke od 17.04.2019.godine, nalazi se ukupno 192,14 kn, kao rezultat umanjenja stečajne mase prikupljene prodajom jednog

teretnog motornog vozila za iznos mjesečne naknade HPB d.d. za vođenje računa (mjesečna naknada u iznosu od 55,30 kn).

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM PERIODU

U narednom periodu predlažu se slijedeće radnje:

1) zakazivanje ročišta (sjednice Skupštine vjerovnika) radi donošenja odluke o načinu unovčenja imovine – nekretnina iz zk ul. 5509 k.o. Dpnje Makojišće i iz zk.ul. 1344 k.o. Šćepanje i pribave suglasnosti razlučnih vjerovnika za unovčenje imovine neposrednom pogodbom uz prethodno prikupljanje pisanih ponuda za otkup imovine;

2) donošenje rješenja o prodaji imovine - nekretnine čkbr. 2200 u naravi pilana iz zk.ul. 5509 k.o. Donje Makojišće i pokretnina (opreme za pilanu i uredske opreme) na ovoj nekretnini i čkbr. 2221/1, 2221/13 i 2279 iz zk.ul. 1344 k.o. Šćepanje kao gospodarske i funkcionalne cjeline, uz upis zabilježbe rješenja o prodaji imovine u zemljišnoj knjizi i

3) donošenje zaključka o prodaji imovine kojim se određuje vrijednost nekretnina i pokretnina, način i uvjeti prodaje imovine prema odluci o prodaji donesenoj na ročištu pod točkom 1).

Za stečajnog dužnika:

Tea Gatternig, odvjetnica, stečajni upravitelj

Prilog: ✓ Dopuna procjembenog elaborata
✓ Skica katastarskog stanja nekretnina vl. stečajnog dužnika
✓ Izvadak sa računa HPB d.d. na 17.04.2019.