

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I  
STANJU STEČAJNE MASE**

*za period od 07.04.2024. do 04.08.2024. godine*

Nadležni trgovački sud           **Trgovački sud u Pazinu**  
Poslovni broj spisa               **St-68/2022**  
Dužnik                               **VRH NEKRETNINE d.o.o., OIB 64175533313, Joakima Rakovca 7a, Umag**, adresa za primanje pismena: Vlasta Majstorović, Koparska 37, 52100 Pula, (091 567 67 54, e-adresa: [majstorovicvlasta@gmail.com](mailto:majstorovicvlasta@gmail.com))

**I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA**

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu broj 1 St-68/2022-20 od 13.04.2022. godine. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom VRH NEKRETNINE d.o.o., OIB 64175533313, Joakima Rakovca 7a, Umag.

**1. UNOVČENJE STEČAJNE MASE**

**1.1. NEKRETNINE**

Stečajni dužnik je bio vlasnik nekretnina upisanih u Općinski sud u Pazinu, Zemljišno knjižni odjel Pazin, katastarsa općina Pazin, zk.ul. 3929 (Prilog 1)

	k.č.br	Oznaka zemljišta	površina
	4028/4	pašnjak	583
	4028/23	MEKUŠ oranica i pašnjak	5074
	4028/24	MEKUŠ pašnjak	41
	4028/25	neplodno	407
	4028/34	neplodno	163
	ukupno		6268

Katastarske čestice 4028/34, 4028/35 i 4028/36 nastale su cijepanjem čestica.

**1.2. STATUS ČESTICA**

S danom 29.09.2022. godine, zemljište označeno kao:

– Katastarske čestice broj 4028/4 i 4028/23 nalaze se jednim dijelom unutar granica neizgrađenog uređenog građevinskog područja naselja poslovne namjene (oznake K) te jednim dijelom zadiru u koridor prometne površine,

– Katastarske čestice broj 4028/24, 4028/25, 4028/34, k.o. Zabrežani nalaze se izvan granica građevinskog područja naselja te se nalaze unutar koridora prometne površine.

### 1.3 PROCJENA NEKRETNINA

U cilju pripreme dokumentacije za ročište na kojem bi se utvrdila vrijednost nekretnina izvršena je procjena po ovlaštenom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina Denis Lakošeljac dipl.ing.građ. Procjembenim elaboratom vještak je utvrdio vrijednost nekretnine 4028/23 i to u iznosu 216.628 eur. a, dok je za ostale nekretnine vrijednost iskazao kao iznos naknade za potpuno izvlaštenje u ukupnom iznosu od 11,271,00 euro .

Sp-građevinsko zemljište,	k.č.br. 4028/4	5.503
Sp-građevinsko zemljište,	k.č.br. 4028/23	216.628
Sp-poljoprivredno zemljište,	k.č.br. 4028/24	387
Sp- poljoprivredno zemljište,	k.č.br. 4028/25	3.842
Sp- poljoprivredno zemljište,	k.č.br. 4028/34	1.539
SADAŠNJA TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINA (kn) 1.717.866		
<b>SADAŠNJA TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINA (€) 228.000</b>		

### 1.4. UNOVČENJE NEKRETNINA

Na skupštini vjerovnika održanoj 27.07.2023. godine donesena je odluka o uvjetima i načinu unovčenja imovine stečajnog dužnika, dana 28.kolovoza 2023. godine stečajni sudac je donio rješenje o prodaji nekretnina stečajnog dužnika upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu i to: □ kč.br. 4028/4, 4028/23 i 4028/24, upisane u z.k. ul. br. 3929 k.o. Pazin, a dana 11.prosincq 2023. godine zaključak o prodaji navedenih nekretnina kojim je utvrđeno da vrijednost nekretnina stečajnog dužnika upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu i to: kč.br. 4028/4, 4028/23 i 4028/24, z.k. ul. br. 3929 k.o. Pazin, iznosi 222.518,00 eura / 1.676.561,87 kn1. Plaćen je predujam za prodaju putem FINA, te je prodaja objavljena, Prva elektronička javna dražba počela je 27.12.2023.g. a završila 20.03.2024.g.

Nekretnine se na prvoj dražbi prodane po početnoj cijeni od 166.888,50 eura / 1.257.421,40 kn, odnosno poi tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina.

Sud je dana 24. travnja 2024. godine donio rješenje o dosudi, stečajna upraviteljica je sačinila i dostavila sudu obračun troškova unovčenja nekretnina (uključivo nekretninu za koju je stečajni dužnik primio naknadu za potpuno izvlaštenje), različni vjerovnik je podnio obračun tražbine koja je ispitana od strane stečajne upraviteljice, te je 18. lipnja 2024. godine održano

ročište radi rasprave o troškovima unovčenja prodanih nekretnina. Dana 25. 06.2024. godine Sud je donio rješenje kojim je pozvao kupca da uplati razliku troškova unovčenja, što je kupac i učinio te je 17. srpnja 2024. godine, donesen zaključak kojim su kupcu nekretnine predane u posjed. Sud je donio rješenje o određivanju nagrade stečajnom upravitelju, no isto još nije pravomoćno.

## **2. OSTALE RADNJE**

U izvještajnom razdoblju

- knjiženi su nastali poslovni događaji,
- izrađene prijave poreza na dodanu vrijednost koji su i dostavljeni nadležnim državnim institucijama,

## **II. STANJE STEČAJNE MASE**

Nekretnine su prodane i naplaćene.

Ostala stečajna masa- nekretnine koje čine dio državne ceste su neunovčive u smislu članka 3 i 124 Zakona o cestama, sv e sukladno očitovanju Hrvatskih cesta (prilog 1)

		Procjena u eurima
Sp- poljoprivredno zemljište,	k.č.br. 4028/25	3.842
Sp- poljoprivredno zemljište,	k.č.br. 4028/34	1.539

## **III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU**

U narednom periodu

- provodit će se radnje vezano uz isplatu troškova i ostavlih obveza stečajne mase, a potom pristupiti izradi završnog računa.

Stečajni upravitelj  
Vlasta Majstorović