

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

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Pazinu

Poslovni broj spisa : St-38/2024

Dužnik: ZELENA BIO d.o.o. u stečaju, Poreč-Parenzo, Vukovarska 19

OIB: 98152811661

I. DOSADAŠNJI TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA za razdoblje rujan - studeni 2025.g.

Kao što sam izvijestio sud u izvješću od 02. rujna 2025.g. započet je postupak unovčenja tj. prodaje stana u Klagenfurtu, od strane Agencije za promet nekretnina Selling & Homes iz Klagenfurta. Dogovorena cijena za početak prodaje iznosi 650.000,00 EUR.

Prema izvješću od strane Agencije ista me upoznala sa činjenicom da postoje poteškoće oko prodaje stana u smislu smanjene potražnje i ostalih realnih okolnosti na tržištu nekretnina u Austriji . Navodi se da je trenutno na tržištu nekretnina situacija takva da je u cijeloj državi velika ponuda stanova te da je smanjen interes za kupnju, a posebno prodaju otežava činjenica da se radi o specifičnom stanu koji je velike kvadrature. Osim toga, navode da je u ljetnom razdoblju bio problem i zbog godišnjih odmora, a u kojem razdoblju je stalno smanjen promet nekretninama. Smatraju da je postavljena cijena prikladna za prodaju te da se istu za sada ne snizuje.

Radi još agresivnijeg postupka prodaje, a sve radi što bržeg unovčenja, izrađen je dodatni promidžbeni video materijal, a što je rezultirano interesom od potencijalnih kupaca. Jedan potencijalni kupac je ozbiljno zainteresiran te je zamolio za kraći rok radi donošenja odluke o kupnji. Isto tko interes je pokazalo još desetak zainteresiranih kupaca, ali do sada nema konkretne ponude.

S obzirom na okolnosti sada postojećeg interesa prijedlog je Agencije da se ne bi umanjivala početna cijena jer se stanovi takve kvalitete prodaju po cijeni koja se kreće od 4.300,00-4.500,00 EUR / m2.

S obzirom da stan ima 147m2 početna cijena formirana je kao srednja vrijednost od 4.400,00 EUR / m2.

Prijedlog je da se pričekava odgovor prvog zainteresiranog kupca koji nema prigovora na cijenu. Ukoliko u primjerenom roku, (30-60 dana) ne bude realizirana prodaja umanjiti će se početna cijena za 10%.

Osim toga, procjena sudskog vještaka vrijednosti stana iznosi 574.500,00 EUR, pa ima prostora za sniženje cijene, ali svakako će se nastojati stan unovčiti što skuplje jer se time stvara i mogućnost praktično cjelokupnog namirenje tražbina stečajnih vjerovnika.

U ovom izvještajnom razdoblju podmirene su sve obveze stečajne mase, a koje se odnose na mjesečni trošak održavanja stana i knjigovodstvene usluge.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Na dan 17.11.2025.g. nalaze se novčana sredstva u iznosu od 24.745,09 EUR.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom izvještajnom razdoblju nastaviti će se unovčenje stana u Klagenfurtu, a po izvršenoj prodaji i naplati provesti završna dioba te završno ročište , te nakon toga obustava i zaključenje ovog stečajnog postupka.

U Ivancu, 02. prosinca 2025.g.

Stečajni upravitelj
Želimir Uršulin, dipl.iur