

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
AMRUŠEVA 2/II
Stečajni sudac:
gđa. Maja Praljak

U Zagrebu 15. kolovoza 2020.

46. St-2272/19

**PREDMET: STATUS PROCIJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA STEČAJNOG
DUŽNIKA STEČAJNA MASA IZA KRAJ BALKANA j. d.o.o. , Pirovac gornji 24,
10 000 Zagreb, OIB 06806948913, MBS 081265965**

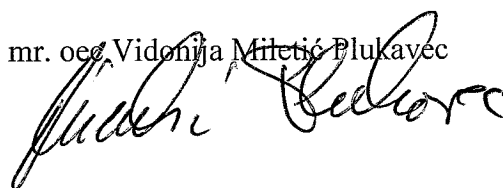
Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu 46. St-2272/2019 od 20. prosinca 2019. nastavljen je stečajni postupak nad dužnikom **STEČAJNA MASA IZA KRAJ BALKANA j.d.o.o., Pirovac gornji 24, 10 000 Zagreb, OIB 06806948913, MBS 081265965.**

Na ročištu održanom dana 2. srpnja 2020. godine konstatirano je da će stečajni upravitelj, obzirom da dužnik ne raspolaže nikakvim sredstvima, nastojati ishoditi okvirnu tržišnu cijenu iz Informacijskog sustava Porezne uprave.

U prilogu se dostavlja korespondencija vođena sa POREZNOM UPRAVOM, kao i MINISTARSTVOM PROSTORNOG UREĐENJA I GRADITELJSTVA iz koje je razvidno da isti nisu u mogućnosti ustupiti tražene podatke, te stoga ostaje da se na slijedećem Izvještajnom ročištu zakazanom za 27. kolovoza 2020. godine odredi tijek daljnjeg postupka, te definira daljnje postupanje glede utvrđivanja vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika.

Stečajni upravitelj:

mr. oec. Vidonija Miletić Plukavec



Uz Izvještaj se dostavlja:

- 1) Dopis stečajnog upravitelja upućen dana 06. srpnja 2020. Poreznoj upravi.
- 2) Odgovor Porezne uprave od 13. srpnja 2020. godine.
- 3) Dopis stečajnog upravitelja upućen dana 21. srpnja 2020. Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja
- 4) Odgovor Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja od 4. kolovoza 2020. godine.

mr. oec. Vidonija Miletić Plukavec, stečajni upravitelj
Pirovec gornji 24, 10 000 Zagreb
kontakt: tel/fax 01/4637-405, mob: 098/440-499
e-mail: vidonija.miletic-plukavec@zg.t-com.hr

REPUBLIKA HRVATSKA
POREZNA UPRAVA KARLOVAC
UL. PAVLA RITTERA VITEZOVIĆA
47 000 KARLOVAC

46. St-2272/2019

U Zagrebu, 06 srpnja 2020.

PREDMET:

**STEČAJNA MASA IZA KRAJ BALKANA j. d.o.o. , Pirovac gornji 24, 10 000 Zagreb
OIB 06806948913, MBS 081265965 – utvrđivanje vrijednosti nekretnina**

Poštovani!

Dana 20. prosinca 2019. godine Trgovački sud u Zagrebu donio je Rješenje o nastavku postupka nad dužnikom **STEČAJNA MASA IZA KRAJ BALKANA j. d.o.o. , Pirovac gornji 24, 10 000 Zagreb OIB 06806948913**, kao pravnom slijedniku dužnika **KRAJ BALKANA j.d.o.o..**

U prilogu se dostavlja Rješenje 46. St-2272/19.

Napominje se da je dana 21. kolovoza 2019. godine Trgovački sud u Zagrebu donio je Rješenje kojim se imenujem za stečajnog upravitelja.

U prilogu se dostavlja Rješenje 46.St-89/17.

Obzirom da dužnik ne raspolaže nikakvim sredstvima kojim bi financirao bilo kakvu poslovnu aktivnost, niti procjenu tržišne vrijednosti nekretnina koje će se prodavati u stečajnom postupku, ovim podneskom Vam se obraćam sa zamolbom dostave podataka, na temelju podataka kojima raspolaže porezna uprava iz Informacijskog sustava Porezne uprave, o utvrđenoj prosječnoj tržišnoj vrijednosti nekretnina upisanih u k.o. 313181, KARLOVAC II.

Nekretnine dužnika opisane su u priloženim ZK izvadcima.

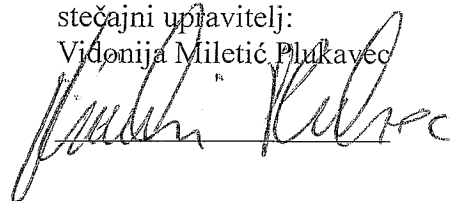
ZK Izvadak br. 1968 u naravi predstavlja građevno zemljište (objekt je srušen od strane GRADA KARLOVCA, obzirom da je bio ruševan, te je prema procijeni GRADA KARLOVCA, predstavljao sigurnosni rizik za prolaznike) i

ZK Izvadak br. 1969 koji u naravi predstavlja Zgradu mješovite uporabe, sa više poslovnih prostora, kao i stambenih jedinica u stambeno – poslovnoj zgradi.

Svjesna sam činjenice da evidencija prometa nekretnina nije službena evidencija tržišnih vrijednosti nekretnina, te dana vrijednost ne odražava nužno i vrijednost predmetnih nekretnina, već predstavlja prikaz prosječnih cijena sličnih nekretnina s približno istog područja postignutih na tržištu nekretnina u određenom vremenskom razdoblju, ali i takav podatak je od iznimne važnosti za određivanje cijene nekretnina u vlasništvu dužnika, obzirom na gore opisane financijsko stanje u kojem se dužnik na žalost nalazi.

Unaprijed se zahvaljujem na Vašoj pomoći i dostavi prosječne tržišne vrijednosti nekretnina upisanih u k.o. KARLOVAC na osnovu podataka Informacijskog sustava Porezne uprave.

stečajni upravitelj:
Vidonija Miletić Plukavec



U prilogu se dostavlja :

- 1) Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu od 20. prosinca 2019. godine.
- 2) Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu od 21. kolovoza 2019. godine
- 3) ZK izvadak br. 1968 ZK izvadak 1969 kao dokaz vlasništva dužnika.

mr. oec. Vidonija Miletić Plukavec, stečajni upravitelj,
Pirovec gornji 24, 10 000 Zagreb
kontakt: tel/fax 01/4637-405, mob: 098/440-499,
e-mail: vidonija.miletic-plukavec@zg.t-com.hr



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA
PODRUČNI URED KARLOVAC
ISPOSTAVA KARLOVAC

KLASA: 410-20/20-04/17
URBROJ: 513-007-04-01-2020-2

KARLOVAC, Pavla Vitezovića 1, 13.srpnja 2020.

STEČAJNI UPRAVITELJ
VIDONIJA MILETIĆ PLUKAVEC
ZAGREB, PIROVEC GORNJI 24

PREDMET: očitovanje, d o s t a v l j a s e

Poštovana,

Ovim putem Vas obavještavamo kako nismo u mogućnosti dostaviti tražene podatke budući ne spadate pod tijela kojima se izdaju podaci iz Evidencije prometa nekretnina, a koja su obuhvaćena čl. 21. Zakona o porezu na promet nekretnina („NN“ br. 115/16 i 106/18), odnosno u svom zahtjevu ne navodite pravnu osnovu temeljem koje bismo udovoljili traženom.

Također, svoj zahtjev možete uputiti Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja budući je procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („NN“ br. 78/15) temeljem kojeg propisa upravo navedeno Ministarstvo vodi Zbirku kupoprodajnih cijena kao evidenciju o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina.

S poštovanjem,



**MINISTARSTVO GRADITELJSTVA
I PROSTORNOG UREĐENJA**

**UI. REPUBLIKE AUSTRIJE 20
10 000 ZAGREB**

46. St-2272/2019

U Zagrebu, 21. srpnja 2020.

PREDMET:

**STEČAJNA MASA IZA KRAJ BALKANA j. d.o.o. , Pirovac gornji 24, 10 000 Zagreb
OIB 06806948913, MBS 081265965 – utvrđivanje vrijednosti nekretnina**

Poštovani!

Dana 20. prosinca 2019. godine Trgovački sud u Zagrebu donio je Rješenje o nastavku postupka nad dužnikom **STEČAJNA MASA IZA KRAJ BALKANA j. d.o.o. , Pirovac gornji 24, 10 000 Zagreb OIB 06806948913**, kao pravnom slijedniku dužnika **KRAJ BALKANA j.d.o.o..**

U prilogu se dostavlja Rješenje 46. St-2272/19.

Napominje se da je dana 21. kolovoza 2019. godine Trgovački sud u Zagrebu donio je Rješenje kojim se imenujem za stečajnog upravitelja.

U prilogu se dostavlja Rješenje 46.St-89/17.

Obzirom da dužnik ne raspolaže nikakvim sredstvima kojim bi financirao bilo kakvu poslovnu aktivnost, niti procjenu tržišne vrijednosti nekretnina koje će se prodavati u stečajnom postupku, dana 6. srpnja 2020. godine obratila sam se **POREZNOJ UPRAVI PODRUČNI URED KARLOVAC** sa molbom dostave podataka, na temelju podataka kojima raspolaže porezna uprava iz Informacijskog sustava Porezne uprave, o utvrđenoj prosječnoj tržišnoj vrijednosti nekretnina upisanih u k.o. 313181, **KARLOVAC II**. Nekretnine dužnika opisane su u priloženim ZK izvadcima.

Dana 13. srpnja 2020. godine **POREZNA UPRAVA PODRUČNI URED KARLOVAC** dostavio je dopis (u prilogu) kojim upućuje na **MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOG UREĐENJA** budući da je procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („NN“ br. 78/15) temeljem kojeg propisa upravo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja vodi Zbirku kupoprodajnih cijena kao evidenciju o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina.

Niže se dostavljaju podaci o nekretnini kako slijedi:

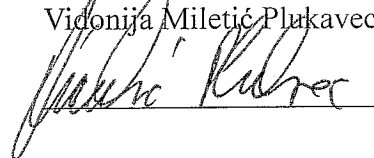
ZK Izvadak br. 1968 u naravi predstavlja građevno zemljište (objekt je srušen od strane GRADA KARLOVCA, obzirom da je bio ruševan, te je prema procijeni GRADA KARLOVCA, predstavljao sigurnosni rizik za prolaznike) i

ZK Izvadak br. 1969 koji u naravi predstavlja Zgradu mješovite uporabe, sa više poslovnih prostora, kao i stambenih jedinica u stambeno – poslovnoj zgradi.

Svjesna sam činjenice da Vaša evidencija prometa nekretnina nije službena evidencija tržišnih vrijednosti nekretnina, te dana vrijednost ne odražava nužno i vrijednost predmetnih nekretnina, već predstavlja prikaz prosječnih cijena sličnih nekretnina s približno istog područja postignutih na tržištu nekretnina u određenom vremenskom razdoblju, ali i takav podatak je od iznimne važnosti za određivanje cijene nekretnina u vlasništvu dužnika, obzirom na gore opisane financijsko stanje u kojem se dužnik na žalost nalazi.

Unaprijed se zahvaljujem na Vašoj pomoći i dostavi prosječne tržišne vrijednosti nekretnina upisanih u k.o. KARLOVAC II na osnovu podataka kojima raspolazete.

stečajni upravitelj:
Vidonija Miletić Plukavec



U prilogu se dostavlja :

- 1) Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu od 20. prosinca 2019. godine.
- 2) Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu od 21. kolovoza 2019. godine
- 3) Dopis POREZNE UPRAVE od 13. srpnja 2020. godine
- 4) ZK izvadak br. 1968 ZK izvadak 1969 kao dokaz vlasništva dužnika.

mr. oec. Vidonija Miletić Plukavec, stečajni upravitelj,
Pirovec gornji 24, 10 000 Zagreb
kontakt: tel/fax 01/4637-405, mob: 098/440-499,
e-mail: vidonija.miletic-plukavec@zg.t-com.hr



REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 371-01/20-02/78

URBROJ: 531-04-1-2-20-2

Zagreb, 4. kolovoza 2020. godine

Stečajni upravitelj
Vidonija Miletić Plukavec
Pirovec gornji 24, 10000 Zagreb
vidonija.miletic-plukavec@zg.t-com.hr

PREDMET: Dostava podataka o prosječnoj tržišnoj vrijednosti nekretnina upisanih u k.o. Karlovac II, traži se – odgovor, daje se

Poštovana gospodo Miletić Plukavec,

temeljem Vašeg dopisa u kojem kao stečajni upravitelj dužnika STEČAJNA MASA IZA KRAJA BALKANA j.d.o.o., pravnog slijednika dužnika KRAJ BALKANA j.d.o.o. tražite dostavu podataka o prosječnoj tržišnoj vrijednosti nekretnina z.k.č. 626 k.o. Karlovac II i z.k.č. 628 k.o. Karlovac II odnosno upisanih u k.o. Karlovac II, upućujemo Vas na odredbe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/2015.) (u daljnjem tekstu: Zakon) te dajemo odgovor kako slijedi u nastavku.

Prema odredbi članka 6. stavka 2. sastavni dio informacijskog sustav tržišta nekretnina (u daljnjem tekstu: eNekretnine) čini zbirka kupoprodajnih cijena i plan približnih vrijednosti. S obzirom na to da je plan približnih vrijednosti trenutno u fazi izrade, a ovo Ministarstvo za potrebe ažuriranja zbirke kupoprodajnih cijena, putem automatske razmjene podataka dnevno preuzima podatke o realiziranom naplatnom prometu nekretnina (kupoprodaja, najam, zakup, pravo građenja i služnost) iz Evidencije prometa nekretnina ministarstva nadležnog za financije – porezne uprave sukladno odredbi članka 7. stavka 3. Zakona, zatraženi se podatci (prema dostavljenom zahtjevu iz predmeta) mogu dobiti od Ministarstva financija odnosno nadležne porezne uprave za područje na kojem se nalaze predmetne nekretnine.

U zaprimljenom predmetnom dopisu, navedeno je da se traži prosječna vrijednost predmetnih nekretnina te upućujemo na odredbu članka 21. stavka 1. Zakona kojim je propisano da je osnovica za vrednovanje nekretnina tržišna vrijednost nekretnina, koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina (sukladno odredbi članka 4. stavku 1. točki 41. Zakona) kao procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Nastavno na prethodno izneseno, prema odredbi članka 3. stavka 2. Zakona, procjena vrijednosti nekretnine je multidisciplinarni postupak tržišnog vrednovanja prema zadatcima (prostorna identifikacija nekretnine, dan vrednovanja i dan kakvoće, svrha izrade) naručitelja, koji provode procjenitelji čije ovlasti proizlaze iz posebnih propisa kojima se uređuje rad sudova i postupci izvlaštenja.

Nadalje, odredbom članka 5. stavka 1. Zakona propisano je da je procjembeni elaborat dokument kojim se procjena vrijednosti nekretnina jasno i transparentno prezentira u

pisanom obliku, a obuhvaća nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili procjenu stalnoga sudskog procjenitelja.

Prema odredbi članka 9. stavka 1. Zakona, procjenitelj je u smislu ovoga Zakona fizička osoba stalni sudski vještak za procjenu nekretnina odnosno pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja, u skladu s posebnim propisom kojim se uređuju uvjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih vještaka odnosno stalnih sudskih procjenitelja imenovanih u skladu s posebnim propisima kojima se uređuju uvjeti, postupak imenovanja te njihova prava i dužnosti.

Slijedom navedenoga, utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina mogu raditi samo ovlaštene osobe i to prema metodama i postupcima koje su propisane Zakonom i pripadnim pravilnicima.

S poštovanjem,



Dostaviti:

- ①. Naslovu
2. Arhiva - ovdje