

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, PETRINJSKA 8, 10000 ZAGREB**

Poslovni br. spisa: **St - 1066/2012 - 418**

Dužnik: **TERMOCOMMERCE d.o.o. - u stečaju, Ulica kneza Branimira 173, 10000 Zagreb, 10.06.2024.**

Predmet: Skupština vjerovnika
- Predlaže se

Dana 6.06.2024.g. od strane g. Josipa Đureš, 33000 Virovitica, Bilogorska ulica II. Odvojak dobio sam e-mail kojim isti predlaže otkup obiteljske kuće i zemljišta u vlasništvu stečajnog dužnika a koje nekretnine se nalaze u okolini grada Virovitice.

Navedene nekretnine procjenjene su od strane stalnog sudskog vještaka građevinske struke, g. Maria Ćuturu, dipl. ing. iz Zagreba.

Sažetak Elaborata o procjeni vrijednosti nekretnina iskazujemo kako slijedi:

a) Građevinsko zemljište i obiteljska kuća (z.k.ul.8142 i 7084)

Adresa nekretnine	33000 Virovitica, Ulica Svetog Petra i Pavla 30
Tip nekretnine	građevinsko zemljište i obiteljska kuća
z.k.ul.	8142 i 7084
Poduložak broj	—
z.k.č. br.	4118/14, 4118/4, 4118/8, 4118/15 i 4118/16
k.o.	Virovitica
k.č. br.	4118/14, 4118/4, 4118/8, 4118/15 i 4118/16
k.o.	Virovitica
zemljište površine (m ²)	2.324 m²
objekt površine BGP (m ²)	163 m²
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	67.000,00 €
Legalitet	NE Zgrada - obiteljska prizemna kuća sagrađena na z.k.č. br. 4118/14 k.o. Virovitica nije evidentirana u katastarskom operatu, niti je upisana u zemljišnu knjigu i posjedovni list. Procjenitelju nije predložen akt o gradnji niti dokaz da je u tijeku legalizacija nelegalno sagrađenih objekata pa se zaključuje da je objekt nelegalan.
Neposredan pristup javnom putu	DA, osim k.č. br. 4118/8 9 4118/15
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA

Godinja izgradnje	1991.
Adaptacija	—

Rekapitalacija procjenjene tržišne vrijednosti po zemljišno knjižnim česticama i Z.k.ul.

Z.k. ul. br.	z.k.č. br. k.o. Virovitica	Površina (m ²)		Procijenjena tržišna vrijednost (€)	Zaokružena tržišna vrijednost (€)
		zemljište	objekt		
8142	4118/14	443	163	28.801,35 (10.778,19+18.023,16)	28.800,00
	4118/4	443	—	10.778,19	10.800,00
UKUPNO z.k.ul. br. 8142		886	163	39.589,54	39.600,00
7084	4118/8	444	—	7.019,64	7.020,00
	4118/15	443	—	7.003,83	7.000,00
	4118/16	552	—	13.430,16	13.400,00
UKUPNO z.k.ul. br. 7084		1.439,00	—	27.453,63	27.420,00
SVEUKUPNO z.k.ul. br. 8142 i 7084		2.325,00	163	67.043,17	67.000,00

b) Poloprivredno zemljište (z.k.ul. 9792)

Adresa nekretnine	33000 Virovitica, Bilogorska ulica II. Odvojak
Tip nekretnine	zemljište kategorije 4.2. namjena P1 osobito obradivo tlo
z.k.ul.	9792
Poduložak broj	—
z.k.č. br.	7471
k.o.	Virovitica
k.č. br.	7471
k.o.	Virovitica
zemljište površine (m ²)	2.284 m²
objekt površine BGP (m ²)	24 m²
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	1.780,00 €

Legalitet	<p>NE Zgrada - prizemna kuća za odmor sagrađena na z.k.č. br. 7471 k.o. Virovitica nije evidentirana u katastarskom operatu niti je upisana u zemljišnu knjigu i posjedovni list.</p> <p>Procjenitelju nije predložen akt o gradnji kao niti jedan dokument kojim se dokazuje legalnost objekta kao i akt na temelju kojeg se dokazuje da je legalizacija u tijeku. Iz javno dostupnih dokumenata (ISPU) vidljivo je da su zgrade na okolnom zemljištu iste namjene kao i zemljište na kojem se nalazi predmetna zgrada stekle legalitet temeljem Zakona o legalizaciji nelegalno sagrađenih zgrada. Sukladno navedenom zaključuje se da je predmetni objekt nelegalan i upitne mogućnosti legalizacije te se isključuje iz ove procjene.</p>
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Godinja izgradnje	2010.
Adaptacija	—

Ukupna vrijednost nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika obuhvaćenih procjenom: **68.780,00 EUR.**

G. Đureš spreman je za navedene nekretnine platiti iznos od 60.000,00 EUR umanjeno za iznos otplaćenog duga prema stečajnom dužniku (cca 12.500,00 EUR).

Napominjemo, kako g. Đureš uredno uplaćuje mjesečni iznos od 100,00 EUR (ranije 700,00 kn mj.)

G. Đureš je hrvatski branitelj i 100% invalid, koji je u vrijeme vođenja ovršnog postupka bio u bolnici gdje mu je translatiran organ, tako da nije ni bio svjestan situacije u kojoj se nalazi.

Unatoč svemu, uredno je plaćao dug prema stečajnom dužniku.

Njegov dopis dostavljamo u prilogu Izvješću.

Slijedom svega iznijetog mišljenja sam kako je ponuđena cijena prihvatljiva za stečajnog dužnika budući je doista upitno postizanje više cijene za navedene nekretnine.

Slijedom svega iznijetog predlaže se sazivanje skupštine vjerovnika sa slijedećim dnevnim redom:

1. Donošenje odluke o prihvaćanju ponude g. Josipa Đureša iz Virovitice, za otkup nekretnina društva Termocommerce d.o.o. - u stečaju za iznos od 60.000,00 EUR, umanjeno za otplaćeni dio duga prema stečajnom dužniku (cca 12.500,00 EUR).

Stečajni upravitelj

Jure Marušić

Dostaviti:

- Arhiva, ovdje