

**Sektor pravnih poslova i nabave
Direkcija pravne podrške posebnom financiranju i
naplati potraživanja
Odjel pravne podrške naplati potraživanja**

Zagreb, 02.10.2026. godine

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Varaždin, Cehovska 1

n/z stečajnom upravitelju

Posl.br.: St-115/2025

Vjerovnik:

HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK

Zagreb, Strossmayerov trg 9 (dalje u tekstu HBOR), OIB: 26702280390,
zastupana po punomoćnici Ivani Lokas, zaposlenici

Stečajni dužnik:

DRVOTRADE d.o.o. u stečaju, Nedelišće, Ulica Slavka Kolara 4,
OIB: 06857184002, zastupano po stečajnom upravitelju Damiru Vrca

PODNEŠAK VJEROVNIKA

punomoć u spisu

I.

Nastavno na Zaključak Naslovnog suda od 17.9.2026. godine, donesenom na ročištu održanom radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika, HBOR se kao razlučni i stečajni vjerovnik u predmetnom postupku, u ostavljenom roku očituje kako slijedi.

II.

Kao što je na ročištu i utvrđeno, HBOR se podneskom od 06.05.2026. godine očitovao na procjenu sudskog vještaka i procjenitelja za graditeljstvo Stjepana Baranašića, dipl.ing.građ. od 20.10.2025. godine koja je objavljena na e-Oglasnoj ploči sudova 07.11.2025. godine, a u kojoj je ukupna vrijednost nekretnina utvrđena u iznosu od 4.023.000,00 EUR.

Nadalje, procjena s istim datumom, ali „ažurirana“ odnosno izmijenjena objavljena je na e-Oglasnoj ploči sudova u srpnju i u rujnu 2026. godine, a u kojoj je vrijednost nekretnina stečajnog dužnika iskazana u iznosu od 3.684.034,73 EUR.

III.

Analizirajući „ažuriranu“ procjenu, HBOR je utvrdio da su sve nekretnine stečajnog dužnika procijenjene zajedno (bez obzira na prijedlog HBOR-a da se nekretnine prodaju pojedinačno) te da u procjeni vrijednosti nisu izričito navedene vrijednosti svake pojedine nekretnine premda je u prilogima elaborata (str. 33–42) navedena vrijednosti pojedinih sastavnica nekretnina (zemljišta, zgrada nakon amortizacije, zajedničkih troškova, koeficijent prilagodbe) temeljem kojih samo stručna osoba može utvrditi njihovu pojedinačnu vrijednost.

Stečajni upravitelj je na ročištu naveo da je procjena vrijednosti rađena za zbirnu prodaju (prije donošenja odluke o načinu prodaje?!) jer iste predstavljaju funkcionalnu cjelinu. Objašnjenje stečajnog upravitelja nije prihvatljivo s obzirom na činjenicu da je procjenom obuhvaćena i nekretnina koja se nalazi u drugoj katastarskoj općini u odnosu na druge nekretnine i fizički je odvojena od

ostalih nekretnina (nekretnina koja se nalazi u k.o. Brežni Kotar na što je ukazao i razlučni vjerovnik RH) te da se nekretnine koje se nalaze u k.o. Nedelišće mogu podijeliti u više funkcionalnih cjelina.

Nadalje, a kao što je istaknuto i na ročištu, nekretnine stečajnog dužnika opterećene su založnim pravima više razlučnih vjerovnika, pa s obzirom da vrijednost nekretnina nije pojedinačno procijenjena, nije jasno na koji način će se provesti namirenje iz sredstava dobivenih prodajom tih nekretnina kao cjeline.

Slijedom navedenog, HBOR smatra da se u procjeni jasno mora navesti vrijednost svake pojedine nekretnine bez obzira kakva bude odluka o načinu prodaje založenih nekretnina, kako bi razlučni vjerovnici znali na koji način će biti namireni iz njihove prodaje.

IV.

Prvotni prijedlog HBOR-a bio je da se dvije nekretnine, i to čkbr. 1644, u naravi livada (površine 1116 m²), upisane u zk.ul. br. 4578, k.o. Nedelišće i čkbr.1643, u naravi livada (površine 4859 m²), upisane u zk.ul. br. 4579, k.o. Nedelišće prodaju skupno jer u naravi predstavljaju funkcionalnu cjelinu dok za ostale predlaže pojedinačnu prodaju.

Ali, s obzirom na navod stečajnog upravitelja da nekim nekretninama nije moguć samostalni pristupiti, predlaže da se nekretnine stečajnog dužnika za potrebe prodaje formiraju u dvije funkcionalne cjeline kako bi se prilikom prodaje ostvarila viša cijena što je u interesu svih vjerovnika:

1. funkcionalna cjelina koju čine nekretnine čkbr. 1644, u naravi livada (površine 1116 m²), upisana u **zk.ul. br. 4578**, k.o. Nedelišće i čkbr.1643, u naravi livada (površine 4859 m²), upisana u **zk.ul. br. 4579**, k.o. Nedelišće za koje se predlaže početnu vrijednost utvrditi u iznosu **od 2.954.187,60 EUR**. Bitno je napomenuti da opis nekretnina u zemljišnoj knjizi ne odgovara stvarnome stanju jer se na tim nekretninama nalazi gospodarska zgrada s pripadajućim građevinskim zemljištem.
2. funkcionalna cjelina koju čine nekretnine čkbr.1943, u naravi senokoše-livada (površine 1301 m²), upisana u **zk.ul. 4595**, k.o. Nedelišće, čkbr. 1718, u naravi zavrtnje-livada (površine 4662 m²), upisana u **zk.ul. 5317**, k.o. Nedelišće, čkbr. 1944, u naravi senokoše-livada (površine 1340 m²), upisana u **zk.ul. 4596**, k.o. Nedelišće, ½ dijela čkbr. 1645, u naravi industrijsko dvorište (površine 4811 m²), poslovna zgrada, Ulica V. Nazora (površine 283 m²), gospodarska zgrada, Ulica V. Nazora (površine 82 m²), gospodarska zgrada, Ulica V. Nazora (površine 18 m²), poslovna zgrada, Ulica V. Nazora (površine 182 m²), gospodarska zgrada, Ulica V. Nazora (površine 23 m²), ukupno površine 5399, upisana u **zk.ul. broj 4565**, k.o. Nedelišće, čkbr. 1968, u naravi senokoše- livada (površine 3621 m²), upisana u **zk.ul.broj 4566**, k.o. Nedelišće, čkbr. 1968, u naravi senokoše- livada (površine 3621 m²), upisana u **zk.ul.broj 4566**, k.o. Nedelišće i čkbr. 141/12, u naravi šuma Okrugli vrh (površine 1321 m²), upisana u **zk.ul. 6405**, k.o. V Brežni Kotar za koje se predlaže početnu vrijednost utvrditi u iznosu od **729.847,13 EUR**.

V.

Slijedom navedenog, HBOR moli Naslovni sud da utvrdi vrijednost nekretnina i način njihove prodaje prema navedenom prijedlogu.

Za HBOR:

Ivana Lokas, dipl.iur.

IVANA
LOKAS Digitally signed
by IVANA LOKAS
Date: 2026.10.02
09:57:36 +02'00'