

ZAPISNIK

od 17. rujna 2026.

sastavljen kod Trgovačkog suda u Varaždinu
na ročištu za utvrđivanje vrijednosti nekretnina
u stečajnom postupku nad dužnikom

DRVOTRADE d.o.o. u stečaju, Nedelišće,
Slavka Kolara 4, OIB: 06857184002

Nazočni od strane suda:

MARIJA LEVANIĆ-ŠKERBIĆ, stečajni sudac

ANDREJA LESJAK, zapisničar

Stečajni sudac otvara raspravu u 13,00 sati i utvrđuje da su od pozvanih osoba pristupili:

- stečajni upravitelj – Damir Vrca, putem videokonferencijskog sustava JITS
- za vjerovnika RH, Ministarstvo financija - zastupnica po zakonu Jelena Knežević, zamjenica ŽDO Varaždin
- za razlučnog vjerovnika HBOR – punomoćnica Ivana Lokas, te Gamulin Ozren, zaposlenik, kao javnost

Budući da stečajni upravitelj nije u mogućnosti osobno pristupiti na ročište, istome je poslana poveznica za spajanje na ročište putem videokonferencijskog sustava JITS.

Konstatira se da je razlučni vjerovnik Croatia banka d.d. u podnesku od 10. rujna 2026. ispričao svoj nedolazak na današnje ročište, te predložio ročište održati u njegovoj odsutnosti uz napomenu da je ovaj vjerovnik suglasan s nalazom i mišljenjem vještaka Stjepana Baranašića, te predlaže da se tržišna vrijednost nekretnina utvrdi sukladno izrađenoj procjeni.

Konstatira se da je razlučni vjerovnik TMT d.o.o. neposredno prije ročišta dostavio podnesak putem svojih odvjetnika u kojem navodi da isti ne mogu pristupiti na današnje ročište, da se ročište održi u njegovoj odsutnosti i da je suglasan s nalazom i mišljenjem vještaka Stjepana Baranašić, te predlaže da se tržišna vrijednost nekretnina utvrdi sukladno izrađenoj procjeni.

Sudac objavljuje da je predmet današnjeg ročišta utvrđivanje vrijednosti nekretnina i to:

- 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. 1644, u naravi livada (površine 1116 m²), upisana u zk.ul. br. 4578, k.o. Nedelišće;
- čkbr.1643, u naravi livada (površine 4859 m²), upisana u zk.ul. br. 4579, k.o. Nedelišće;
- čkbr.1943, u naravi senokoše-livada (površine 1301 m²), upisana u zk.ul. 4595, k.o. Nedelišće;
- čkbr. 1718, u naravi zavrtje-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;
- na čkbr. 1924, u naravi senokoše-livada (površine 766 m²), upisana u zk.ul. 4561, k.o. Nedelišće;
- na čkbr. 141/12, u naravi šuma Okrugli vrh (površine 1321 m²), upisana u zk.ul. 6405, k.o. V Brežni Kotar.

Prodaja navedenih nekretnina određena je rješenjem ovoga suda posl. broj St-115/2025-57 od 24. travnja 2026. koje je postalo pravomoćno 30. lipnja 2026.

Konstatira se da je stečajni upravitelj dostavio u spis 7.11.2025., elaborat procjene vrijednosti nekretnina izrađen od strane Stjepana Baranašića, dipl. ing. građ., 20. listopada 2025., a koji elaborat je objavljen na e-Oglasnoj ploči suda 7. studenoga 2025. Nakon toga je dana 16.7.2026. stečajni upravitelj dostavio u spis ponovno isti elaborat sa istim datumom, ali ažuriranu verziju te sada stečajni upravitelj pojašnjava da je u tom ažuriranom elaboratu koji je objavljen na e Oglasnoj ploči 16.7.2025. procjenitelj izbacio dvije sušare i parionicu, jer se one prodaju kao pokretnine, slijedom čega je ukupna procijenjena vrijednost nekretnina sada umanjena za vrijednost ovih pokretnina i iznosi 3.684.000,35 eura, dok je prema prvo dostavljenom elaboratu procijenjena vrijednost nekretnina 4.023.000,00 eura. Dodaje se da je stečajni upravitelj isti ažurirani elaborat dostavio još jednom u spis dana 11. rujna 2026, te je isti objavljen na e-Oglasnoj ploči 14. rujna 2026.

Konstatira se da prema ažuriranom elaboratu izračun procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina iznosi 3.684.000,35 eura.

Stečajni upravitelj navodi da je predmetna procjena ovih nekretnina rađena za zbirnu prodaju budući da ove nekretnine predstavljaju cjelinu. Zato predlaže da se provede prodaja navedenih nekretnina po procijenjenoj tržišnoj vrijednosti kao cjelina, odnosno po početnoj cijeni od 3.684.000,00 eura. Dodaje da bi postojao problem kod

pojedinačne prodaje budući da se radi o 9 čestica koje predstavljaju cjelinu, odnosno nekoliko predmetnih čestica uopće nema pristup na tu nekretninu.

Zastupnica RH navodi da je suglasna da se predmetne nekretnine unovčavaju kao cjelina po početnoj cijeni u visini utvrđene procijenjene vrijednosti, to tim više što se 8 od 9 nekretnina nalazi u istoj k.o. Nedelišće i leže jedna do druge te se vide da čine cjelinu i točno je kako navodi stečajni upravitelj da za neku od njih nema pristupnog puta, dok se čk.br.141/12 nalazi u k.o. Brežni Kotar i nije fizički povezana i ne čini cjelinu s ostalim česticama, međutim, s obzirom da se radi o šumi površine 1321 čhv ne bi bilo oportuno raditi samostalno prodaju te šume i za to raditi posebnu procjenu.

Punomoćnica razlučnog vjerovnika HBOR navodi da ostaje u cijelosti kod navoda iz podneska od 6. svibnja 2026. u kojem se očitovao o načinu prodaje nekretnina na kojima ima razlučno pravo. Predlaže skupnu prodaju nekretnine upisane u zk.ul. 4578 i 4579 k.o. Nedelišće, jer smatra da predstavljaju funkcionalnu cjelinu, a za ostale nekretnine predlaže pojedinačnu prodaju na javnoj dražbi.

U odnosu na gornje navode HBOR-a, stečajni upravitelj navodi da nekretnine za koje HBOR predlaže zbirnu prodaju su nekretnine na kojima HBOR ima razlučno pravo, ali smatra ako bi se te nekretnine izdvojile i ako bi se ostale nekretnine prodavale pojedinačno, da bi to umanjilo vrijednost tih ostalih nekretnina.

Nakon toga, punomoćnica HBOR navodi da podredno predlaže da se ostale nekretnine ne unovčavaju pojedinačno, već također kao cjelina, odnosno da se kao jedna cjelina unovčavaju gore navedene dvije nekretnine čk.br. 1644 i 1643, a ostale nekretnine kao druga cjelina. Dodatno navodi da pridržava pravo dodatno se očitovati na ažurirani procjembeni elaborat, a koji je objavljen na e-Oglasnoj ploči u srpnju i u rujnu, a za koji je danas stečajni upravitelj objasnio razlog ažuriranja, s time da će ujedno i konkretizirati svoj prijedlog početne cijene po predloženoj prodaji po dvije cjeline.

Daljnjih pitanja nema.

Budući da nema daljnjih pitanja niti primjedbi, sudac donosi

ZAKLJUČAK

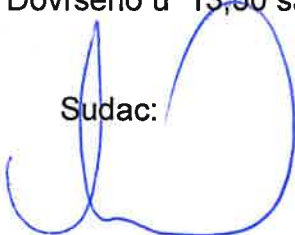
- I Dodjeljuje se razlučnom vjerovniku HBOR dodatni rok od 15 dana radi dodatnog očitovanja.
- II Nakon toga, zaključak o prodaji nekretnina slijedi pisanim putem.

Dovršeno u 13,50 sati

Zapisničar:



Sudac:



Sudionici:

