

Stečajni upravitelj ANITA CVETKO
Gajeva ulica 57, 10000 Zagreb
e-mail: st.up.acvetko@gmail.com
mobitel: +385 91 517 96 32

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU
Trg hrvatskih branitelja 1/II
Karlovac

U Zagrebu, 21. kolovoza 2023.

Poslovni broj: St-516/2022

Dužnik: SIFRESA d.o.o., Donja Bačuga, Donja Bačuga 108 c, OIB 60357824581

**PRIJEDLOG STEČAJNOG UPRAVITELJA
ZA SAZIVANJE SKUPŠTINE VJEROVNIKA**

elektronički
prilozi

Stečajni upravitelj podnio je dana 07. svibnja 2023. prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika radi davanja suglasnosti za unovčenje imovine (nekretnina), sukladno procjeni stalnog sudskog vještaka Tihomira Orečića, dipl.ing.građ., od dana 27. veljače 2023. kojom je vrijednost nekretnina utvrđena u ukupnom iznosu od 25.758,18 EUR (procjena dostavljena sudu u pravitku istog podneska, kao i Izvješća stečajnog upravitelja od 06. svibnja 2023.).

Nakon izrade navedenog procjemenog elaborata, stečajni je upravitelj došao do saznanja da je **u odnosu na dio nekretnina** izrađena investicijska studija „*Izgradnja farme nesilica konzumnih jaja*“ te su ishođene potrebne građevinske dozvole i rješenje nadležnog ministarstva kojim se utvrđuje da je takav zahvat prihvatljiv za okoliš. Studijom su konkretno obuhvaćene nekretnine upisane u **zk.ul. 1611 k.č.br. 863/1, zk.ul. 1660 k.č.br. 863/10, zk.ul. 1612 k.č.br. 863/2, zk.ul. 1476 k.č.br. 863/3 i zk.ul. 1614 k.č.br. 863/4.**

Dokaz:

- Investicijska studija; u prilogu
- Građevinska dozvola za izgradnju farme, klasa: KLASA: UP/I-361-03/18-01/000010 od 04. srpnja 2018. te Rješenje o produžetku važenja iste od 17. svibnja 2021.; u prilogu
- Građevinska dozvola za izgradnju transformatorske stanice, klasa: KLASA: UP/I-361-03/18-01/000012 od 17. svibnja 2018. te Rješenje o produžetku važenja iste od 17. svibnja 2021.; u prilogu
- Rješenje Ministarstva zaštite okoliša i energetike, klasa: UP/I-351-03/15-02/137 od 06. prosinca 2016.; u prilogu

Stečajni upravitelj ANITA CVETKO

Gajeva ulica 57, 10000 Zagreb

e-mail: st.up.acvetko@gmail.com

mobitel: +385 91 517 96 32

Stoga je od sudskog vještaka zatraženo da revidira procjenu u dijelu koji se odnosi na navedene nekretnine. **Prema novoj procjeni od 08. svibnja 2023.**, vrijednost svih nekretnina utvrđena je u ukupnom iznosu od **155.758,18 EUR**. Naime, kako proizlazi iz procjene, upravo je činjenica postojanja Investicijske studije i pripadajućih dozvola znatno povećala vrijednost nekretnina obuhvaćenih tom studijom.

Dokaz: - Procjena od 08. svibnja 2023.; u prilogu

Stoga je stečajni upravitelj, po primitku revidirane procjene, podneskom od 09. svibnja 2023. dopunio ranije podneseni prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika, i to u dijelu koji se odnosi na nekretnine obuhvaćene spomenutom Investicijskom studijom.

Radi preglednosti i izbjegavanja potencijalnih nejasnoća, stečajni upravitelj objedinjuje prijedloge od 07. svibnja 2023. i 09. svibnja 2023. u jedan dokument te ovim podneskom podnosi jedinstveni prijedlog za sazivanje skupštine radi donošenja odluke o unovčenju svih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika.

Dakle, temeljem čl. 104. Stečajnog zakona predlaže se sazivanje skupštine vjerovnika sa sljedećim dnevnim redom.

1. Davanje suglasnosti stečajnom upravitelju za unovčenje imovine (nekretnina)

Imovinu stečajnog dužnika čine nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Sisku, zemljišnoknjižni odjel Petrinja, i to:

- a) k.č.br. 946/9 pašnjak dvorište od 3046 m², upisane u zk.ul.br. 1330, k.o. Bačuga,
- b) k.č.br. 1091/1 pašnjak u selu od 1133 m², upisana u zk.ul.br. 1133, k.o. Bačuga,
- c) k.č.br. 863/3 oranica polje od 5931 m², upisana u zk.ul.br. 1476, k.o. Bačuga,
- d) k.č.br. 942 oranica od 2241 m², upisana u zk.ul.br. 1516 k.o. Bačuga,
- e) k.č.br. 863/1 oranica polje od 36210 m², upisana u zk.ul.br. 1611, k.o. Bačuga,
- f) k.č.br. 863/2 oranica polje od 13297 m², upisana u zk.ul.br. 1612, k.o. Bačuga,
- g) k.č.br. 863/4 oranica polje od 10326 m², upisana u zk.ul.br. 1614, k.o. Bačuga,
- h) k.č.br. 863/10 oranica polje od 350 m², upisana u zk.ul.br. 1660, k.o. Bačuga,
- i) k.č.br. 818/2 šuma Čavraguša od 2633 m², k.č.br. 903/4 livada Čavraguša od 2384 m², k.č.br. 907/6 oranica od 10053m², k.č.br. 910/2 oranica od 1439 m², k.č.br. 912/6 oranica Čavraguša od 13297 m², k.č.br. 918/3 oranica Čavraguša od 1169m², k.č.br. 942 oranica od 834 m², k.č.br. 942/1 šuma strana u polju od 1065 m², k.č.br. 942/2 šuma strana u polju od 780 m², k.č.br. 942/3 šuma strana u Bačugi od 396 m², k.č.br. 943/1 kuća br. 60, 2 zgrade i dvorište od 568 m² i oranica od 2338 m², k.č.br. 943/2 šuma strana u polju od 690 m², k.č.br. 943/3 šuma strana u polju od 780 m², k.č.br. 943/4 šuma strana u Bačugi od 744 m², k.č.br. 943/6 oranica od 1493m², k.č.br. 943/7 oranica u mjestu od 1115 m², k.č.br. 1196/2 oranica Kovačevac od 6629 m², sve upisano u zk.ul.br.1658, k.o. Bačuga.

Vrijednost nekretnina procijenjena je po stalnom sudskom vještaku Tihomiru Orečiću, dipl.ing.građ., dana 08. svibnja 2023. u **ukupnom iznosu od 155.758,18 EUR**.

Stečajni upravitelj ANITA CVETKO

Gajeva ulica 57, 10000 Zagreb

e-mail: st.up.acvetko@gmail.com

mobitel: +385 91 517 96 32

Budući da u naravi pojedine čestice čine prostornu cjelinu na način da se izravno naslanjaju jedna na drugu, stečajni upravitelj je mišljenja da bi, radi potencijalno uspješnije prodaje, bilo svrhishodno takve čestice prodati kao cjelinu. Čestice su prema prostornom položaju razvrstane u 11 zasebnih skupina - predmeta prodaje, prema tabličnom prikazu u nastavku.

PREDMET PRODAJE 1

Čestica	Uložak i k. o.	Opis	Površina (m ²)	Vrijednost (EUR)
1091/1	1133 Bačuga	pašnjak	1133	362,56
UKUPNO			1133	362,56

PREDMET PRODAJE 2

Čestica	Uložak i k. o.	Opis	Površina (m ²)	Vrijednost (EUR)
946/9	1330 Bačuga	pašnjak dvorište	3046	2.558,64
UKUPNO			3046	2.558,64

PREDMET PRODAJE 3

Čestica	Uložak i k. o.	Opis	Površina (m ²)	Vrijednost (EUR)
818/2	1658 Bačuga	šuma	2633	631,92
903/4	1658 Bačuga	livada	2384	357,60
UKUPNO			5017	989,52

PREDMET PRODAJE 4

Čestica	Uložak i k. o.	Opis	Površina (m ²)	Vrijednost (EUR)
907/6	1658 Bačuga	oranica	10053	3.216,96
910/2	1658 Bačuga	oranica	1439	460,48
UKUPNO			11492	3.677,44

PREDMET PRODAJE 5

Čestica	Uložak i k. o.	Opis	Površina (m ²)	Vrijednost (EUR)
912/6	1658 Bačuga	oranica	13297	1.994,55
918/3	1658 Bačuga	oranica	1169	175,35
UKUPNO			14466	2.169,9

PREDMET PRODAJE 6

Čestica	Uložak i k. o.	Opis	Površina (m ²)	Vrijednost (EUR)
942	1516 Bačuga	oranica	2241	336,15
UKUPNO			2241	336,15

PREDMET PRODAJE 7

Stečajni upravitelj ANITA CVETKO

Gajeva ulica 57, 10000 Zagreb

e-mail: st.up.acvetko@gmail.com

mobitel: +385 91 517 96 32

Čestica	Uložak i k. o.	Opis	Površina (m ²)	Vrijednost (EUR)
942	1658 Bačuga	oranica	834	125,10
UKUPNO			834	125,10

PREDMET PRODAJE 8

Čestica	Uložak i k. o.	Opis	Površina (m ²)	Vrijednost (EUR)
943/1	1658 Bačuga	kuća, 2 zgr i dvorište	568	477,12
943/1	1658 Bačuga	oranica	2338	1.963,92
942/1	1658 Bačuga	šuma	1065	159,75
942/2	1658 Bačuga	šuma	780	117,00
942/3	1658 Bačuga	šuma	396	59,40
943/2	1658 Bačuga	šuma	690	103,50
943/3	1658 Bačuga	šuma	780	117,00
943/4	1658 Bačuga	šuma	744	111,60
UKUPNO			7361	3.109,29

PREDMET PRODAJE 9

Čestica	Uložak i k. o.	Opis	Površina (m ²)	Vrijednost (EUR)
943/6	1658 Bačuga	oranica	1493	223,95
943/7	1658 Bačuga	oranica	1115	167,25
UKUPNO			2608	391,2

PREDMET PRODAJE 10

Čestica	Uložak i k. o.	Opis	Površina (m ²)	Vrijednost (EUR)
1196/2	1658 Bačuga	oranica	6629	2.121,28
UKUPNO			6629	2.121,28

PREDMET PRODAJE 11

Čestica	Uložak i k. o.	Opis	Površina (m ²)	Vrijednost (EUR)
863/1	1611 Bačuga	oranica	36210	5.431,50
863/2	1612 Bačuga	oranica	13297	1.994,55
863/3	1476 Bačuga	oranica	5931	889,65
863/4	1614 Bačuga	oranica	10326	1.548,90
863/10	1660 Bačuga	oranica	350	52,50
Troškovi izrade procjene utjecaja na okoliš, projekata za farmu i trafostanicu				110.000,00
Procijenjeni trošak izrade investicijske studije				20.000,00
UKUPNO			66.114	139.917,10

***Napomena:**

U vrijednost PREDMETA PRODAJE 11 uračunati su procijenjeni troškovi izrade investicijske studije te procjene utjecaja na okoliš, projekata za farmu i trafostanicu jer upravo to je ono što podiže vrijednost predmetnih čestica i vezano je isključivo uz te čestice. Iz tog razloga predlaže se iste čestice prodati kao cjelinu po utvrđenoj vrijednosti od ukupno 139.917,10 EUR.

Stečajni upravitelj ANITA CVETKO

Gajeva ulica 57, 10000 Zagreb

e-mail: st.up.acvetko@gmail.com

mobitel: +385 91 517 96 32

Budući da ova imovina nije opterećena razlučnim pravom, predlažem donijeti odluku o prodaji sukladno čl. 229. Stečajnog zakona, i to:

- prikupljanjem pisanih ponuda po sljedećim početnim cijenama (koje ujedno predstavljaju ukupno utvrđenu vrijednost pojedinih predmeta prodaje):
 - 362,56 EUR za PREDMET PRODAJE 1
 - 2.558,64 EUR za PREDMET PRODAJE 2
 - 989,52 EUR za PREDMET PRODAJE 3
 - 3.677,44 EUR za PREDMET PRODAJE 4
 - 2.169,90 EUR za PREDMET PRODAJE 5
 - 336,15 EUR za PREDMET PRODAJE 6
 - 125,10 EUR za PREDMET PRODAJE 7
 - 3.109,29 EUR za PREDMET PRODAJE 8
 - 391,20 EUR za PREDMET PRODAJE 9
 - 2.121,28 EUR za PREDMET PRODAJE 10
 - 139.917,10 EUR za PREDMET PRODAJE 11
- otvaranjem ponuda kod javnog bilježnika
- u slučaju da nekretnine ne budu prodane na prvoj prodaji, cijena će se umanjivati za 10% na svakoj sljedećoj prodaji
- prodaja bi bila oglašena na internetskim stranicama FINE i Hrvatske gospodarske komore u Očevidniku nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom i stečajnom postupku te na mrežnim stranicama Sudačke mreže
- prodaja se obavlja po načelu „*kupljeno-videno*“ te uz uplatu jamčevine u iznosu od 10% utvrđene vrijednosti na račun stečajnog dužnika
- Kupac je dužan uplatiti kupovninu u roku od 15 dana od prihvaćanja ponude; ako kupac u tom roku ne položi kupovninu, iznos jamčevine će se zadržati, a predmet prodaje će se dosuditi ponuditelju s nižom ponudom

Stečajni upravitelj
Anita Cvetko