

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA
O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA
I STANJU STEČAJNE MASE**

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

22-09-2023

Primljeno iz rukca - poštovna dana

Broj primjeraka priloga

Predano preporučeno dana R

Pristojba plaćena

Pristojba nedostaje

PRIMIO

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Varaždinu

Poslovni broj: 5 St-716/03

Dužnik: Stečajna masa iza ŠKZ ZELENE ŽETVA "u stečaju", Pušćine, Dravska 8

OIB: 63604174570

I. DOSADAŠNJI TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA

U ovom izvještajnom razdoblju, od održane skupštine vjerovnika 16.11.2021.g. okončan je revizijski postupak u parnici za pobijanje pravnih radnji koji je vođen pred Vrhovnim sudom RH pod brojem REV-2447/2019.

Odlukom Vrhovnog suda revizija nije prihvaćena te je potvrđena pravomoćna presuda TS Varaždin, broj P-326/2013 kojom je odbijem tužbeni zahtjev za pobijanje pravnih radnji, a sve za korist stečajne mase.

Pored odbijanja tužbenog zahtjeva stečajnoj masi je određen platež parničnog troška u iznosu od 1.847.325,00 kn.

U stečajnoj masi još se nalazi i suvlasnički dio $\frac{1}{2}$ nekretnine u Varaždinu i to trosobni stan u stambenoj zgradi u Varaždinu, ulica Braće Radić 18,20 izgrađene na čkbr. 1682 k.o. Varaždin, upisane u zk.ul. 13721, kod Općinskog suda u Varaždinu, na I. ulazu, I. kat, lijevo, ukupne površine 78,30 m², sa pripadajućom drvarnicom. Navedeni stan je u zemljišnim knjigama unaprijed navedenom zk.ul. upisan kao etažno vlasništvo E-48, a suvlasnički dio od $\frac{1}{2}$ upisan je pod rednim brojem 48.2. u korist stečajne mase ŠKZ ZELENA ŽETVA U STEČAJU.

U dosadašnjem tijeku postupka pokušavalo se mirnim putem riješiti unovčenje ovog suvlasničkog dijela na način da drugi suvlasnik isti otkupi, ali isti nije odgovorio na višestruke pozive na mirno rješenje.

Stoga se kao jedino moguće rješenje, a sve u cilju okončanja ovog stečajnog postupka čini jedino unovčenje putem javne dražbe i to elektroničkim putem Fine.

S obzirom da nema pristup samoj nekretnini stečajni upravitelj je radi utvrđivanja vrijednosti zatražio od ovlaštenog sudskog vještaka Darka Geček iz Ivanca za podatak o prosječnoj cijeni takvih nekretnina u Varaždinu u posljednje tri godine. Prema procjeni sudskog vještaka prosječna cijena po m² se za takve nekretnine je 2021.g. bila 1.330,00 EUR / m², u 2022.g. 1.500,00 EUR / m², a u 2023.g. 1.700,00 EUR / m².

Dakle, prosječna cijena u posljednje tri godine iznosi 1.510,00 EUR/ m².

Primjenom prosječne cijene, a s obzirom na površinu stana od 78,30 m² iznosi 118.233,00 EUR-a, odnosno za suvlasnički dio $\frac{1}{2}$ 59.116,50 EUR.

Temeljem navedenog proizlazi da bi vrijednost suvlasničkog djela stečajne mase EUR.

Navedena cijena bila bi početna cijena za elektroničku javnu dražbu. Međutim, s obzirom na okolnosti predlažem da sud odluči o eventualnom utvrđivanju cijene na posebnom ročištu.

Procjena sudskog vještaka dostavlja se u privitku ovog izvješća.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajni žiro-račun nalazi se u blokadi za obveze s osnova parničnih troškova.

III . RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju sud će rješenjem odrediti unovčenje naprijed navedene nekretnine u stečajnoj masi, utvrditi početnu vrijednost te uvjete prodaje.

Nakon unovčenja nekretnine moći će se pristupiti okončanju ovog stečajnog postupka.

U Ivancu, 25.srpnja 2023.g.

Stečajni upravitelj:
Želimir Uršulin, dipl.iur.

**ŽELIMIR
URŠULIN**

Digitally signed by
ŽELIMIR URŠULIN
Date: 2023.07.27
11:34:35 +02'00'

TRI PROJEKT d.o.o.

Društvo za gradnju
i promet nekretnina
tel: 00 385 42 782 066
fax: 00 385 42 488 584
e-mail: tri.projekt.hr@gmail.com

TRI PROJEKT d.o.o.
Kaniža 41
42240 IVANEC
HRVATSKA

PREDMET:

CIJENA STAMBENE GRAĐEVINE (STAN) U MJESTU VARAŽDIN

Na zahtjev stečajnog upravitelja Željka Uršulina, dajemo Vam podatak o prosječnoj cijeni stambene građevine (stan) u mjestu Varaždin, izgrađene prije 2000. godine, prema podacima preuzetima sa informacijskog sustava „e-Nekretnine“ te indeksu cijena stambenih građevina sa Državnog zavoda za statistiku, koja iznosi:

1.700,00 eur/m² za 2023. godinu

1.500,00 eur/m² za 2022. godinu

1.330,00 eur/m² za 2021. godinu

Navedeni nalaz i mišljenje izradio sam po svojem najboljem stručnom znanju i uvjerenju pa predlažem da se takvog i prihvati.

IZJAVA PROCJENITELJA:

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim Podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi.
6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima.
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

U Ivancu, 11. srpanj 2023.

RJEŠENJEM ŽUPANIJSKOG SUDA
U VARAŽDINU BR:
4 Su-307/2020-5
21.prosinca 2020.
Stalni sudski vještak
za područje graditeljstva i za
procjenu nekretnina

Stalni sudski vještak
za područje graditeljstva i za
procjenu nekretnina
Darko Geček, mag.ing.aedif



