

**Alma Tatalović, stečajni upravitelj**  
Kralja Tomislava 10  
47 000 Karlovac  
e-mail: alma.tatalovic@gmail.com  
Tel: 092 4093 007

**Poslovni broj: St-954/2024**

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**  
**Trg J. F. Kennedy 11**  
**Zagreb**

**PRIJEDLOG STEČAJNOG UPRAVITELJA ZA  
PRODAJU NEKRETNINA U STEČAJNOM POSTUPKU**

1x

Prilog:

Zk izvadak 110865 k.o. Vrapče Novo

Zk izvadak 101376 k.o. Vrapče Novo

Procjembeni elaborat o tržišnoj vrijednosti nekretnine broj 046/26

---

**I.** Stečajni dužnik vlasnik je nekretnina upisanih kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk.ul. 110865 k.o. Vrapče Novo, 2. Suvlasnički dio:4056/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), stan-A u podrumu, prizemlju i 1.katu koji se sastoji od: podruma, pretprostora, kupaonice, tri sobe, pretprostora sa stubištem, WC-a, dnevnog boravka, blagovaonice s kuhinjom, ostave, ukupne površine 167,97 m<sup>2</sup>, s lođom površine 9,35 m<sup>2</sup>, natkrivenom terasom površine 14,00 m<sup>2</sup>, zajedničke oznake ST-A, te pripadaka: vrtne terase površine 105,00 m<sup>2</sup>, vrta površine 35,00 m<sup>2</sup> i vanjskog prilaza površine 12,00 m<sup>2</sup>, zajedničke oznake A-VR-1, garažnog parkirnog mjesta u dvorištu GPM-1 površine 16,25 m<sup>2</sup>, parkirnog mjesta u dvorištu PM-1 površine 33,50 m<sup>2</sup>.

Na predmetnoj nekretnini postoji upisano razlučno pravo sljedećih vjerovnika:

- a) Erste & Steiermärkische bank d.d., OIB: 23057039320, Jadranski trg 3a, 51000 Rijeka za iznos od 119.748,34 €
- b) Muškić Sergeja, OIB: 34837597055, Ulica Kneza Mislava 15, 10000 Zagreb za iznos od 20.989,56 €
- c) Kalafatić-Jurlin Sanja, OIB: 19986814262, Ulica Adalberta Georgijevića 5, 10430 Samobor za iznos od 20.315,57 €
- d) Lončarević Martina, OIB: 45722977909, Kustošijanska ulica 90, 10000 Zagreb za iznos od 18.497,26 €

**II.** Stečajni dužnik suvlasnik je u 2/3 dijela nekretnina upisanih kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk.ul. 101376 k.o. Vrapče Novo koje se sastoje od kčbr. 450/5 voćnjak, Kustošijanska u površini od 25 m<sup>2</sup>.

**III.** Za gore opisane nekretnine od strane stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Igora Laškarina iz trgovačkog društva IL-PRO d.o.o. sačinjen je Procjembeni elaborat o tržišnoj vrijednosti nekretnine broj 046/26, a koji elaborat je priložen spisu.

**Alma Tatalović, stečajni upravitelj**

Kralja Tomislava 10

47 000 Karlovac

e-mail: alma.tatalovic@gmail.com

Tel: 092 4093 007

Prema navedenom elaboratu predmetna nekretnina pod točkom I. procijenjena je na iznos od 621.000,00 €, a nekretnina pod točkom II. procijenjena je na iznos od 3.780,00 €.

**IV.** Nekretnine su u sustavu PDV-a.

**V.** Stečajna upraviteljica predlaže da se nekretnina upisana u zk. ul. 101376 k.o. Vrapče Novo (voćnjak površine 25 m<sup>2</sup>) prodaje zajedno s nekretninom upisanom u zk. ul. 110865 k.o. Vrapče Novo, budući da se radi o povezanim i funkcionalno cjelovitim nekretninama. Ukupna kupoprodajna cijena za obje nekretnine iznosi 624.780,00 €, od čega na stan otpada iznos od 621.000,00 €, a na voćnjak iznos od 3.780,00 €.

Nakon prodaje, iz ukupne kupoprodajne cijene izdvojit će se udio u postotku (0,6%) koji vrijednosno pripada voćnjaku te će se taj dio rasporediti za obveze stečajne mase i za namirenje stečajnih vjerovnika, dok će se iz iznosa koji odgovara vrijednosti nekretnine - stana prvenstveno namirivati razlučni vjerovnici.

**VI.** Slijedom navedenog, a s obzirom da je na predmetnim nekretninama u zemljišnim knjigama brisana zabilježba spora koji se vodio radi utvrđenja prava vlasništva na nekretnini te ostaje samo upisana zabilježba pokretanja parničnog postupka koja se odnosi na parnicu koja se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, poslovni broj P-353/2025 radi utvrđenja tražbine tužitelja Vanje Blagus s osnova naknade štete u drugom višem isplatnom redu (ranije radi utvrđenja raskida Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 27. listopada 2022.) upisana pod Z-24642/2023, stečajna upraviteljica smatra da su se ostvarile pretpostavke za unovčenje nekretnina u stečajnom postupku sukladno odredbama članka 247. Stečajnoga zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, 27/24) pa slijedom navedenog

### **p r e d l a ž e**

da se na ročištu za utvrđivanje vrijednosti nekretnina i utvrđenju početne cijene, a temeljem odredbi članka 247. Stečajnoga zakona

1. Odredi vrijednost gore opisanih nekretnina koje čine stečajnu masu s pravom odvojenoga namirenja sukladno Procjemenom elaboratu o tržišnoj vrijednosti nekretnine broj 046/26 sudskog vještaka za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Igora Laškarina iz trgovačkog društva IL-PRO d.o.o. za iznos od 624.780,00 €.
2. Da stečajni sudac sukladno navedenoj zakonskoj odredbi utvrdi način i uvjete prodaje nekretnine s pravom odvojenoga namirenja.

U Karlovcu, 27. travnja 2024.

Stečajna upraviteljica

Alma Tatalović