

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**  
Na poslovni broj: **St-399/2021**  
Dužnik: **ZAPREŠIĆ PROJEKT d.o.o. u stečaju**  
**Zagreb, Debaniceva ulica 15**  
**OIB: 12564989129**

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

(Obrazac 18 – redni broj 2.)

### **I. Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 31.05.2022. do 31.08.2022.**

U prethodnom izvještajnom razdoblju poduzete su pripremne radnje za unovčenje nekretnina koje čine stečajnu masu (izvršene su procjene vrijednosti nekretnina i dostavljene u spis, u zemljišnim knjigama provedena je promjena naziva vlasnika sa pravnog prednika IZGRADNJA d.o.o. na sadašnjeg vlasnika ZAPREŠIĆ PROJEKT d.o.o. u stečaju). Preduvjet za donošenje rješenja i zaključka o prodaji nekretnina je uređenje zemljišnoknjižnog stanja. Naime, nakon ustupa svih potraživanja prema stečajnom dužniku osiguranih založnim pravom na nekretnini upisanoj u zk.ul. 4872 k.o. Zaprešić, ostalo je upisano založno pravo u korist Zagrebačke banke u 1. redu prvenstva na iznos od 2.190.000,00 kn, a za koje je Zagrebačka banka najavila izdati brisovno očitovanje. Unatoč poduzetim radnjama (višekratni pozivi i požurnice) brisovno očitovanje nije ishodoeno u ovom izvještajnom razdoblju kako je bilo planirano, te će se sa radnjama za sređivanje zemljišnoknjižnog stanja nastaviti u idućem razdoblju.

### **II. Stanje stečajne mase**

Stanje stečajne mase u odnosu na početno utvrđeno stanje, promijenjeno je na način da je vrijednost nekretnina usklađena sa procjenama tržišnih vrijednosti, a stanje novčanih sredstava je veće zbog ostvarenih priljeva od zakupnina:

<b>R.br.</b>	<b>STEČAJNA MASA (IMOVINA)</b>	<b>Početno procijenjena vrijednost</b>	<b>Stanje stečajne mase 31.08.2022.</b>
1.	Nekretnina - Poslovna zgrada i zemljišta u Zaprešiću, Ulica Drage Bašića 10	3.801.095,20	6.388.100,00
2.	Nekretnina - stan u Novom Vinodolskom	408.664,81	577.000,00
3.	Novčana sredstva	1.325,00	13.440,12
	<b>UKUPNO</b>	<b>4.211.085,01</b>	<b>6.978.540,12</b>

Stečajnu masu čini:

#### **1. Nekretnina - Poslovna zgrada i zemljišta u Zaprešiću, Ulica Drage Bašića 10**

Početno stanje preuzeto prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 3.801.095,20 kn je usklađeno sa izvršenom procjenom tržišne vrijednosti ovlaštenog procjenitelja ARSING d.o.o. Varaždin, Stalni sudski vještak i procjenitelj za područje građevinarstva i procjenu nekretnina Aleksandar Samac, dipl.ing. građ. od 31.01.2022. **na iznos od 6.388.100,00 kn.**

Nekretnina je upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zaprešić u slijedeće zk. uloške:

- **zk. ul. 4872** k.o. Zaprešić, kčbr. 5893/2 Ulica Davora Bašića radiona i dvorište površine 1059 m<sup>2</sup>, kčbr. 5894 Ulica Davora Bašića poslovna zgrada br. 10 i dvorište površine 1135 m<sup>2</sup> i kčbr. 5899 Ulica Davora Bašića zgrada i dvorište površine 3877 m<sup>2</sup>, ukupna površina 6071 m<sup>2</sup>, vlasništvo dužnika 1/1

- **zk.ul. 1652** k.o. Zaprešić, kčbr. 5895 Livada ul. M. Tita površine 2411 m<sup>2</sup> i kčbr. 5910 pašnjak pri krapinskom mostu površine 202 m<sup>2</sup>, ukupna površina 2613 m<sup>2</sup> , vlasništvo dužnika 1/1.

Nekretnina je uz suglasnost Skupštine vjerovnika dana u zakup društvu IZGRADNJA ZAPREŠIĆ d.o.o. uz mjesečnu zakupninu od 10.000,00 kn uvećano za PDV (bez režijskih troškova).

### **Razlučna prava**

U **Tabeli 1** daje se pregled procijenjene vrijednosti i upisanih razlučnih vjerovnika u zemljišnim knjigama prema zk.ulošcima i katastarskim česticama.

**Tabela 1 – Procjena vrijednosti i razlučna prava**

ZK uložak	Katastarska čestica	U naravi	Procijenjena vrijednost	Razlučni vjerovnici prema prema redoslijedu upisa u zemljišnim knjigama
zk.ul. 4872 k.o. Zaprešić	kčbr. 5893/2 Ulica Davora Bašića radiona i dvorište površine 1059 m2	Radiona, nadstrešnica i zemljište	697.000,00	1. Zagrebačka banka d.d. Zagreb, Paromlinska 2  2. Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823  3. Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava  4. ALLIANZ HRVATSKA d.d., Heinzelova 10, Zagreb, OIB: 23759810849
	kčbr. 5894 Ulica Davora Bašića poslovna zgrada br. 10 i dvorište površine 1135 m2	Poslovna zgrada i zemljište	3.510.000,00	
	kčbr. 5899 Ulica Davora Bašića zgrada i dvorište površine 3877 m2	Pomoćna zgrada i zemljište	1.420.000,00	
	UKUPNO procijenjena vrijednost zk.ul. 4872		5.627.000,00	
zk.ul. 1652 k.o. Zaprešić	kčbr. 5895 Livada ul. M. Tita površine 2411 m2	Građevinsko zemljište	757.000,00	1. Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823
	kčbr. 5910 pašnjak pri krapinskom mostu površine 202 m2	Poljoprivredno zemljište	4.100,00	
	UKUPNO procijenjena vrijednost zk.ul. 1652		761.100,00	
SVEUKUPNO procijenjena vrijednost nekretnine u Zaprešiću, Ulica Davora Bašića 10			6.388.100,00	

## **2. Nekretnina - stan u Novom Vinodolskom**

Početno procijenjena vrijednost prema nabavnoj vrijednosti od 408.664,81 kn, usklađena je sa izvršenom procjenom vrijednosti ovlaštenog procjenitelja ARSING d.o.o. Varaždin, Stalni sudski vještak i procjenitelj za područje građevinarstva i procjenu nekretnina Aleksandar Samac, dipl.ing. građ., od 21.02.2002. na iznos od **577.000,00 kn** ili 76.626,83 EUR (po tečaju 7,53).

Procjena je izvršena poredbenom metodom. Površina stana je 45,21 m<sup>2</sup>, a kvadrat je procijenjen po cijeni od 1.694,81 EUR/m<sup>2</sup>. Stan se nalazi na prvom katu stambene zgrade (suteran + prizemlje + tri kata + visoko potkrovlje) na adresi Novi Vinodolski, Zagrebačka 32, izgrađene 2000. godine. Etažiranje zgrade nije provedeno, već su vlasnici stanova označeni kao vlasnici suvlasničkih dijelova.

Stan je upisan u zemljišne knjige Općinskog suda u Crikvenici, Zemljišnoknjižni odjel Novi Vinodolski u zk.ul. 5382 k.o. Novi, kčbr. 3894/42 stambena zgrada i dvorište sa 1140 m<sup>2</sup>, 31. suvlasnički dio dužnika: 9776/388166.

### **Razlučna prava**

Na stanu u Novom Vinodolskom upisano je založno pravo u korist razlučnog vjerovnika Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krlež 55, OIB: 19577386823 u iznosu 521.418,00 EUR, uknjiženo temeljem Ugovora o ustupu i prijenosu tražbine od 05.06.2018. sklopljenog sa prethodno upisanim založnim vjerovnikom APS Delta S.A., Luksemburg.

---

### **3. Novčana sredstva**

Stanje na računu stečajnog dužnika na dan 31.08.2022. iznosi 13.440,12 kn. Od otvaranja računa do 31.08.2022. ostvareni su priljevi i odljevi kako slijedi:

#### **Priljevi i odljevi od otvaranja računa 09.02.2022. do 31.08.2022.**

<b>Priljevi (uplate)</b>	<b>Iznos priljeva</b>
Prijenos zaplijenjenih sredstava sa depozita suda	1.325,00
Naplata zakupa nekretnine u Zaprešiću	37.500,00
Pozitivna kamata	0,03
<b>Ukupno priljevi</b>	<b>38.825,03</b>
<b>Odljevi (isplate)</b>	<b>Iznos odljeva</b>
Knjigovodstvene usluge	8.000,00
Naknada banci za otvaranje i vođenje računa	546,30
Materijalni troškovi (pečat, registratori, poštarina)	349,26
Procjena vrijednosti nekretnine u Zaprešiću	6.750,00
Procjena vrijednosti stana u N. Vinodolskom	4.000,00
Voda za stan u N. Vinodolskom	538,84
Troškovi javnog bilježnika - promjena općih podataka (naziva vlasnika) na nekretninama	398,62
Plaćanje PDV-a	4.801,89
<b>Ukupno odljevi</b>	<b>25.384,91</b>
<b>Stanje novčanih sredstava na dan 31.08.2022.</b>	<b>13.440,12</b>

**Napomena:** Svi iznosi su iskazani sa PDV-om ukoliko je isti obračunat

### **III. Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju**

U narednom razdoblju očekuje se da će postupak sređivanja zemljišnoknjižnog stanja biti u potpunosti dovršen, te će se predložiti donošenje rješenja i zaključka o prodaji svih nekretnina koje čine stečajnu masu.

**Stečajni upravitelj**

**Sanja Janči**

U Čakovcu, 09.09.2022. godine