

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud : Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba Karlovac

Poslovni broj spisa : 4 St-2115/16

Dužnik : A JEDAN IMMOBILE d.o.o. u stečaju
 Ilica 261
 Zagreb
 OIB : 07589118060

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU od 4.1.2020.g. – do 27.5.2020.g.

Provođenje aktivnosti vezanih na unovčenje preostalog dijela imovine stečajnog dužnika.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Neunovčena imovina

1. Nekretnine upisane kod Općinskog građanskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišno knjižni odjel Novi Zagreb, k.o.Zaprudski Otok, zk.ul.668 i to :

- k.č.br.1806/1 – stambeno poslovna zgrada u ulici Pavleka Miškine 7 i dvorište površine 637m², suvlasnički dio: 20,45/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), PP1-poslovni prostor, neto površine 244,90 čm, vrijednosti 1.273.900,00kn.
- k.č.br.1806/1 – stambeno poslovna zgrada u ulici Pavleka Miškine 7 i dvorište površine 637m², suvlasnički dio: 18,95/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), PP2- poslovni prostor, neto površine 226,80 čm u prizemlju kuće, vrijednosti 1.577.900,00kn.

Na nekretninama je upisano založno pravo u korist EOS Matrix d.o.o. Zagreb, (prije Reiffeisen bank d.d. Zagreb) i MST PLUS d.o.o. Zagreb.

Nekretnine se prodaju u ovršnom postupku pri Trgovačkom sudu u Zagrebu pod poslovnim brojem Ovr-172/2017.

Zaključkom suda od 22.studenog 2019.g. i 18.prosinca 2019.g. određena je prodaja nekretnina putem elektroničke javne dražbe koju će provesti Financijska agencija uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.

Stečajna upraviteljica je podnijela zahtjev za prodaju prema FINA-i. Prva elektronička javna dražba održana je u razdoblju 12.3.2020.g. – 25.3.2020.g. i nekretnine nisu prodane.

Rok za provedbu druge elektroničke javne dražbe još nije utvrđen, jer se sukladno odredbama Zakona o interventnim mjerama u ovršnim i stečajnim postupcima za vrijeme trajanja posebnih okolnosti, Elektroničke javne dražbe u ovršnim postupcima i dalje ne provode.

2. Nekretnine stečene kupoprodajnim ugovorom od 20.12.2012.g. zaključenim između Dane Rašić iz Zagreba II Anina 5, OIB 82936359577 kao prodavateljice i A JEDAN IMMOBILE d.o.o., Ilica 261 iz Zagreba kao kupca i to :

- k.č.br. 1459/1 Oranica Todorevci površine 809 čhv upisane u zk.ul 1107 k.okKukunjevac
- k.č.br. 1459/2 Oranica Gazibarište površine 1 jutro i 1586 čhv upisane u zk.ul 1107 k.okKukunjevac
- k.č.br. 1464/1 Livada potkućnica površine 42 čhv upisane u zk.ul 1107 k.okKukunjevac
- k.č.br. 1470 Oranica Todorevci površine 1 jutro i 930 čhv upisane u zk.ul 1230 k.o. Kukunjevac
- k.č.br. 1471 Livada Todorevac površine 974 čhv upisane u zk.ul 219 k.o. Kukunjevac

Kupac A JEDAN IMMOBILE d.o.o. nije temeljem kupoprodajnog ugovora proveo uknjižbu prava vlasništva.

Nekretnine nisu upisane niti kao vlasništvo prodavateljice Dane Rašić, već se vode kao vlasništvo treće osobe Miletić Jasne.

Za potrebe daljnjeg postupanja sa nekretninama, zbog nesređenih imovinsko pravnih odnosa, stečajna upraviteljica je zatražila podatke temeljem kojih bi se vršila procjena vrijednosti za navedene nekretnine. Od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zdenke Bujan, dobiveni su podaci sa portala E- nekretnine kojim se služe procijenitelji pri izradi svojih elaborata procjene nekretnina, u ovom slučaju o prodajnim cijenama sličnih zemljišta u k.o.Kukunjevac, u zadnjih nekoliko godina. Prosječna jedinična vrijednost prodanih sličnih čestica zemljišta u razdoblju 2017-2019, prema evidentiranih 8 ugovora iznosi 1,11kn/m².

Proizlazi, da bi za 27.121,99m² zemljišta, koje bi se trebalo prodavati u stečajnom postupku nakon sređivanja imovinsko pravnog statusa, procijenjena vrijednost iznosila 30.105,41kn.

Ocjena stečajne upraviteljice je da bi troškovi izrade elaborata o procjeni tržišne vrijednosti, i ukupni troškovi odvjetničkih usluga na sređivanju imovinsko pravnih odnosa između Jasne Miletić i Dane Rašić a potom Dane Rašić i A 1 Immobile d.o.o. u stečaju, bili veći od eventualno postignute kupovnine.

Prilog : Cijena poljoprivrednog zemljišta u k.o.Kukuljevac

3. Nekretnina stečena kupoprodajnim ugovorom od 20.12.2012.g. zaključenim između Andrije Rašić iz Zagreba II Anina 5, OIB 75788965667 kao prodavatelja i A JEDAN IMMOBILE d.o.o.,Ilica 261 iz Zagreba kao kupca i to :

- Suvlasništvo u ½ dijela nekretnine k.č.br.5509 koja se vodi kao pašnjak, Domobranska ulica sa 2243 m², upisane u z.k.ul. 4005 k.o.Dugo Selo 1

Ugovorena kupoprodajna cijena je 414.955,00kn.

Kupac A JEDAN IMMOBILE d.o.o. nije temeljem kupoprodajnog ugovora proveo uknjižbu prava vlasništva.

Nekretnina se vodi kao vlasništvo Andrije Rašić.

Na nekretnini se provodi ovršni postupak pod posl.br. Ovr-1411/17, ovrhovoditelja EOS Matrix d.o.o. (prije RBA d.d., Zagreb), protiv ovršenika Rašić Andrije.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Aktivnost vezane uz prodaju preostalih nekretnina stečajnog dužnika.

Mjesto i datum

D.Resa, 27.5.2020.g.

Stečajni upravitelj

Jasna Brajdić

Jasna Brajdić
Stečajna upraviteljica
A1 Immobile d.o.o. u stečaju

Predmet: Cijena poljoprivrednog zemljišta u k.o. Kukunjevac.

U predmetu provođenja stečajnog postupka potreban je podatak o cijeni prodanih sličnih zemljišta u k.o. Kukunjevac. Zemljišta čiju bi vrijednost trebalo informativno odrediti su: k.č.br. 1459/1 površine 809 čhv, 1459/2 površine 1 jutro i 1586 čhv, 1464/1 površine 42 čhv, 1470 površine 1 jutro i 930 čhv i 1471 površine 974 čhv, sve k.o.Kukunjevac.

Na osnovu lokacije navedenih čestica na portalu E-nekretnine potražila sam slične nekretnine u blizini koje su prodane u proteklih nekoliko godina. Navedenim portalom procjenitelji se služe u izradi svojih elaborata procjene. Odabrane, usporedne nekretnine nalaze se u istoj katastarskoj općini, klasificirani su oznakom istog cjenovnog bloka (vrijedno obradivo tlo).

Radi zaštite podataka prodavatelja navesti ću datume kada su nekretnine prodane, površinu zemljišta i jediničnu cijenu.

1.	18.10.2017god.	6.042,00m ²	6.402,05kn	1,06kn/m ²
2.	18.05.2018god.	19.680,84m ²	18.882,88kn	0,96kn/m ²
3.	18.10.2017god.	5.755,00m ²	6.097,95kn	1,06kn/m ²
4.	04.03.2019god.	12.048,77m ²	4.000,00kn	0,33kn/m ²
5.	14.06.2019god.	7.632,09m ²	9.628,56kn	1,26kn/m ²
6.	14.06.2019god.	5.783,41m ²	7.406,59kn	1,28kn/m ²
7.	10.09.2019god.	18.422,03m ²	34.874,00kn	1,89kn/m ²
8.	04.09.2019god.	26.723,23m ²	29.581,79kn	1,11kn/m ²

