

# IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

**TRGOVAČKI SUD U PAZINU**

Primljeno neposredno - preko pošte (obično - preporučeno)  
**27-11-2017** 20 god. u 1 primjeraka sa 1 priloga  
 i \_\_\_\_\_ rubrika.

Pismeno stiglo poštom otvoreno - s oštećenim omotom.  
 Predano na poštu preporučeno - 29.11.17 god.  
 Pismeno taksirano sa \_\_\_\_\_ kuna u taksnim markama  
 nedostaje takse \_\_\_\_\_ kuna - pismeno primljeno bez takse.  
 Primljene vrijednosti (novca, taksirane marke i sl.) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Dužnik

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U PAZINU**

Poslovni broj spisa: **4 St-900/16-12**

Dužnik: **Stečajna masa V.I S. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Umag, Vladimira Nazora 7., OIB: : 53113491129**

## 1.TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 01.09.2017.g. DO 20.11.2017.g.

### I. Radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo:

1.Nako ispitnog izvještajnog ročišta održanog dana 16.09.2016.g. održan je sastanak sa zakonskim zastupnikom dužnika V.I S. NEKRETNINE d.o.o. do otvaranja stečajnog postupka gospodinom Vilijanom Sinčićem, te je preuzeta poslovna dokumentacija za 2014.g., 2015.g., pečat dužnika, te ključevi za četiri stana koji se nalaze na lokaciji Valica 23, Umag.

2.Izvršila sam pregled stanova, koji se nalaze na adresi Umag, Valica 23. Navedeni stanovi upisani su kod Zemljišnoknjižnog odjela Buje, Općinskog suda u Puli, 4 Etaže ( E-8, E-9, E-10, E-11), k.o. Savudrija, z.k.ul. 1435 k.č.br.387/8 a u naravi predstavljaju stanove u prizemlju i na katu svaki površine 91,44 m<sup>2</sup> i pripadajuće parkiralište i dvorište površine od 66,0 m<sup>2</sup>, 66 m<sup>2</sup>, 70,0 m<sup>2</sup> i 62,0 m<sup>2</sup> .

3.Sukladno Odluci skupštine vjerovnika angažiran je ured ovlaštenog inženjera građevinarstva, LILIĆ JASMINKA , dipl.ing.građ, stalni sudski vještak u građevinarstvu iz Rijeke, koja je izradila elaborat procjene vrijednosti nekretnina , stanova navedenih pod točkom 2.

4. Prema elaboratu o procijeni prometne vrijednosti nekretnina od 25.11.2016.g. izrađenog od strane ureda ovlaštenog inženjera građevinarstva Lilić Jasminke, dipl.ing.građ., stalnog

sudskog vještaka u građevinarstvu iz Rijeke, tržišna vrijednost 4 stana u vlasništvu stečajnog dužnika **ukupno iznosi 2.806.974,57 kuna ( 373.000,00 Eur-a), odnosno pojedinačna vrijednost svakog stana iznosi kako slijedi:**

**4.1. dvoetažni stan S2** na adresi Umag, Valica 23, upisanog u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišnoknjižni odjel Buje, z.k.ul.1435, k.o. Savudrija,k.č. 387/8, 8 , suvlasnički dio. 915/5500, Etažno vlasništvo(E-8), ukupne površine 91,44 m2 i pripadak P6 ( parkiralište + dvorište) površine 70,00 m2, prema elaboratu procijene **tržna vrijednost iznosi 707.387,69 kuna**

**4.2. dvoetažni stan S3** na adresi Umag, Valica 23, upisanog u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišno knjižni odjel Buje, z.k.ul.1435, k.o. Savudrija,k.č. 387/8, 8 , suvlasnički dio. 915/5500, Etažno vlasništvo(E-9), ), ukupne površine 91,44 m2 i pripadak P5 ( parkiralište + dvorište) površine 66,00 m2, prema prema elaboratu procijene **tržna vrijednost iznosi 699.862,29 kuna**

**4.3. dvoetažni stan S4** na adresi Umag, Valica 23, upisanog u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišno knjižni odjel Buje, z.k.ul.1435, k.o. Savudrija,k.č. 387/8, 8 , suvlasnički dio. 915/5500, Etažno vlasništvo(E-10), ), ukupne površine 91,44 m2 i pripadak P4 ( parkiralište + dvorište) površine 66,00 m2, prema prema elaboratu procijene **tržna vrijednost iznosi 699.862,29 kuna**

**4.4. dvoetažni stan S5** na adresi Umag, Valica 23, upisanog u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišno knjižni odjel Buje, z.k.ul.1435, k.o. Savudrija,k.č. 387/8, 8 , suvlasnički dio. 915/5500, Etažno vlasništvo(E-11), ), ukupne površine 91,44 m2 i pripadak P3 ( parkiralište + dvorište) površine 62,00 m2, prema prema elaboratu procijene **tržna vrijednost iznosi 699.862,29 kuna.**

**5. Istovremeno neovisno o odluci Skupštine vjerovnika razlučni vjerovnik koji ima upisane hipoteke na predmetnim nekretninama odnosno Erste&Steiermarkische bank d.d. Rijeka, dostavio je u sudski spis Trgovačkog suda u Pazinu Elaborat revizije procjene vrijednosti predmetnih nekretnina izrađenog od strane Erste&nekretnina d.o.o. Zagreb dana 14.05.2014.g., te predložio da se nekretnine prodaju po procijenjenoj vrijednosti od strane Erse&Nekretnine d.o.o. Zagreb.**

**Na Skupštini vjerovnika održanog 30.03.2017.g. prihvaćena je procjena vrijednosti nekretnina izrađena od strane Erste&nekretnina d.o.o. Zagreb, odnosno donesena je odluka da se nekretnine prodaju po slijedećim utvrđenim vrijednostima:**

**5.1. dvoetažni stan S2** na adresi Umag, Valica 23, upisanog u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišnoknjižni odjel Buje, z.k.ul.1435, k.o. Savudrija,k.č. 387/8, 8 , suvlasnički dio. 915/5500, Etažno vlasništvo(E-8), ukupne površine 91,44 m2 i pripadak P6 ( parkiralište + dvorište) površine 70,00 m2, **tržna vrijednost iznosi 763.839,33 kune**

5.2. **dvoetažni stan S3** na adresi Umag, Valica 23, upisanog u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišno knjižni odjel Buje, z.k.ul.1435, k.o. Savudrija,k.č. 387/8, 8 , suvlasnički dio. 915/5500, Etažno vlasništvo(E-9), ), ukupne površine 91,44 m2 i pripadak P5 ( parkiralište + dvorište) površine 66,00 m2, **tržna vrijednost iznosi 760.735,55 kuna**

5.3. **dvoetažni stan S4** na adresi Umag, Valica 23, upisanog u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišno knjižni odjel Buje, z.k.ul.1435, k.o. Savudrija,k.č. 387/8, 8 , suvlasnički dio. 915/5500, Etažno vlasništvo(E-10), ), ukupne površine 91,44 m2 i pripadak P4 ( parkiralište + dvorište) površine 66,00 m2, **tržna vrijednost iznosi 760.735,55 kuna**

5.4. **dvoetažni stan S5** na adresi Umag, Valica 23, upisanog u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišno knjižni odjel Buje, z.k.ul.1435, k.o. Savudrija,k.č. 387/8, 8 , suvlasnički dio. 915/5500, Etažno vlasništvo(E-11), ), ukupne površine 91,44 m2 i pripadak P3 ( parkiralište + dvorište) površine 62,00 m2, **tržna vrijednost iznosi 757.631,76 kuna.**

**6. Sukladno zakonskim propisima: Stečajna masa V.I S. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Umag, prijavljena je Poreznoj upravi ispostava Umag u obveznike poreza na dodanu vrijednost.**

## II. STANJE STEČAJNE MASE

1.Pregled predmeta stečajne mase stečajnog dužnika prema članku 223 Stečajnog zakona:

Stečajnu masu stečajnog dužnika u cijelosti čine nekretnine navedene pod točkom I.5. ovog Izvješća čija utvrđena prometna vrijednost iznosi ukupno 3.042.942,19 kuna.

Predmetne nekretnine temeljem zaključka Trgovačkog suda u Pazinu od 21.06.2017.g. prodaju se prema utvrđenim vrijednostima u točki : 5.1., 5.2., 5.3., i 5.4., a prodaju provodi FINA elektroničkom javnom dražbom.

Do podnošenja ovog izvješća Financijska agencija objavila je na e-oglasnoj ploči, **poziv za sudjelovanje na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi**, s obzirom da nije bilo prijava za prvu dražbu, a ista traje do 05.01.2018.g. Na navedenoj dražbi nekretnine se ne mogu prodati ispod ½ utvrđene vrijednosti navedenih pod točkom 5.

Napominjem da su održana tri (3) razgledavanja predmetnih nekretnina, kojima je prisustvovao veliki broj zainteresiranih potencijalnih kupaca.

### III VJEROVNICI STEČAJNE MASE

Budući na računu stečajnog dužnika nije bilo sredstava za namirenje vjerovnika stečajne mase, prvenstveno namirenja troškova FINE , stečajni sudac je naložio razlučnom vjerovniku Erste&Steiermarkische bank d.d. Rijeka, da uplati na ime troškova 15.000,00 kuna, što je isti i učinio.

Iz navedenih sredstava uplaćen je predujam naknade za provedbu elektroničke javne dražbe FINI ( 5.200,00 kuna), i plaćeni troškovi procijene vrijednosti nekretnine sudskom vještaku (3.125,00 kuna).

### IV OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA

1..Dana 16.09.2016.g. održano je prvo ispitno ročište na kome su ispitane prijavljene tražbine koje su unesene u tablicu prijavljenih tražbina i to od rednog broja 1 do rednog broja 3., u ukupnom iznosu od **8.689.174,77 kn.** **Ispitane prijavljene tražbine u cijelosti su priznate kao tražbine drugog višeg isplatnog reda.**

Ujedno su sva tri vjerovnika dostavila i obavijest o postojanju razlučnog prava, na nekretninama navedenim pod točkom I.4.

## Razlučna prava

Red.br.	Naziv razlučnog vjerovnika	Iznos tražbine		Pravni osnov tražbine
		- u HRK -	- u valuti -	
1.	REPUBLIKA HRVATSKA , MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA 10000 Zagreb, Katančićeve 5 OIB: 52634238587 Zastupan po ŽDO Pula, S - DO - 121/16	161.263,57		Rješenje o osiguranju, Ovr-58/2016-2 od 07.01.2016. g.
2.	Erste&Steiermärkische Bank d.d. 5100 Rijeka, Jadranski trg 3a OIB: 23057039320 Zastupan po odvjetničkom društvu Pavlač, Slanina Fabijanić, Katić Pavlač, Rijeka, Splitska 2	4.030.801,52	536.724,58 eur	Ugovor o dugoročnom kreditu br. 5104295860 i aneksa od 1 do 7  Ugovor o okvirnom zaduženju i osiguranju br. ES 214/09-1 od 14. travnja 2009.g. javnobilježnički solimiziranog Zabilježba ovrhe Općinski sud u Bujama, Posl. br. OVR 2345/2016-2 od 28.04.2016.g.
3.	PONJO d.o.o. 52466 Novigrad, Stancijeta 26 OIB: 18165701657	4.485.540,00	600.000,00 -eur-	Ugovor o osnivanju i upisu založnog prava od 20. svibnja 2009. godine (ugovor o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranja br. ES 214/09-1 od 14. travnja 2009. g. - PONJO d.o.o. protivnik osiguranja)

## IV. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju nastavit će se prodaja nekretnina – četiri stana elektroničkom javnom dražbom putem FINE. U tijeku je druga elektronička javna dražba.

U Rijeci, 20.11.2017.g.

Stečajni upravitelj

Ljiljana Blagojević