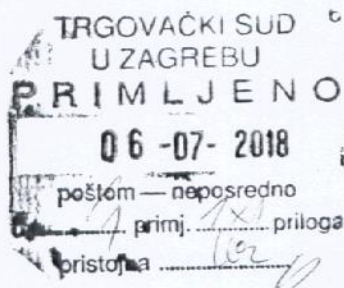


U Zagrebu 03. srpnja 2018.



Obrazac 20.

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

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**
AMRUŠEVA 2/II
10 000 Zagreb

Stečajni sudac: **gđa. Vesna Sremac Šoštar**

Poslovni broj spisa: **48.St-4413/16**

Dužnik: **SG VRBIK 1978 d.o.o. u stečaju**
Ilica 109
10 000 Zagreb
OIB 13938832604

**1) Tijek stečajnog postupka od otvaranja stečajnog postupka do
30. lipnja 2018. godine**

I) PODUZETE AKTIVNOSTI STEČAJNOG UPRAVITELJA

Nakon imenovanja preuzela sam ovlasti stečajnog upravitelja, te su poduzete slijedeće aktivnosti:

- upućen je dopis bivšem zakonskom zastupniku u svrhu dobivanja potrebnih podataka na temelju kojih bi se utvrdilo stanje dužnika na dan otvaranja stečajnog postupka, te uzroci koji su doveli do stečajnih razloga;

- na temelju ranije dostavljenog Prokaznog popisa imovine utvrđeno je trenutno stanje pokretne i nepokretne imovine, kao i ostalih prava i potraživanja koji mogu predstavljati stečajnu masu;
- na temelju javno dostupnih informacija, kao i djelomično dostavljene dokumentacije od strane dužnika, konstatirala sam da dužnik ne posluje i ne egzistira na navedenoj adresi;
- ishoda je potvrda Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da nema trenutno zaposlenih radnika, niti je bilo zaposlenika koji su bili evidentirani u predmetnoj potvrdi Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje;
- iz gore navedenog konstatirano je da društvo ne posluje i nema zaposlenih radnika na dan sastavljanja Izvješća o gospodarskom položaju dužnika;
- prijavljene tražbine su obrađene, analizirane i evidentirane u zasebnom tabelarnom prikazu koji je sastavni dio Izvješća o gospodarskom položaju dužnika (Obrazac 19);
- od stečajnog dužnika zatražena je službena procjena nekretnine, koju je isti i dostavio dana 02. srpnja 2018. godine;
- sažetak dostavljene procjene od strane dužnika (bez priloga) dostavlja se u prilogu ovog Izvješća, a kako bi se utvrdila početna vrijednost nekretnina evidentiranih u Općinskom građanskom sudu u Zagrebu ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB ZK-3760 (k.č. 4614/1 i k.č. 4614/3).
- Elaborat o procijenjenoj vrijednosti nekretnina izradio je PBZ NEKRETNINE, Radnička cesta 44, Zagreb. Elaborat je izrađen za Građevinsko zemljište (gore opisano) na lokaciji Vrbik Zagreb, za naručitelja SGZ STANOGRAD Ilica br. 109, Zagreb. MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK koje se navodi u elaboratu - sadašnja tržišna vrijednost nekretnina iznosi SVEUKUPNO: 3.335.328,18 EUR. Napominje se da je elaborat rađen u studenom 2009. godine.
- prema dostupnim poslovnim izvješćima, kao i prokaznom popisu imovine evidentirano je potraživanja od strane dužnikovog dužnika V.D. GRAĐENJE u iznosu od 839.874,05 kuna, te je u skladu sa Odlukom Suda od 21. ožujka 2018., godine upućen dopis pisanim putem dužnikovom dužniku. Napominje se da dužnikov dužnik nije preuzeo pošiljku, te se ista vratila na adresu stečajnog upravitelja;

Važno je napomenuti da su sve analize rađene na bazi dostavljene dokumentacije od strane vjerovnika, javno dostupne dokumentacije, kao i djelomične dostave podataka od strane odvjetnice bivšeg zakonskog zastupnika, obzirom da Društvo nije aktivno poslovalo u prethodnom razdoblju ne postoji detaljan uvid u poslovnu dokumentaciju.

II) STANJE STEČAJNE MASE

- 1) Dana 21. ožujka 2018. godine-održano je ispitno i izvještajno ročište na kojem su utvrđene tražbine i tijek stečajnog postupka.

Na predmetnom ročištu zaključeno je da stečajni dužnik posjeduje imovinu i to:

Nekretnina

Iz prikupljene dokumentacije razvidno je da dužnik SG VRBIK 1978 d.o.o u stečaju ima u vlasništvu nekretnine upisane kod Zemljišno knjižnog odjela Zagreb, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, ZK uložak 3760 k.o. Trnje, i to: katastarsku česticu 4614/1 Oranica Savska 2788 m2 i katastarsku česticu 4614/3 Oranica 349 m2, ukupno površine 3.137 m2 i to u 1/1 djela.

Rbr.	Udio	Kat. čest.	M2	OPIS	Broj ZK uložka
1	1/1	4614/1	2788	Oranica Savska	3760
2	1/1	4614/3	346	Oranica	3760

U teretovnici se navodi kako slijedi:

Zaprimljeno 22.03.2006. broj Z-20095/06

Temeljem sporazuma o osiguranju novčane tražbine uknjižbom založnog prava na nekretnini od 21. ožujka 2006. solemiz. po javnom bilježniku Nikoli Tadić pod br. OU-312/06, uknjižuje se založno pravo na nekretnine z.k. vlasnika STANOGRAD Ilica br. 109, Zagreb, koje se sastoje od čkbr. 4614/1 oranica Savska sa 2788 m2 i čkbr. 4614/3 oranica sa 349 m2, za kredit u iznosu od 2.000.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti obračunatoj po srednjem tečaju HNB važećem na dan dospjeća, uvećanom za ugovorene kamate, naknade i troškove za korist:

CROATIA LLOYD D.D. ZA REOSIGURANJE, ULICA GRADA VUKOVARA BR. 62, ZAGREB

Zaprimljeno 14.01.2013. broj Z-1824/13

Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 8.384.957,03 kn (osammilijuna tristoosaamdestčetiritisućedevedestpedesetsedam kuna i tri lipe) s kamatnom stopom od 10% godišnje, te sa svim drugima kamatama, naknadama i troškovima predviđenim Ugovorom i Sporazumom, za korist:

CROATIA LLOYD D.D. ZA REOSIGURANJE, OIB 23508929264, ULICA GRADA VUKOVARA BR. 62, ZAGREB

Zaprimljeno 26.01.2015. broj Z-3278/15

Temeljem rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-3697/2014 od 08. siječnja 2015. zabilježuje se ovrha - Zabilježba Ovrhe .

- 2) U stečajnom postupku poznata je samo gore navedena imovina, tako da drugog unovčenja u stečajnom postupku nije bilo.
- 3) Nisu utvrđeni drugi predmeti stečajne mase .
- 4) Razlučno pravo ostvareno je na način kako je opisano u točki 2 ovog Izvješća.
- 5) Nisu poznata izlučna prava .
- 6) U razmatranom periodu nisu vršena nikakva plaćanja režija i bilo kojih drugih troškova, obzirom da ne postoje raspoloživa sredstva.
- 7) Isplata plaća radnicima nije bilo obzirom da stečajni dužnik nije nastavio s obavljanjem djelatnosti i nema zaposlenih radnika.
- 8) Namirenja stečajnih vjerovnika u razmatranom periodu nije bilo obzirom da nije bilo unovčenja, niti diobe.

III) RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U svrhu daljnjeg nastavka i provedbe stečajnog postupka predlaže se sazivanje ročišta na kojem bi se utvrdila vrijednost nekretnine navedene u zemljišno knjižnom ulošku ZK-3760.

Odmah po utvrđivanju vrijednosti nekretnine očekuje se donošenje Rješenja i Zaključka Suda o prodaji, a kako bi se moglo pristupiti unovčenju stečajne mase, odnosno prodaji putem elektronske dražbe.

78

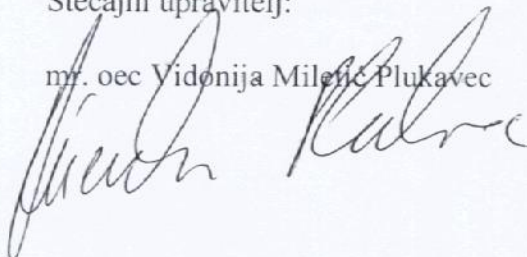
Ujedno se očekuje Rješenje Suda kojim se poziva razlučni vjerovnik da uplati predujam u iznosu od 20.000 kuna, obzirom da je navedeni iznos neophodno potreban za pokriće troškova provedbe stečajnog postupka, kao i prodaje gore navedene nekretnine putem elektroničke javne dražbe.

Tijekom narednog razdoblja odmah po stjecanju svih potrebnih uvjeta za prodaju nekretnine pristupiti će se prodaji jedine poznate nekretnine putem elektronske dražbe.

Kako je riječ o jedinoj poznatoj stečajnoj masi koja se može unovčiti, uz pretpostavku da je naplata potraživanja od dužnikovog dužnika upitna (isto je objašnjeno u Izvješću o gospodarskom položaju stečajnog dužnika od 12. ožujka 2018. godine, kao i u ovom izvješću pod točkom 1), nakon prodaje pristupiti će se zaključenju postupka, uz prethodno namirenje troškova stečajnog postupka, kao i namirenja ili djelomičnog namirenja razlučnog vjerovnika.

Stečajni upravitelj:

mr. oec Vidonija Miletić Plukavec



U prilogu:

- Sažetak procijene (bez priloga) Elaborata o procijenjenoj vrijednosti nekretnina od PBZ NEKRETNINE, Zagreb od studenog 2009. godine

mr. oec. Vidonija Miletić Plukavec, stečajni upravitelj
Pirovec gornji 24, 10 000 Zagreb
kontakt: tel/fax 01/4637-405, mob: 098/440-499
e-mail: vidonija.miletic-plukavec@zg.t-com.hr



PBZ NEKRETNINE

Zagreb, Radnička cesta 44

tel: +3851/6363631

fax: +3851/6363660

www.pbz-nekretnine.hr

info@pbz-nekretnine.hr

pbz.nekretnine@pbz.hr

30 -11- 2009

URBROJ : 3785/09
U Zagrebu, studeni 2009 .
Šifra zone: 0102 Grad Zagreb – zona 2



PBZ NEKRETNINE
PBZ-NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 44

ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



Nekretnina : **Građevinsko zemljište - k.č. br. 4614/1 i 4614/3, k.o. Trnje**

Lokacija : **Zagreb, Vrbik (blok Savska - Zeleni trg)**

Naručitelj : **" SGZ STANOGRAD ", Zagreb, Ilica br. 109**

80


PBZ NEKRETNINE , d.o.o.
ZAGREB , RADNIČKA 44

ELABORAT IZRADIO

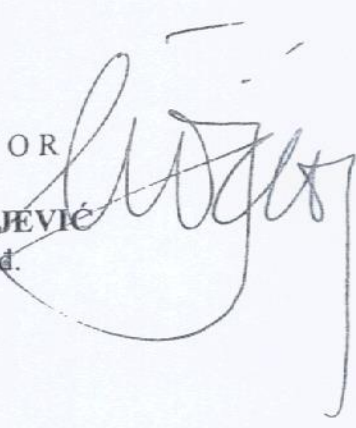
Mr sc **ZVONKO PAĐAN**
dipl. ing. arh.

KONTROLIRAO

DAMIR ČOAŠIĆ
dipl. ing. građ.

 **PBZ NEKRETNINE**
PBZ-NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 44

DIREKTOR


IVAN STOJEVIĆ
dipl.ing. građ.

U Zagrebu, studeni 2009 .

1. OPĆENITO

Podnositelj zahtjeva: " SGZ STANOGRAD ", Zagreb, Ilica br. 109

Datum očevida: 11.11.2009.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito :

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiriranih objekata (NN br. 52 / 84)
- U.C2.100 - Standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- Podataka o vrijednosti cijena građenja iz Biltena " Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta
- Podataka gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta, daje se sljedeći nalaz i mišljenje.

2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak:	e-izvadak, prikaz zk.ul. od 02.11.2009, OGS u Zagrebu
Katastarska općina:	Trnje
Uložak broj:	3760
Čestica:	4614/1, 4614/3
Opis nekretnina:	oranica Savska, oranica
Površina (m2) :	3137
Vlasnik:	STANOGRAD, Ilica br. 109, Zagreb
Teret:	uknjižba založnog prava

3. GEOMETRIJSKI PODACI

3.1. Građevinsko zemljište

Parcele se nalaze u Zagrebu na Vrbiku, unutar bloka Savska - Zeleni trg, što pripada II građ. Području. Na česticama se nalaze postojeći pomoćni objekti - garaže, koje nisu upisane u zemljišne knjige i koje su predviđene za rušenje, te će se čestice procijeniti isključivo kao zemljište. Teren je u blagom padu prema istoku - Zeleni trg i nalazi se u drugom građevinskom redu prema ulici Savska.

$$P_z = 3.137,00 \text{ m}^2$$

3.2. Buduća građevina

Prema GUP-u Grada Zagreba parcele se nalaze u području Mješovite pretežito poslovne namjene oznake M2, urbano pravilo 2.9 Uređenje i obnova prostora visoke gradnje. Obveza UPU Vrbik-Savska-Slavonska. Prema UPU-u zemljište se nalazi u jednom dijelu unutar **građevinske** zone M2 - izgradnja zamjenske zgrade, površine $Z_1 = 1.566 \text{ m}^2$, a dijelom unutar zone predviđene za **javno prometne** površine, površine $Z_2 = 1.571 \text{ m}^2$. Izgrađenost - 50%, max. kin = 3,0, prirodni teren - 20%.

$$\text{BGP (bruto razvijena površina) buduće građevine} = 7.950,00 \text{ m}^2$$

3.3. Volumen (BV) postojećeg objekta

$$\text{Pretpostavljeni volumen} \quad BV = 0,00 \text{ m}^3$$

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

Građevinsko zemljište - k.č. br. 4614/1 i 4614/3, k.o. Trnje

Zagreb, Vrbik (blok Savska - Zeleni trg)

$$\begin{array}{lll} P_z & = & 3.137,00 \text{ m}^2 \quad (Z_1 = 1.566 \text{ m}^2, Z_2 = 1.571 \text{ m}^2) \\ \text{BGP} & = & 7.950,00 \text{ m}^2 \\ \text{BV} & = & 0,00 \text{ m}^3 \end{array}$$

4. TEHNIČKI OPIS

4.1. Građevinsko zemljište

Parcele se nalaze u Zagrebu - Vrbik, blok Savska - Zeleni trg, što pripada II građ. zoni grada Zagreba. Zemljište koje se nalazi u zoni budućih **javnih** prometnica $Z_2 = 1.571 \text{ m}^2$, označeno je u UPU-u Vrbik - Savska - Slavonska, oznakama P1 - P5.

4.2. Priključci

Postoje priključci na slijedeće komunalne sustave :

- gradski vodovod
- gradska kanalizacija
- el. struja
- telefon
- plin

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI

5.1. Vrijednost zemljišta (zamjenska građevina) $Z1 = 1.566 \text{ m}^2$

Procjena vrijednosti zemljišta izračunata je na temelju analognih cijena propisanih od poglavarstva Grada Zagreba.

A. Početna cijena građevinskog zemljišta

$$\text{BRP} = 7.950,00 \text{ m}^2 \quad Z1 = 1.566 \text{ m}^2$$

Cijena za lokaciju - zonu iznosi : $256,00 \text{ €/m}^2 \text{ Pz}$ 2. područje - poslovno

$$\begin{aligned} Z1 &= 7.950,00 \text{ m}^2 \times 256,00 \text{ €/m}^2 \text{ Pz} \\ Z1 &= 2.035.200,00 \text{ €} \quad (1.299 \text{ €/m}^2 \text{ parcele } Z1) \end{aligned}$$

B. Tržišna cijena građevinskog zemljišta

Kriterij za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta

a) Oblik zemljišta	0,00
b) Infrastruktura	0,00
c) Kosine	0,00
d) Klizište	0,00
e) Potražnja - Ponuda (pt/pn)	1,00
f) Posebni uvjeti	0,00
<hr/>	
Ukupni koeficijent promjene cijene $K_{pc} =$	1,00

$$Z1 = Vz \times K_{pc}$$

$$Z1 = 2.035.200,00 \times 1,00 = 2.035.200,00 \text{ €}$$

$$Z1 = 2.035.200,00 \text{ €}$$

5.2. Vrijednost zemljišta (javne prometnice)**Z2 = 1. 571 m²**

Vrijednost dijela zemljišta koje je predviđeno za izgradnju **budućih prometnica**, procijenjena je prema kriterijima vrijednosti koje propisuje Ministarstvo financija - Porezna uprava Zagreb.

Jedinična cijena vrijednosti zemljišta iznosi 275,86 €/m² (2. 000 kn/m²)

$Z2 = 1.571,00 \text{ m}^2 \times 275,86 \text{ €/m}^2 = 433.376,06 \text{ €}$

Korekcija jedinične cijene iznosi + 200 % 827,58 €/m²

$Z2 = 1.571,00 \text{ m}^2 \times 827,58 \text{ €/m}^2 \text{ BV} = 1.300.128,18 \text{ €}$

$Z2 = 1.300.128,18 \text{ €}$

Ukupna vrijednost zemljišta - Z2 = 1.300.128,18 €

**SVEUKUPNA REKAPITULACIJA
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
Građevinsko zemljište - k.č. br. 4614/1 i 4614/3, k.o. Trnje
Zagreb, Vrbik (blok Savska - Zeleni trg)**

1. Zemljište **Z1** 2.035.200,00 € (zamjenska građevina)

2. Zemljište **Z2** 1.300.128,18 € (javne prometnice)

SVEUKUPNO: 3.335.328,18 € (1. 063,22 €/m²)

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine, koja je u naravi
Građevinsko zemljište - k.č. br. 4614/1 i 4614/3, k.o. Trnje
utvrđuje se sadašnja tržišna vrijednost na iznos od

3.335.328,18 €

ili

24.181.129,31 kuna

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA :

Z1 (zamjenska građevina) = 2.035.200,00 € (1.299,62 €/m²) - Z1= 1.566 m²
Z2 (javne prometnice) = 1.300.128,18 € (827,58 €/m²) - Z2= 1.571 m²

Z1 (zamjenska građevina) = 14.755.200,00 kn (9.422,22 kn/m²)
Z2 (javne prometnice) = 9.425.929,31 kn (5.999,96 kn/m²)

1 EUR = 7,25 kuna
Pz = 3.137,00 m² (Z1 = 1.566 m², Z2 = 1.571 m²)
TVz / Pz = 1.063,22 €/m²

U Zagrebu, studeni 2009. godine



PBZ NEKRETNINE
PBZ-NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 44