

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

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

(Obrazac 18 – redni broj 3.)

I. Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 01.09.2022. do 30.11.2022.

U prethodnim izvještajnim razdobljima izvršene su procjene vrijednosti nekretnina i dostavljene u spis, a 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.

U ovom izvještajnom razdoblju dovršeno je sređivanje zemljišnog 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 pod posl.br. Z-2024/2006. Od Zagrebačke banke ishođeno je 12.09.2022. brisovno očitovanje, te je Općinskom sudu u Novom Zagrebu, ZK odjel Zaprešić dostavljen prijedlog za brisanje. Temeljem Rješenja posl.br. Z-26456/2022 od 29.09.2022. izvršena je uknjižba brisanja založnog prava Zagrebačke banke.

Dovršen je postupak utvrđivanja i upisa nerazvrstane ceste, te je temeljem geodetskog elaborata br. GE/100/2022 od 13.10.2022. i ostalih isprava, Općinski sud u Novom Zagrebu, ZK odjel Zaprešić donio Rješenje posl.br. Z-2921/2022 od 24.10.2022., kojim se, između ostalog, smanjuje površina kčbr 5910, zk.ul. 1652, vlasništvo dužnika 1/1, sa 202 m² na 189 m².

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:

R.br.	STEČAJNA MASA (IMOVINA)	Početno procijenjena vrijednost imovine	Stanje stečajne mase 30.11.2022.
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	22.309,53
	UKUPNO	4.211.085,01	6.987.409,53

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 m², kčbr. 5894 Ulica Davora Bašića poslovna zgrada br. 10 i dvorište površine 1135 m² i kčbr. 5899 Ulica Davora Bašića zgrada i dvorište površine 3877 m², ukupna površina 6071 m², vlasništvo dužnika 1/1

- **zk.ul. 1652** k.o. Zaprešić, kčbr. 5895 Livada ul. M. Tita površine 2411 m² i kčbr. 5910 pašnjak pri krapinskom mostu površine 189 m², ukupna površina 2600 m², 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 redoslijedu upisa u zemljišnim knjigama
zk.ul. 4872 k.o. Zaprešić	kčbr. 5893/2 Ulica Davora Bašića radiona i dvorište površine 1059 m ²	Radiona, nadstrešnica i zemljište	697.000,00	1. Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823 2. Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava 3. ALLIANZ HRVATSKA d.d., Heinzelova 10, Zagreb, OIB: 23759810849
	kčbr. 5894 Ulica Davora Bašića poslovna zgrada br. 10 i dvorište površine 1135 m ²	Poslovna zgrada i zemljište	3.510.000,00	
	kčbr. 5899 Ulica Davora Bašića zgrada i dvorište površine 3877 m ²	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 m ²	Građevinsko zemljište	757.000,00	1. Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823
	kčbr. 5910 pašnjak pri krapinskom mostu površine 189 m ²	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 m², a kvadrat je

procijenjen po cijeni od 1.694,81 EUR/m2. 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 m2, 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 Krleže 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 30.11.2022. iznosi 22.309,53 kn. Od otvaranja računa do 30.11.2022. ostvareni su priljevi i odljevi kako slijedi:

Priljevi i odljevi od otvaranja računa 09.02.2022. do 30.11.2022.

Priljevi (uplate)	Iznos priljeva
Prijenos zaplijenjenih sredstava sa depozita suda	1.325,00
Naplata zakupa nekretnine u Zaprešiću	50.000,00
Pozitivna kamata	0,07
Ukupno priljevi	51.325,07
Odljevi (isplate)	Iznos odljeva
Knjigovodstvene usluge	11.000,00
Naknada banci za otvaranje i vođenje računa	788,40
Materijalni troškovi (pečat, registratori, poštarina)	484,06
Procjena vrijednosti nekretnine u Zaprešiću	6.750,00
Procjena vrijednosti stana u N. Vinodolskom	4.000,00
Voda za stan u N. Vinodolskom	792,57
Troškovi javnog bilježnika - promjena općih podataka (naziva vlasnika) na nekretninama	398,62
Plaćanje PDV-a	4.801,89
Ukupno odljevi	29.015,54
Stanje novčanih sredstava na dan 30.11.2022.	22.309,53

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

III. Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju

U narednom razdoblju predložiti će se donošenje rješenja i zaključka o prodaji svih nekretnina koje čine stečajnu masu, obzirom da su za to ispunjeni uvjeti.

Stečajni upravitelj

U Čakovcu, 11.12.2022. godine

Sanja Janči