

**ARHITEKTONSKI STUDIO d.o.o. u stečaju**  
**10 000 Zagreb, Kneza Višeslava 1,**  
**OIB: 96541496399**  
**Zastupan po stečajnom upravitelju mr.sc. Tomislavu Strniščaku**

**adresa za komunikaciju:**  
**mr.sc. Tomislav Strniščak**  
**Gorčica 10, Šenkovec**  
**40 000 Čakovec**

**e-mail: stecajniupravitelj.tstrniscak@gmail.com**  
**mob: 095 8444 643**

**Dp-018/19-SL-ARH**

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**  
**NA BROJ: St-1502/17**

U Šenkovcu, 29.05.2019. godine

**POPIS PREDMETA STEČAJNE MASE:**

**NEKRETNINE**

Dužnik ARHITEKTONSKI STUDIO d.o.o., Zagreb, Kneza Višeslava 1, OIB: 96541496399 vlasnik je sljedećih nekretnina:

- z. k. ul. br. 3160 (E-11), k.o. Grad Zagreb, ZK tijelo I, koja se sastoji od suvlasničkog dijela s neodređenim omjerima k.č.br. 2338/35 kuća popisni broj 4631 sa dvorišnom trokatnom kućom popisni broj 1080 i dvorište u ulici kneza Višeslava br. 1, ukupne površine 241 čhv, 869 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom poslovnog prostora PP, ukupne površine 194,48 čm u potkrovlju kuće popisni broj 4631, Ulica kneza Višeslava 1;
- z. k. ul. br. 7451 (E-1), k.o. Vrapče Novo, koja se sastoji od 1816/10000 k.č.br. 1377/2 stambeno-poslovni objekt u Zagrebu, Nikole Gorjanskog broj 3 i dvorište, ukupne površine 328 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom poslovnog prostora br. P-1 u podrumu, površine 110,15 čm
- z. k. ul. br. 530 (E-4), k.o. Gornji Stenjevec, koja se sastoji od 666/10000 k.č.br. 468/4 stambena zgrada br. 68 tlocrtne površine 158 m<sup>2</sup> i dvorište površine 561 m<sup>2</sup>, Borčec, ukupne površine 719 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom garaže oznake G-4 u podrumu zgrade, korisne površine 29,72 m<sup>2</sup>
- z. k. ul. br. 530 (E-5), k.o. Gornji Stenjevec, koja se sastoji od 1273/10000 k.č.br. 468/4 stambena zgrada br. 68 tlocrtne površine 158 m<sup>2</sup> i dvorište površine 561 m<sup>2</sup>, Borčec, ukupne površine 719 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom stana oznake B2S1-trosobni stan u prizemlju korisne površine 56,85 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dnevnog

boravka s kuhinjom i blagovaonicom, hodnika, kupaoalice, dvije sobe te pripadka stanu B2S1: terasa stvarne površine 16,16 m<sup>2</sup> i kućni vrt stvarne površine 39,87 m<sup>2</sup> - z. k. ul. br. 10092, 1/2 suvlasničkog dijela k.č.br. 468/15 k.o. Gornji Stenjevec, oranica u Borčecu, ukupne površine 34 m<sup>2</sup>

Od bivše sam uprave tvrtke pribavio procjenu vrijednosti nekretnina za nekretninu upisanu u z. k. ul. br. 7451 (E-1), k.o. Vrapče Novo, koja se sastoji od 1816/10000 k.č.br. 1377/2 stambeno-poslovni objekt u Zagrebu, Nikole Gorjanskog broj 3 i dvorište, ukupne površine 328 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom poslovnog prostora br. P-1 u podrumu, površine 110,15 čm, čija je tržišna vrijednost procijenjena na 876.566,50 kuna ili 114.300,00 eura od strane tvrtke ZANE d.o.o., Nova Ves 17, Zagreb.

Nadalje, nekretnina upisana u z. k. ul. br. 3160 (E-11), k.o. Grad Zagreb, ZK tijelo I, koja se sastoji od suvlasničkog dijela s neodređenim omjerima k.č.br. 2338/35 kuća popisni broj 4631 sa dvorišnom trokatnom kućom popisni broj 1080 i dvorište u ulici kneza Višeslava br. 1, ukupne površine 241 čhv, 869 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom poslovnog prostora PP, ukupne površine 194,48 čm u potkrovlju kuće popisni broj 4631, Ulica kneza Višeslava 1, čija je tržišna vrijednost procijenjena na 1.952.524,00 kuna ili 254.500,00 eura.

Glede nekretnine upisane u - z. k. ul. br. 530 (E-4), k.o. Gornji Stenjevec, koja se sastoji od 666/10000 k.č.br. 468/4 stambena zgrada br. 68 tlocrtne površine 158 m<sup>2</sup> i dvorište površine 561 m<sup>2</sup>, Borčec, ukupne površine 719 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom garaže oznake G-4 u podrumu zgrade, korisne površine 29,72 m<sup>2</sup> i nekretnine upisane u z. k. ul. br. 530 (E-5), k.o. Gornji Stenjevec, koja se sastoji od 1273/10000 k.č.br. 468/4 stambena zgrada br. 68 tlocrtne površine 158 m<sup>2</sup> i dvorište površine 561 m<sup>2</sup>, Borčec, ukupne površine 719 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom stana oznake B2S1-trosobni stan u prizemlju korisne površine 56,85 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom i blagovaonicom, hodnika, kupaoalice, dvije sobe te pripadka stanu B2S1: terasa stvarne površine 16,16 m<sup>2</sup> i kućni vrt stvarne površine 39,87 m<sup>2</sup> tržišna je vrijednost procijenjena na iznos od 842.056,20 kuna ili 109.800,00 eura. Od toga je stan procijenjen na 93.800,00 EURa, a garaža na 16.000,00 EURa.

Sve su navedene procjene rađene u mjesecu studenom 2014. godine, na temelju zahtjeva iniciranog od Zagrebačke banke d.d., a za naručitelja tvrtku ARHITEKTONSKI STUDIO d.o.o.

Vezano uz navedene nekretnine (u kojima su zatečeni prilikom primopredaje druge osobe u prostoru) sklopio sam Ugovora o zakupu poslovnog prostora stečajnog dužnik na lokaciji Nikole Gorjanskog broj 3, Zagreb, kao zastupnik tvrtke ARHITEKTONSKI STUDIO d.o.o. u stečaju, a koji je sklopljen sa STILO STUDIO – društvo sportske rekreacije (zakupnik) i Sanjom Pavliško (solidarni jamac), pri čemu je ugovorena visina zakupnine u iznosu od 1.000,00 kuna mjesečno+PDV.

Također, sklopio sam Ugovor o zakupu stana kao poslovnog prostora stečajnog dužnik na lokaciji Borčec 68, Zagreb (uključivo i garaža), dana 15.03.2019. godine kao zastupnik tvrtke ARHITEKTONSKI STUDIO d.o.o. u stečaju, a koji je sklopljen sa AS PROJEKTIRANJE d.o.o. (zakupnik) i Sanjom Pavliško (solidarni jamac), pri čemu je ugovorena visina zakupnine u iznosu od 2.500,00 kuna mjesečno+PDV.

Naknadno sam zatražio izradu procjemenog elaborata za nekretninu upisanu u z. k. ul. br. 10092, 1/2 suvlasničkog dijela k.č.br. 468/15 oranica u Borčecu, ukupne površine 34 m<sup>2</sup> od tvrtke BP-DIG d.o.o., odnosno stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo, Branka Preočanina, Zagreb, Josipa Kosora 15, po cijeni od 1.500,00 kuna+ PDV, koji je procijenio vrijednost građevinskog zemljišta na iznos od 2.291,11 eura, odnosno 21.000,00 kuna. Obzirom je stečajni dužnik suvlasnik 1/2 dijela, vrijednost tog dijela nekretnine je 10.500,00 kuna.

## **POKRETNINE**

U poslovnom prostoru na adresi Kneza Višeslava 1., Zagreb izvršena je inventura pokretnina, te je napravljen popis svih pokretnina s fotografiranjem istih, zajedno objedinjene u Izvješće o izvršenoj inventuri. Navedena pokretna imovina zbog starosti i lošeg stanja nema gotovo nikakvu financijsku vrijednost; jedinu iznimku predstavlja nekoliko umjetničkih slika, stoga sam stalnim sudskim vještacima za slikarstvo uputio zamolbu za dostavu ponude, odnosno procjenu troškova vještačenja radi izrade procjene vrijednosti umjetnina. Međutim, obzirom da troškovi vještačenja iznose oko 5.000,00 kuna, koje smatram vrlo visokim u odnosu na vrijednost slika, predlažem da se slike prodaju direktnom pogodbom, procjenjujem početnu vrijednost na 100,00 kn.

*Prilog: Izvješće o izvršenoj inventuri dana 03.05.2019. godine*

Nadalje, prilikom razgledavanja nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika zatečena je značajna količina stručne literature i stručnih časopisa, primarno iz područja arhitekture i građevine, te sam na mail adrese nekoliko knjižnica uputio upit za iskazivanje interesa za preuzimanje navedene literature.

Također, postoji značajna i brojna projektna dokumentacija koja predstavlja vjerojatno arhivsku građu o čemu je obaviješten Državni arhiv i druge institucije radi mogućeg preuzimanja iste.

Do sada je samo predstavница Državnog arhiva obišla lokaciju na adresi Kneza Višeslava 1 u Zagrebu, pogledala je opseg dokumentacije, te je ujedno izrazila bojazan da vjerojatno neće biti moguće preuzeti dokumentaciju od strane Državnog arhiva jer Državni arhiv nema prostor gdje bi smjestio tu dokumentaciju.

## **POTRAŽIVANJA**

Shodno početnom stanju, izrađenom od strane knjigovodstvenog servisa CONTROL PLUS d.o.o., odnosno iz pregleda bruto bilance proizlazi da ARHITEKTONSKI STUDIO d.o.o u stečaju ima potraživanja od kupaca dobara (konto 1200) u iznosu od 9.500,00 kuna. Nadalje, ima i ostala potraživanja (konto 1289)-kratkoročna u iznosu od 8.675,00 kuna, dakle postoje ukupna potraživanja u iznosu od 18.175,00 kuna. Međutim nije utvrđeno o kakvih se potraživanjima radi. Predmetna potraživanja su starija od četiri godine, za ostvarenje istih nije pokrenuti nikakav postupak prisilne naplate, te će se ista otpisati.

**stečajni upravitelj**  
**mr.sc. Tomislav Strnišćak**



Prilog – procjene nekretnina 3x