

## Obrazac 20

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

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

Poslovni broj spisa **St - 1981 / 2023**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedišta

**TERRA MYSTICA d.o.o. u stečaju, OIB:16111266012, Donja Kupčina, Donja Kupčina  
295.**

#### **I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 29.12.2025. DO 24.04.2026.**

Dana 07.03.2024.g održano je ispitno i izvještajno ročište, te je sukladno odlukama Skupštine vjerovnika (izvještajno ročište) stečajni upravitelj poduzeo konkretne radnje radi provedbe istih odluka.

Stečajni upravitelj je sukladno odlukama Skupštine vjerovnika od 07.03.2024. angažirao sudskog vještaka građevinske struke i to Hrvoje Kovač iz društva EXPERIENTIA d.o.o. radi procjene tržišne vrijednosti nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Jastrebarskom u zk.ul.br. 2558 k.o. Donja Kupčina, a koje su u vlasništvu stečajnog dužnika.

Sudski vještak građevinske struke Hrvoje Kovač iz društva EXPERIENTIA d.o.o. izradio je pisani Nalaz i mišljenje od 21.03.2024.g, a prema kojem je pisanom Nalazu i mišljenju utvrđena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina u iznosu od 158.000,00 Eur-a.

Stečajni upravitelj je svojim podneskom od 16.04.2024.g dostavio naslovljenom sudu pisani Nalaz i mišljenje od 21.03.2024.g sudskog vještaka Hrvoje Kovač iz društva EXPERIENTIA d.o.o.

Nadalje stečajni upravitelj izvješćuje da je nakon odražane predmetne Skupštine vjerovnika u nekoliko navrata kontaktirao Addiko bank d.d., a sve u cilju sređivanja zemljišno-knjižnog stanja i izdavanja brisovnog očitovanja radi brisanja tereta upisanih u zemljišnim-knjigama, a koji je preduvjet da se u konačnici u zemljišnim-knjigama mogao uspisati stečajni dužnik odnosno fiducijarni (razlučni) vjerovnik PROJECT MARKET d.o.o. i da bi se moglo pristupiti samoj prodaji putem FINE., s time da je postupak sređivanja zemljišno knjižnog stanja sada je u fazi da je razlučni vjerovnik PROJECT MARKET d.o.o. sada novi naziv-tvrtka APS HVAR d.o.o. podnio prijedlog za upis fiducija na razlučnog vjerovnika.

Nakon proteka određenog vremena i inzistiranja (*u banci su rekli da se radi o staroj dokumentaciji*), stečajni upravitelj je od Addiko bank d.d. pisanim putem dobio uputu da podnese službeni zahtjev za izdavanje brisovnog očitovanja za nekretnine upisane u zk.ul.br. 2558 k.o. Donja Kupčina i to za terete upisane pod brojem očitovanja radi brisanje tereta upisanih u zemljišnim knjigama pod brojem Z-429/04, broj Z-430/04, broj Z-3454/04, broj Z-3222/07 i broj Z-2287/09.

Stečajni upravitelj u cijelosti postupio sukladno uputi i dana 23.04.2024.g podnio Zahtjev za izdavanje brisovnog očitovanja za upisane u zk.ul.br. 2558 k.o. Donja Kupčina.

Obzirom na činjenicu da stečajni upravitelj nije još zaprimio od naslovljene banke predmetna brisovna očitovanja, a prošlo je skoro mjesec i pol dana, stečajni upravitelj je dana

05.06.2024.g uputio dopis-požurnicu za što hitnijem izdavanjem i dostavom predmetnih brisovnih očitovanja ukazujući da se radi o prodaji imovine u stečajnom postupku.

Nadalje, stečajni upravitelj sukladno zaprimljenoj obavijesti od bivše zakonske zastupnice direktorice stečajnog dužnika gdje se nalaze ostale pokretne i da od pokretnina jedino postoji 1)MAN 24.372 C-104485 godine proizvodnje 1991.g broj šasije:WMAF06321W016843 reg.oznaka ZG-2094-HF, da se nalazi u Donjoj Kupčini, Donja Kupčina 295, 2) pokretnina-stroj: Automatic packaging machine mod.cv3080 utvrdio da se iste nalaze u Donjoj Kupčini, Donja Kupčina 295.

Obzirom da na izvještajnom ročištu Skupštin vjerovnika od 07.03.2023.g nisu donesene odluke vezano za procijenu vrijednosti i unovčenja predmetnih pokretnina (*jer se tada nije znalo dali uopće postoje i gdje se nalaze*) stečajni upravitelj je svojim podneskom predložio sudu sazivanje Skupštine vjerovnika koji će donijeti odluke vezano za način utvrđivanja njihove tržišne vrijednosti i način na koji će se isti unovčavati.

Dana 11.07.2024.g održana je Skupština vjerovnika na kojoj su donesene odluke 1. Odobrava se stečajnom upravitelju angažirati ovlaštenog sudskog vještaka strojarske struke kako bi se utvrdila tržišna vrijednost: a) Stroja Automatic packaging machine mod.cv3080 i b) Kamion MAN 24.372 C-104485 godine proizvodnje 1991.g broj šasije:WMAF06321W016843 reg.oznaka ZG-2094-HF 2. Nakon izvršene tržišne procjene vrijednosti imovine stečajnoga dužnika a) Stroja Automatic packaging machine mod.cv3080, isti će se prodat u stečajnom postupku, ali nakon što se razlučnom vjerovniku dostavi navedena tržišna procjena predmetnog stroja i prijedlog stečajnog upravitelja o načinu unovčenja 3. IV. Nakon izvršene tržišne procjene vrijednosti imovina stečajnog dužnika b) Kamion MAN 24.372 C-104485 godine proizvodnje 1991.g broj šasije:WMAF06321W016843 reg.oznaka ZG-2094-HF, *unovčit će se u stečajnom postupku slobodnom pogodbom i to pisanim prikupljanjem ponuda*. Po procijenjenoj vrijednosti te otvaranjem ponuda kod stečajnoga upravitelja. Početna vrijedna biti će procijenjena vrijednost navedenog motornog vozila. U slučaju da pokretnina ne bude prodana na prvoj prodaji, cijena će se umanjivati za 10% na svakoj sljedećoj prodaji, a u slučaju da se navedeno motorno vozilo ne unovči za polovinu procijenjene vrijednosti stečajni upravitelj će predložiti novu skupštinu vjerovnika radi donošenja odluke o daljnjem načinu unovčenja te pokretne. Prodaja će biti oglašena na mrežnim stranicama Sudačke mreže. Prodaja se obavlja po načelu „kupljeno-viđeno“, uz mogućnost prethodnog razgledavanja u dogovoru sa stečajnim upraviteljem te uz uplatu jamčevine u iznosu od 10% od procijenjene vrijednosti pokretne na račun stečajnog dužnika.

Stečajni upravitelj je angažirao ovlaštenog sudskog vještaka strojarske struke radi procjene predmetnog teretnog motornog vozila i stroja, te će po primitku predmetne procjene krenuti u unovčenje sukladno odlukama predmetne Skupštine vjerovnika.

Sudski vještak Krešimir Antulov ing strojarstva izradio je Elaborat procjene tržišne vrijednosti teretnog vozila Kamion MAN 24.372 C-104485 godine proizvodnje 1991.g broj šasije:WMAF06321W016843 reg.oznaka ZG-2094-HF koji je procijenjen na iznos od 4.148,43 Eur-a (*iznos sa obračunatim PDV-om*) i Elaborat procjene tržišne vrijednosti linije za pakiranje zemlje koja je procijenjena na iznos od 5.400,00 Eur-a (*iznos sa obračunatim PDV-om*).

Stečajni upravitelj je unovčio-prodao predmetno teretno vozilo prikupljanjem ponuda putem oglasa objavljenog na sudačko mreži i to za iznos od 4.300,00 Eur (*iznos sa obračunatim PDV-om*) koji je iznos u cijelosti plaćen od strane kupca.

Stečajni upravitelj sukladno Odluci skupštine vjerovnika točka III. od 11.07.2024. i sukladno suglasnosti razlučnog vjerovnika od 11.11.2024.g unovčio Stroj Automatic packaging machine mod.cv3080 za ukupan iznos od 2.750,00 Eur (*iznos sa obračunatim PDV-om*), te je nakon izdvajanja u stečajnu masu iznosa od 830,00 Eur, iznos od 1.920,00 Eur isplaćen razlučnom vjerovniku Davor Jonjić.

Dana 15.10.2025.g održano je ročište za utvrđivanje vrijednosti nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika kčbr. 78, broj D.L.1-4,4-2, DONJE SELO, dvorište površine 4840 m2, gospodarska zgrada, Donja Kupčina, Donja Kupčina 295 površine 254 m2, ukupne površine 5094 m2, upisano u z.k. ul. 78 k.o. 339334 Donja Kupčina Nova

- kčbr. 79, broj D.L.1-4,4-2, DONJE SELO, dvorište površine 4788 m2, gospodarska zgrada 486 m2, ukupne površine 5274 m2, upisano u z.k ul. 79 k.o. 339334 Donja Kupčina Nova te je utvrđena početna vrijednost u iznosu od 173.000,00 Eur.

Dana 17.10.2025.g donesen je Zaključak o prodaji predmetnih nekretnina, te je stečajni upravitelj na propisanom obrascu podnio dana 23.10.2025.g Financijskoj agenciji Zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku, te je postupak za prodaju predmetnih nekretnina započeo.

Financijska agencija FINA je održala I. (prvu) javnu dražbu koja je ostala neuspješana odnosno predmetne nekretnine nisu izdražbovane odnosno nisu prodane.

Nadalje, Financijska agencija FINA je u vremenskom razdoblju od 08.04.2026 do 22.04.2026. održala II. (drugo) javnu dražbu na koju su predmetne nekretnine izdražbovane za iznos od 108.100,00 EUR i to u korist ponuditelja Davor Jonjić.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

Stanje stečajne mase je kako je to opisano u Izvješću od 22.02.2024.g za ispitno ročište 07.03.2024.g, s time da je pokretnina **prodana** 1) MAN 24.372 C-104485 godine proizvodnje 1991.g broj šasije:WMAF06321W016843 reg.oznaka ZG-2094-HF, kao i što je je **prodana** 2) pokretnina-stroj: Automatic packaging machine mod.cv3080, 3) a predmetne nekretnine upisane u z.k. ul. 78 k.o. 339334 Donja Kupčina Nova i u z.k ul. 79 k.o. 339334 Donja Kupčina Nova, **su izdražbovane na II (drugo) javnoj dražbi kod FINA**

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

Stečajni upravitelj će u daljnjem postupku poduzeti sve daljnje radnje sukladno odredbama Stečajnog zakona i odlukama suda i stečajnih vjerovnika.

Mjesto i datum  
Zagrebu, 24.04.2026.g

Stečajni upravitelj  
MARTIN LUKIN