

OBRAZAC 18.

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

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Splitu

Poslovni broj spisa: St-305/2024

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

Stečajna masa iza M.MARSAN, d.o.o. u stečaju, OIB: 38026967299, Zagreb (Grad Zagreb),
Đorđićeva ulica 3 B

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU do 23. siječnja 2026. godine

U ovom izvještajnom razdoblju poduzete su sljedeće radnje:

Stečajni upravitelj je od sudskih vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina zatražio dostavu ponuda za izradu procjene vrijednosti nekretnine koja čini stečajnu masu.

Na temelju prikupljenih ponuda, kao najpovoljnija odabrana je ponuda društva SOLLERTIA CONSTRUCTUM d.o.o. i stalnog sudskog vještaka za područja građevinarstva i procjene nekretnina Ivana Bartulovića.

Sa sudskim vještakom dogovoren je obilazak nekretnine u svrhu izrade elaborata procjene vrijednosti nekretnine.

Vještak je dana 10. rujna 2025. godine izvršio očevid nekretnine te je Procjembenim elaboratom (procjena tržišne vrijednosti nekretnine) od 10. rujna 2025. godine vrijednost predmetne nekretnine koja čini stečajnu masu utvrđena u iznosu od 95.000,00 EUR.

Elaborat se nalazi u prilogu ovog izvješća.

Nakon zaprimanja podatka o vrijednosti nekretnine, stečajni upravitelj je od razlučnog vjerovnika - ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d. d. zatražio podatak o visini potraživanja razlučnog vjerovnika.

Sukladno navedenom, zaprimljen je izvadak iz poslovnih knjiga razlučnog vjerovnika od dana 26. rujna 2025. godine, prema kojem potraživanje razlučnog vjerovnika iznosi 25.677,07 EUR.

Izvadak je u prilogu ovog izvješća.

Obzirom da trenutni korisnik predmetne nekretnine Dragan Romac, koji je ujedno i korisnik kredita temeljem kojeg razlučni vjerovnik ima upisano založno pravo, cijelo vrijeme trajanja ovog stečajnog postupka ističe da podmiruje predmetno dugovanje te da želi otkupiti predmetnu nekretninu, sa istim sam kontinuirano bio u pregovorima oko najjednostavnijeg načina podmirenja dugovanja i preuzimanja nekretnine, odnosno konkretno da isti kupi nekretninu za iznos procijenjene vrijednosti izravnom pogodbom.

Međutim do današnjeg dana trenutni korisnik predmetne nekretnine nije uspio osigurati financijska sredstva za kupnju nekretnine, kao ni realizirati kredit za kupnju navedene nekretnine putem kredita poslovne banke radi nedovoljne kreditne sposobnosti.

Ujedno je i razlučnog vjerovnika zatraženo očitovanje o suglasnosti sa prodajom nekretnine slobodnom pogodbom, prema iznosu utvrđene vrijednosti nekretnine, a na temelju koje prodaje bi razlučni vjerovnik bio namiren u cijelosti.

Kako se razlučni vjerovnik nije očitovao na dopis, kontaktirao sam ga prošli tjedan telefonski na što smo dobili odgovor da se predmet nalazi na pravnoj službi i ne zna se kada ćemo dobiti odgovor.

Do dana sastava ovog izvješća nije zaprimljen povratni odgovor razlučnog vjerovnika.

U zaključku smatram kako je bilo zaista ljudski i korektno pružiti vrijeme posjedniku nekretnine da otkupi nekretninu koju trenutno koristi i od koje zarađuje sredstva za život, međutim s obzirom na protek vremena vjerujem kako više nije realno da isti pronađe sredstva za kupnju nekretnine.

Stoga uz ovo izvješće, Sudu dostavljam i podnesak kojim se predlaže odrediti način unovčenja nekretnine koja čini stečajnu masu i to prodajom nekretnine u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretninama.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Dana 29.09.2025. izvršen je otpis k.č. 335/20 u zk.ul. 5131.

Stečajnu masu čini nekretnina:

1. upisana kod Općinskog suda u Splitu, zk. odjel Sinj, u zk.ul. 5131 k.o. SINJ, i označena kao:
 - kč.br. 335/20 u naravi ZGRADA površine 175 m² i DVORIŠTE površine 287 m², ukupne površine 462 m²,
 - i to: 1. Suvlasnički dio: 89/823 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)
 - dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo poslovnog prostora u prizemlju, površine 89 m² u etažnom nacrtu označeno slovom A i svijetlo plavom bojom.
 - 11/823 dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo terase u razini prizemlja površine 11 m² u etažnom nacrtu označena slovom B i svijetlo plavom bojom.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Nakon utvrđenja vrijednosti nekretnine nastaviti će se postupak unovčenja nekretnine, sukladno odluci Suda.

Zagreb, 25. siječnja 2026. godine.

Stečajni upravitelj
Ante Majić