

OBRAZAC 18

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE

Naslovni sud Trgovački sud u Zagreb

Poslovni broj: St-1833/2021 (prije: St-464/2020)

Sutkinja Marijana Lukić Grbavac

Stečajna masa: Stečajna masa iza RESEDA d.o.o. u stečaju, sa sjedištem u Zagrebu, Andrije Hebranga 8, OIB: 29268590679, upisana kod sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 081388608

Stečajni upravitelj: Zvonimir Đuran, sa sjedištem ureda u Zagrebu, Andrije Hebranga 8, OIB: 68196974935

- Elektroničkom komunikacijom Naslovnom sudu

1. Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 9. listopada 2023. do 5. siječnja 2024. godine

1.1. Dana 27. veljače 2023. godine, Naslovni je sud sukladno članku 247. Stečajnog zakona donio rješenje o prodaji Nekretnina (kako su niže definirane). Nakon pravomoćnosti rješenja o prodaji, potonje je zabilježeno u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb za Nekretninu 1 i Nekretninu 2 (kako su niže definirane).

1.2. Sukladno raspravnom rješenju Naslovnog suda, stečajni upravitelj je Naslovnom sudu dostavio dopunjeni i ažurirani Procjembeni elaborat od dana 14. lipnja 2023. godine, izrađen po Lani Čengiji, stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo. Prema Procjembenom elaboratu, ukupna procijenjena vrijednost za Nekretnine ažurirana je s danom 14. lipnja 2023. godine te je utvrđena u ukupnom iznosu od EUR 7.930.140,00 (HRK 59.748.585,00), a što je utvrđeno poredbenom metodom, temeljem izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena dostavljenih 14. lipnja 2023. godine od strane nadležnog gradskog ureda.

2. Stanje stečajne mase

2.1. Nekretnine

2.1.1. Stečajnu masu čine nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, katastarska općina Trešnjevka: zk. ul. 8181 i zk. ul. 8311 (E-1, E-2, E-3, E-4-, E-5) („Nekretnine“). Detaljnije:

- a) zk. ul. 8181, k.o. Trešnjevka, i to:
kč.br. 539/2 ZAGORSKA ULICA površine 2593 m2
DVORIŠTE površine 2593 m2
UKUPNO: 2593 m2
(**“Nekretnina 1”**)
- b) zk. ul. br. 8311, k.o. Trešnjevka, i to:
kč.br. 539/1, ZAGORSKA površine 4877 m2,
DVORIŠTE površine 3431 m2,
ZGRADA BR.2, Zagorska ulica 2, Zagreb, površine 1446 m2,
UKUPNO: 4877 m2
- 1. Suvlasnički dio: 31/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Skladišni prostor u podrumu zgrade površine 879,78 čm sa stubištem površine 8,53 čm i nadstrešnicom površine 24,50 čm,
 - 2. Suvlasnički dio: 17/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Poslovni prostor u prizemlju desno površine 494,91 čm, utovarna rampa i stubište na jugu površine 58,80 čm , utovarna rampa i stubište na sjeveru površine 72,00 čm, prilazna rampa na jugu površine 8,88 čm i nadstrešnica površine 25,66 čm,
 - 3. Suvlasnički dio: 14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Poslovni prostor u prizemlju lijevo površine 407,06 čm, utovarna rampa i stubište na jugu površine 68,00 čm, utovarna rampa i stubište na sjeveru površine 52,00 čm i stubište površine 1,28 čm,
 - 4. Suvlasnički dio: 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Poslovni prostor u prizemlju i na katu desno, površine 509,97 čm , te vanjsko stubište površine 6,52 čm,
 - 5. Suvlasnički dio: 20/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) Poslovni prostor u prizemlju i na katu lijevo površine 575,11 čm, vanjsko stubište površine 15,06 čm i balkon površine 8,50 čm
- (**„Nekretnina 2“**)

Dostavljenim procjembenim elaboratom, ukupna procijenjena vrijednost Nekretnina utvrđena je u iznosu od EUR 7.930.140,00 (HRK 59.748.585,00). Iz procjembenog elaborata proizlazi da Nekretnine predstavljaju jedinstvenu cjelinu koja najoptimalniju vrijednost može postići skupnom prodajom.

- 2.1.2. Na Nekretninama je upisano:
- a) pravo plodouživanja u korist društva Ables d.o.o. Predmetno pravo plodouživanja bi trebalo prestati prodajom u stečajnom postupku, sukladno pravilima Ovršnog zakona; te
 - b) razlučno pravo u korist društva JAKOV PROPERTY d.o.o., kao simultana hipoteka.
- 2.1.3. Nakon zemljišnoknjižnog postupka u kojemu je odbijen prijedlog za uknjižbu prava vlasništva društva Ables, te sklapanja sporazuma i zemljišnoknjižnog postupka u kojemu je izbrisana predbilježba prava vlasništva društva Ables, Nekretnine nesporno čine stečajnu masu te su podobne za unovčenje.
- 2.2. **Novčana sredstva**
- 2.3. Stečajna masa nije ostvarivala priljev do dana slanja ovog Izvještaja.
- 2.4. Također, stečajni upravitelj uredno zaprima i bilježi obveze stečajne mase te obveze koje izravno terete Nekretnine Stečajnog dužnika.

3. Prijedlog

- 3.1. Naslovnom sudu se predlaže zaključkom utvrditi vrijednost nekretnine, način i uvjete prodaje, sukladno članku 247. Stečajnog zakona.

Stečajni upravitelj
Zvonimir Đuran