

Slavko Cerjan

Stečajni upravitelj

Šemovečkih žrtava 18

42000 Varaždin

OIB:29869608790

Kontakt :

095/388 2296

Email:

slavko.cerjansu1@gmail.com

U Varaždinu 23.studenj 2025.

Nadležni Trgovački sud : Trgovački sud u Rijeci

Poslovni broj spisa : St-397/2025

Dužnik :

Stečajna masa iza CBD Organic j.d.o.o. u stečaju

OIB:39468790640 , Šemovečkih žrtava 18, Varaždin

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA
O STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU
OD 24.listopada – 24. studeni 2025. GODINE
(Obrazac 19)

Ovim Izvješćem stečajni upravitelj sukladno čl. 289 st.6. SZ ,izvješćuje o poduzetim radnjama utvrđenja stanja stečajne mase, te predlaže daljnje radnje u svrhu naknadne diobe i to kako slijedi :

I. Stanje stečajne mase nakon zaključenja stečajnog postupka

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci ,Posl.br. St-397/2025-2, od 24.listopada 2025.godine,nastavljen je postupak radi naknadne diobe stečajne mase iza dužnika CBD Organic j.d.o.o.,OIB:39468790640 .

Stečajna masa iza CBD Organic j.d.o.o. u stečaju upisana je u sudski Registar i dodijeljen joj novi OIB,na temelju Rješenja Trgovačkog Suda u Rijeci Poslovni broj: St-25/2025 od 24. listopada 2025. godine, primjenom čl.438.SZ.

Imovina stečajnog dužnika

Imovina stečajnog dužnika prikazana u Dugotrajnoj imovini GFI za 2024. godinu iskazuje se u iznosu od 140.719,14 €,a na dan 14.07.2025. godine u amortiziranoj vrijednosti u iznosu od 110.074,83 € (sve navedeno u Prijedlogu stečajnog upravitelja za nastavak stečajnog postupka od 08. rujna 2025. godine)

Na dan 24.10.2025. godine stečajna masa iza trgovačkog društva CBD Organic j.d.o.o. u stečaju prema članku 223. Stečajnog zakona sastoji se od :

- **nekretnine** upisane u ZK Općinskog suda u Rijeci ZK Odjel Rijeka, k.č. 763 broj D.L. 12, površine 2918 m², u naravi pašnjak površine 2624 m² i poslovna zgrada na adresi Pogled 2, Marčelji, površine 294 m², upisano u ZK uložak br. 7168, katastarska općina 324671, Marčelji.

Vrijednost nekretnine na osnovi procjene ovlaštenog sudskog vještaka angažiranog od strane Erste & Steiermarkische Bank d.d, iz Rijeke, Jadranski trg 3A od 04. srpnja 2022 godine, prikazuje se u iznosu od **154.510,00 €** (Prilog Procjembeni elaborat)

Na nekretnini je upisana uknjižba – založno pravo na osnovi Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (Hipoteke) na nekretnini 26.12-2022. godine u iznosu od 100.000,00 €, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove prema uvjetima iz ugovora u korist Erste & Steiermarkische Bank d.d., OIB:23057039320, Jadranski trg 3A, 51000 Rijeka. (Prilog ZK Izvod)

Analizom poslovne dokumentacije i uviđajem na adresi poslovanja društva nije pronađena druga imovina.

Obaveze stečajnog dužnika:

Razlučni vjerovnici :

Zaprimljena je jedna prijava tražbine u stečajnom postupku u zakonskom roku, od razlučnog vjerovnika Erste & Steiermarkische Bank D.D. iz Rijeke, Jadranski trg 3A, u iznosu zajedno sa zakonskim redovnim i zateznim kamatama, od **83.249,09 €** i to na osnovi Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 26. 01.2023. godine.

Vjerovnici stečajne mase :

a) Vjerovnici II višeg isplatnog reda :

Zaprimljene su tri prijave tražbina u zakonskom roku i to :

- Erste & Steiermarkische Bank d.d., iz Rijeke, Jadranski trg 3A, u iznosu od **83.249,09 €**
- HEP Elektra, ulica grada Vukovara 37, Zagreb, u iznosu od **212,78 €**
- HEP Opskrba, ulica grada Vukovara 37, Zagreb, u iznosu od **54,97 €**

Tražbine razlučnog vjerovnika Erste & Steiermarkische Bank d.d. i vjerovnika II višeg isplatnog reda Erste & Steiermarkische Bank d.d., HEP Elektra i HEP Opskrba priznaju se u cijelosti od strane stečajnog upravitelja

Ukupni iznos priznatih tražbina od strane stečajnog upravitelja prikazuje se u iznosu od **83.516,84 €**

TABLICA PREGLEDA IMOVINE I OBVEZA

IMOVINA

Redni broj	Opis imovine	Iznos knjigovodstvene vrijednosti	Iznos tržišne vrijednosti
1	Nekretnina upisana u ZK Opć.suda u Rijeci,k.č.763,površine 2918 m2,ZK ul. 7168,k.o. 324671 Marčelji- pašnjak i poslovna zgrada	110.074,83 €	245.000,00 €
ukupno		110.074,83 €	245.000,00 €

OBVEZE – Razlučni vjerovnici

Redni broj	Opis obveze	Iznos
1	Erste & Steiermarkische Bank d.d. - Sporazum o osiguranju novčane tražbine na nekretnini-Založno pravo	83.249,09
ukupno		83.249,09 €

OBVEZE – Vjerovnici II višeg isplatnog reda

Redni broj	Opis obveze	Iznos
1	Erste & Steiermarkische Bank d.d. -Ugovor o kreditu	83.249,09 €
2	HEP Elektra	212,78 €
3	HEP Opskrba	54,97 €
ukupno		83.516,84 €

OBVEZE UKUPNO = 83.516,84 €

Nisu zaprimljene tražbine vjerovnika viših isplatnih redova.

Nisu zaprimljene tražbine izlučnih vjerovnika.

II. Postupanje sa stečajnom masom

Sveukupna vrijednost stečajne mase iza CBD Organic j.d.o.o. u stečaju u iznosu od **110.074,83 €** predstavlja temelj za naknadnu diobu vjerovnicima, te će biti iskazana kao jedina imovina koja čini stečajnu masu u ovom nastavljenom stečajnom postupku.

Navedena vrijednost iz GFI za 2024. godinu i amortizirana knjigovodstvena vrijednost nekretnine po mišljenju stečajnog upravitelja ne odgovaraju stvarnim vrijednostima iste iz nekoliko razloga.

Kako je Procjembeni elaborat za predmetnu nekretninu izrađen 2022. godine od strane naručitelja Erste & Steiermarkische Bank d.d. za potrebe CBD Organic j.d.o.o. u svrhu dobivanja kredita u kojem je nekretnina procijenjena na **154.510,00 €**, što je tada možda bila realna vrijednost iste. Međutim, stečajni upravitelj smatra da je preniska obzirom da su se vrijednosti nekretnina znatno promijenile u razdoblju od izrade elaborata do današnjih dana.

Iz tog razloga stečajni upravitelj vrši istraživanje kretanja cijena, posebno poslovnih nekretnina sličnih karakteristika i kvadrature u navedenom periodu na području grada Rijeke, područja Viškova i Marčelja i dolazi do slijedećih saznanja:

Prema službenim izvještajima Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (MPUGDI) Primorsko-Goranske županije prema umjerenom scenariju interval rasta za poslovne građevine sličnog tipa u periodu od 2022.-2025. godine, iznosi približno 29 %.

Istraživanjem na internetskim portalima koji se bave prodajom nekretnina dolazi se do podataka o cijenama koje variraju ovisno o tipu objekta (Roh-bau, gotov objekt) mikrolokaciji i o tome jesu li cijene iz oglasa tražene ili realizirane.

Tako se dolazi do podataka za 2025. godinu i cijenama poslovnih objekata istih ili sličnih karakteristika i traženim cijenama za nekretnine na primjer:

- Roh-bau, poslovna zgrada u Marčeljima od 294 m², za koju se tražila cijena u iznosu od 245.000,00 € (predmetna nekretnina koja se prodavala prije stečajnog postupka), što iznosi oko 833 € /m² (Prilog Oglas iz oglasnika Njuškalo -Millenium nekretnine)
- Roh-bau, ista poslovna zgrada, oglašena od druge agencije, od 300 m², za koju je tražena cijena u iznosu od 370.000 €, što iznosi oko 1.233,00 € / m² (Prilog Oglas iz oglasnika Njuškalo -Elite nekretnine)

Osim navedene poslovne zgrade od 294 m², nekretnina se sastoji i od 2624 m² pašnjaka, što povećava samu vrijednost.

Na osnovi dobivenih podataka, stečajni upravitelj smatra da početna cijena prilikom unovčenja navedene nekretnine ne bi trebala biti niža od 245.000,00 €

U cilju unovčenja stečajne mase poduzete su sljedeće radnje stečajnog upravitelja:

- Izvršena je komunikacija sa razlučnim vjerovnikom Erste&Steiermarkische Bank d.o.o.iz Rijeke, koji je obaviješten o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom (Prilog -Preslika e-mail Erste & Steiermarkische bank)
- Zatražen je i pribavljen Procjembeni elaborat izrađen od sudskog vještaka za predmetnu nekretninu od dana 04.07.2022. godine (Prilog Procjembeni elaborat)
- Zatražen je i otvoren poslovni račun dužnika kod HPB d.o.o. poslovnica Varaždin (Prilog e-mail o otvaranju poslovnog računa)
- Izvršena je analiza poslovne dokumentacije dužnika
- Izvršeno je istraživanje kretanja cijena nekretnina na području P.G. županije ,a naročito grada Rijeke, Viškova i Marčelja
- Potpisan je ugovor o vođenju poslovnih knjiga sa knjigovodstvenim servisom Andorama d.o.o. iz Varaždina

III. Stvarni i predvidivi troškovi stečajnog postupka za period od 5 mjeseci :

Stvarni troškovi :

a) Materijalni troškovi :

- Troškovi HP -dopis bivšem direktoru u iznosu od **3,25 €** (Prilog Račun i Potvrda HP)

b) Putni troškovi :

- Uviđaj u Marčeljima 05. rujna 2025. u iznosu od **284,20 €** (Prilog -Ispis prolazaka ,Putni nalog i obračun putnih troškova, Izjava o korištenju automobila)

Predvidivi troškovi :

a) Materijalni troškovi :

- Vođenje knjigovodstva kroz 5 mj u iznosu od **500,00 €** bruto
- Troškovi otvaranja poslovnog računa, mjesečne naknade i zatvaranja računa kod poslovne banke u iznosu od **150,00 €** bruto

b) Putni troškovi stečajnog upravitelja :

- Primopredaja nekretnine u Marčeljima u iznosu od **284,20 €** bruto
- Završno ročište u Rijeci u iznosu od **284,20 €** bruto

Ukupni stvarni i predvidivi troškovi stečajnog postupka bez nagrade stečajnom upravitelju prikazuju se u iznosu od 1.505,85 € bruto.

IV. Prijedlog stečajnog upravitelja

Stečajni upravitelj predlaže skupštini vjerovnika da :

- prihvati Izvješće stečajnog upravitelja o stanju stečajne mase
- odobri stvarne i predvidive troškove stečajnog postupka
- prihvati prijedlog o unovčenju nekretnine na način javne e-dražbe koju će provesti FINA

Stečajni upravitelj predlaže Sudu da :

- po unovčenju nekretnine dosudi visinu nagrade stečajnom upravitelju prema Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima

Za stečajnu masu iza CBD Organic u stečaju:

Slavko Cerjan, stečajni upravitelj

Prilozi :

- Tablice prijavljenih tražbina
- E-mail o otvaranju poslovnog računa
- Preslika e-mail sa Erste&Steiermarkische Bank d.d.
- Procjembeni elaborat
- Račun i potvrda HP
- Ispis prolazaka ,putni nalog, obračun putnih troškova i izjava
- Oglas Njuškalo Elite nekretnine
- Oglas Njuškalo Millenium nekretnine
- ZK Izvod

