

Obrazac 18.

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

Nadležni trgovački sud Trgovački sud u Zadru  
Poslovni broj spisa St - 541/2021  
Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)  
GRAD d.o.o. u stečaju, Zadar, Široka ulica 9A , OIB 23294084859

I. **TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 04. 04. 2023. DO  
25. 08. 2023.**

Navesti radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo u određenom razdoblju radi prikupljanja stečajne mase u skladu sa svojim dužnostima, popis postupaka pred sudovima i drugim tijelima u kojima je sudjelovao, popis radnika koji su nastavili s radom, dati podatak ima li dužnik izgleda za nastavak poslovanja i mogućnost za izradu stečajnoga plana, dati mišljenje o mogućnosti zaključenja stečajnoga postupka, odnosno što sprječava zaključenje stečajnoga postupka.

1.

Kako je već navedeno u prethodnim izvješćima od otvaranja stečajnog postupka do preuzimanja nije vođeno knjigovodstvo niti su predavana financijska izvješća, stoga su u ovom izvještajnom razdoblju do kraja izrađena i predana GFI za 2020., 2021. i 2022. godinu te svi ostala nužna izvješća.

2.

**Za neovlašteno korištenje nekretnina i pokretnina koje nisu predane stečajnoj upraviteljici u posjed od otvaranja stečajnog postupka temeljem čl. 216 st 7 Stečajnog zakona od ICE CREAM GRUPE d.o.o. unovčen je iznos od 25.217,33 € (189.999,97 kn).**

Stanje na bankovnom računu dužnika iznosi 31.338,75 €.

3.

Izrađena je nova procjena vrijednosti nekretnine k.o. Parčić, ZKU 272, k.č. 406/6, 406/11, 467/1, 467/2, 467/3, 468/1, u naravi šuma, ukupne površine 68.716 m<sup>2</sup>.

Za predmetnu nekretninu doneseno je rješenje pod poslovnim brojem od 15. lipnja 2022. o prodaji nekretnine te je o tome izvršena zabilježba u zemljišne knjige Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel u Benkovcu.

Na procjembeni elaborat predmetne nekretnine od strane sudskog vještaka Mate Skračića iz srpnja 2022. podneskom od 29. kolovoza 2022., punomoćnik vjerovnika

ICE CREAM GROUP d.o.o. predlaže nadopunu istog iz razloga što procjembeni elaborat nije obuhvatio procjenu drvne građe na način da se u procjenu uključi mišljenje vještaka poljoprivredne struke. Također navodi da procjembenim elaboratom nije uključena procjena – ubicirana starina – urušena obiteljska kuća i gospodarski objekt izgrađen prije 15. 02. 1968. Na k.č. 406/6, te da je nužno ponovno procijeniti vrijednost izrade suhozida.

Nadopuna odnosno izrada novog procjembenog elaborata, po mišljenju stečajne upraviteljice, nalazi opravdanje i u činjenici da su koeficijenti za procjenu zemljišta u odnosu na prošlu godinu porasli i do 20 %.

Također i iz razloga što je do porasta cijena došlo i radi ukidanja moratorija na otkup poljoprivrednih zemljišta koji je stupio na snagu 1. srpnja 2023. za strane državljanke.

Osim toga stečajna upraviteljica kontaktirana je od strane 2 tvrtke koje se bave proizvodnjom električne energije iz solarnih elektrana kojima bi lokacija i površina moguće bila zanimljiva ukoliko se pokaže da postoje i zadovoljavajući tehnički uvjeti od strane HEP-a. Naime, planirano je da se uskoro u naselju Parčić započne s obnovom niskonaponske električne mreže. Jedno od pisama namjere prilaže se ovom izvješću a drugo će biti dostavljeno u skorije vrijeme.

Slijedom prethodno navedenog je obavljen razgovor s ranijim vještakom koji se složio da nije bio u mogućnosti pregledati cijelu nekretninu, da nije uključio obiteljsku kuću ni gospodarski objekt u procjembeni elaborat kao ni suhozide, te da postoji opravdanost da se izvrši dodatna procjena kao i da se u procjenu uključi i vještak poljoprivredne struke.

Obzirom da na kraju ipak nije postignut zadovoljavajući dogovor s istim, angažiran je drugi ovlašten sudski vještak građevinske struke – Goran Marušić, dipl. ing. građ., iz tvrtke Projekt d.o.o., zatim Vedran Ljubičić, dipl. ing. agr., stalni sudski vještak za poljoprivredu i procjenitelj poljoprivrednog zemljišta iz Zadra.

Obzirom na veličinu zemljišta i neprohodnost terena također je angažiran ovlašten geodet iz tvrtke Kvadratni metar d.o.o. za projektiranje i geodetske usluge iz Splita.

Tvrtka Kvadratni metar d.o.o., ovlaštena za geodetske poslove izradila je situacijsku kartu te je izašla na teren zajedno s vještacima građevinske i poljoprivredne struke. Također je utvrdila da će biti potrebno izraditi priključenje na novu geodetsku mrežu odnosno usklađenje s novim geo sustavom te da bi ukupna površina nekretnine bila vjerojatno veća nego što sada navedeno u katastarskim knjigama. Takvo usklađenje će pasti na teret i obvezu budućeg kupca.

**Zaključno, prema ovom izvješću priloženim procjembenim elaboratima - ZAOKRUŽENO - ukupno procjenjena tržišna vrijednost nekretnine iznosi 190.000,00 € (1.431.555,00 kn).**

- Prema novom procjembenom elaboratu procjenjena tržišna vrijednost samog zemljišta iznosi 101.841,70 € (767.326,26 kn).
- Tržišna vrijednost ograde - suhozida (dužine od najmanje 900 m, visine od 1,20 m i širine od 0,60 m) je procjenjena na 76.600,00 € (577.142,70 kn). Navedene ruševine nemaju utjecaja na tržišnu vrijednost nekretnine.
- Ukupna tržišna vrijednost zaokruženo zemljišta i suhozida je 178.441,70 € (1.344.468,99 kn).
- Vrijednost šumske sastojine iznosi 12.283,00 kn/ha. Sveukupna vrijednost šumske sastojine svih površina iznosi 11.225,17 € (84.576,03 kn).
- Ukupno procjenjena tržišna vrijednost nekretnine PARČIĆ iznosi 189.666,87 € (1.429.045,03 kn).

4.

Vežano za nekretninu – poslovni prostor u Zadru, Široka ulica, ZKU 12391 E-3, suvlasnički dio neto površine od 36,61 m<sup>2</sup> a koji je namjenjen za prodaju pekarskih proizvoda i sladoleda, zatraženo je vještačenje od strane sudskog vještaka za visinu cijene zakupa od ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke – Gorana Marušića, dipl. ing. građ., iz tvrtke Projekt d.o.o.

Prema dostavljenom izvadku iz zbirke kupoprodajnih cijena – zakup poslovnog prostora od strane Upravnog odjela za gospodarenjem gradskom imovinom Grada Zadra te uporednim cijenama 13 sličnih nekretnina cijena zakupa predmetnog poslovnog prostora iznosila bi 581,51 € (4.381,39 kn) mjesečno, odnosno 6.978,12 € (52.576,65 kn) godišnje.

Potrebno je napomenuti da se prostor u namjenjenu svrhu koristi 5 mjeseci godišnje, ostalo vrijeme je zatvoren.

5.

Vežano za pokretnine, odmah po preuzimanju predmeta od ranijeg stečajnog upravitelja zatraženo je od CVH uvjerenje o vlasništvu vozila dužnika kao i kataloška procjena istih kako bi se dobila orijentacijska vrijednost pokretnina prije pregleda vozila i susreta s bivšim zakonskim zastupnikom. Kataloška procjena vozila od strane CVH od 27. rujna 2022. temelji se na procjeni vozila koja su u ispravnom stanju i registrirana i iskazana je u tablici:

KATALOŠKA PROCJENA VOZILA - CVH - podrazumijeva da je vozilo ispravno I registrirano							
1.	IVECO EUROCARGO ML75 E 18	N2	Hladnjača s agregatom	2008	ZD203IT	57.133,00 kn	7.600,00 €
2.	VOLKSWAGEN L2H1 1.9 TDI	N1	Transporter	2008	ZD308MI	37.818,00 kn	5.020,00 €
3.	VOLKSWAGEN 1.6 TDI	N1	Caddy	2014	ZD728HR	36.900,00 kn	4.900,00 €
4.	IVECO EUROCARGO ML 100 E 18	N2	Hladnjača s agregatom	2010	ZD730GH	74.005,00 kn	9.830,00 €
5.	VOLKSWAGEN L2 2.5 TDI 4Motion	M1	Transporter	2008	ZD126FL	50.519,00 kn	6.710,00 €
6.	IVECO DAILY 50 C 13	N2	Hladnjača s agregatom	2006	ZD211GP	23.926,00 kn	3.200,00 €
7.	AUDI Q7 3.0 TDI QUATTRO	M1	Osobno vozilo	2006	ZD650FN	51.928,00 kn	6.900,00 €
8.	CITROEN Jumper 35+L3H3 2.2 HDI	N1	Teretno vozilo	2014	ZD627IV	61.180,00 kn	8.200,00 €
<b>Vrijednost UKUPNO</b>						<b>393.409,00 kn</b>	<b>52.360,00 €</b>

Nakon pregleda vozila ocijenjeno je da je nužno utvrditi realnu procjenu vozila te je ista povjerena ovlaštenom sudskom vještaku Goranu Husinecu, dipl. ing. strojarstva.

Kao što je već u prethodnom izvješću pojašnjeno, procjena vozila je učinjena 29. listopada 2022. za 6 od 8 vozila u vlasništvu dužnika. Dva vozila nisu bila dostupna za procjenu u dogovoreno vrijeme. Nakon toga je zatraženo nekoliko ponuda za procjenu od procjenitelja s područja Zadra za preostala 2 vozila no ponude za procjene su iznosile 250 do 300 € + PDV po vozilu, dok je procjena vozila po ponudi Gorana Husineca iznosila 85 € + PDV. Obzirom na troškove a i činjenicu da je stečajna upraviteljica stava da je isplativije i korisnije da se vozila kao i poslovni prostor dadu u zakup učinjena je aproksimativna procjena uz konzultacije sa sudskim vještakom. Naime, uspoređujući tablice s kataloškim procjenama od strane CVH i one učinjene od strane ovlaštenog sudskog vještaka – iznosi procjenjenih vrijednosti su niže cca za 40 %, pa je tome prilagođena i procjena preostala 2 vozila, obzirom da će ionako potražnja za vozilima odrediti i stvarnu moguću otkupnu cijenu.

PROCJENA VOZILA - SUDSKI VJEŠTAK GORAN HUSINEC							
1.	IVECO EUROCARGO ML75 E 18	N2	Hladnjača s agregatom	2008	ZD203IT	25.000,00 kn	3.318,07 €
2.	VOLKSWAGEN L2H1 1.9 TDI	N1	Transporter	2008	ZD308MI	38.709,00 kn	5.137,57 €
3.	VOLKSWAGEN 1.6 TDI	N1	Caddy	2014	ZD728HR	14.760,00 kn	1.960,00 €
4.	IVECO EUROCARGO ML 100 E 18	N2	Hladnjača s agregatom	2010	ZD730GH	15.000,00 kn	1.990,84 €
5.	VOLKSWAGEN L2 2.5 TDI 4Motion	M1	Transporter	2008	ZD126FL	20.207,60 kn	2.682,01 €
6.	IVECO DAILY 50 C 13	N2	Hladnjača s agregatom	2006	ZD211GP	10.500,00 kn	1.393,59 €
7.	AUDI Q7 3.0 TDI QUATTRO	M1	Osobno vozilo	2006	ZD650FN	19.993,00 kn	2.653,53 €
8.	CITROEN Jumper 35+L3H3 2.2 HDI	N1	Teretno vozilo	2014	ZD627IV	24.900,00 kn	3.304,80 €
<b>Vrijednost UKUPNO</b>						<b>169.069,60 kn</b>	<b>22.439,39 €</b>

Nadalje, pretraživanjem javno dostupnih oglasnika, ponude za slična vozila posebice hladnjača nema, a kontaktirajući moguće zainteresirana društva koji koriste hladnjače u svom poslovanju – interesa nema posebice što su, osim što su općenito u lošem stanju i duže vrijeme bila u mirovanju. U svakom slučaju nije izvjesno da će se postići povoljna cijena na tržištu, te se prijedlog ICE CREAM GROUP d.o.o. u čijem se posjedu ista i nalaze da se ista daju zakup smatra razumnim barem dok se ne unovči nekretnina Parčić.

#### 4.

Od otvaranja stečajnog postupka nekretnine ni pokretnine nisu predane u posjed stečajnom upravitelju već se nalaze u posjedu ICE CREAM GRUPE d.o.o. Ista nije voljna dobrovoljno predati navedenu imovinu u posjed već predlaže da istu zakupljuje po tržišno procijenjenim vrijednostima.

Za neovlašteno korištenje nekretnina i pokretnina koje nisu predane stečajnoj upraviteljici u posjed od otvaranja stečajnog postupka, temeljem čl. 216 st. 7 Stečajnog zakona, unovčen je od ICE CREAM GROUP d.o.o. iznos od 25.217,33 € (189.999,97 kn).

Iznos je temljen na iznosu od 100.000 kn (13.272,28 €), odnosno 8.333,33 kn (1.106,02 €) mjesečno za 22 mjeseca – od početka otvaranja stečajnog postupka u prosincu 2021. do zaključno s kolovozom 2023.

Obzirom da bi se na ime zakupnine poslovnog prostora u Širokoj ulici prema procijenjenoj tržišnoj vrijednosti moglo unovčiti 6.978,12 € (52.576,65 kn) godišnje (obzirom na korištenje od 5 do 6 mjeseci godišnje), godišnji zakup za vozila iznosio bi 6.294,16 € (47.423,35 kn) odnosno cca 40 % od ukupnog iznosa zakupa.

Napominjem da je već po Ugovoru o zakupu koji je vrijedio do otvaranja stečajnog postupka unovčeno 8.844,19 € (66.636,58 kn).

Slijedom navedenog znači da je za korištenje vozila dosada ukupno naplaćeno cca 13.624,61 € (10.086,93 € (75.999,97 kn) temeljem neovlaštenog korištenja te po Ugovoru od prije još 3.537,68 € (26.654,65 kn)).

Ukupno procijenjena tržišna vrijednost svih vozila iznosi 22.439,39 €, što znači da je do sada već unovčeno 60 % njihove procijenjene vrijednosti. Za zaključiti je da je svakako isplativo dati sva vozila dalje u zakup barem do trenutka unovčenja nekretnine Parčić, posebice iz razloga što je malo vjerojatno da bi se vozila zaista i uspjela unovčiti po procijenjenoj vrijednosti).

Ukoliko bi vozila dala u zakup – primjerice samo još za slijedećih 6 mjeseci – dodatno bi se unovčilo još najmanje 3.500 € (26.370,75 kn) što bi ukupno iznosilo 17.124,61 € odnosno 76 % od procijenjene vrijednosti vozila.

Zakupoprimac vozila bi uz plaćanje zakupnine bio obvezan dati prihvatljivo osiguranje, dovesti vozila u vozno stanje, snositi sve troškove njihovog održavanja, snositi troškove registracije i kao i sve ostale troškove vezane za ista.

#### 5.

Slijedom svega gore navedenog predložiti će se skupštini vjerovnika da do trenutka unovčenja nekretnine Parčić, nekretninu u Širokoj ulici koja je opterećena parnicama te sva vozila a koja se nalaze u posjedu ICE CREAM GROUP d.o.o. da se istoj daju u zakup po tržišnim cijenama a prema već učinjenim procjenama. Davanje u zakup nekretnine u Širokoj ulici znatno sužuje izbor zakupoprimaca obzirom da je namjenjen isključivo prodaji pekarskih proizvoda i sladoleda.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

1. dati sustavan pregled predmeta stečajne mase s početka razdoblja izvješća prema članku 223. Stečajnog zakona \_\_\_\_\_
2. nekretnine
  - a. Nekretnina k.o. Parčić, ZKU 272, k.č. 406/6, 406/11, 467/1, 467/2, 467/3, 468/1, u naravi šuma, ukupne površine 68.716 m<sup>2</sup>
  - b. Nekretnina k.o. Zadar, ZKU 12391 E-3, teret - 2 parnice
  - c. Pokretnine – vozila

1.	IVECO EURO CARGO ML75 E 18	N2	Hladnjača s agregatom	2008	ZD203IT
2.	VOLKSWAGEN L2H1 1.9 TDI	N1	Transporter	2008	ZD308MI
3.	VOLKSWAGEN 1.6 TDI	N1	Caddy	2014	ZD728HR
4.	IVECO EURO CARGO ML 100 E 18	N2	Hladnjača s agregatom	2010	ZD730GH
5.	VOLKSWAGEN L2 2.5 TDI 4Motion	M1	Transporter	2008	ZD126FL
6.	IVECO DAILY 50 C 13	N2	Hladnjača s agregatom	2006	ZD211GP
7.	AUDI Q7 3.0 TDI QUATTRO	M1	Osobno vozilo	2006	ZD650FN
8.	CITROEN Jumper 35+L3H3 2.2 HDI	N1	Teretno vozilo	2014	ZD627IV

1. dati podatak koji su predmeti stečajne mase unovčeni i u kojem iznosu \_\_\_\_\_

Unovčeno je:

1. Potraživanje nastalo prije otvaranja stečajnog postupka u iznosu od 8.844,19 €. (66.636,58 kn)
2. Neovlašteno korištenje pokretnina i nekretnina koje nisu predane u posjed stečajnoj upraviteljici za razdoblje od otvaranja stečaja do zaključno 30. 09. 2023. u iznosu od 25.217,33 € (189,999,97 kn).

2. dati podatak koji predmeti stečajne mase nisu unovčeni i zbog kojeg razloga \_\_\_\_

Nije unovčeno:

1. Nekretnina k.o. Parčić, ZKU 272, k.č. 406/6, 406/11, 467/1, 467/2, 467/3, 468/1, u naravi šuma, ukupne površine 68.716 m<sup>2</sup> radi dodatne procjene vrijednosti po kojoj će se skupštini vjerovnika predložiti unovčenje.
2. Nekretnina k.o. Zadar, ZKU 12391 E-3, teret - u tijeku su parnični postupci
3. Pokretnine vozila – predložiti će se skupštini vjerovnika da se vozila daju u zakup za period do unovčenja nekretnine pod točkom 2.

3. dati podatak o tome kako je ostvareno razlučno pravo, ako ono postoji \_\_\_\_\_  
Ne postoji razlučno pravo.
4. dati podatak o tome kako je ostvareno izlučno pravo, ako ono postoji \_\_\_\_\_  
Ne postoji izlučno pravo.
5. dati podatak o vjerovnicima stečajne mase i njihovom namirenju \_\_\_\_\_  
U izvještajnom razdoblju nema namirenja vjerovnika stečajne mase.
6. dati podatak o isplatama plaća radnika ako su nastavili s radom nakon otvaranja stečajnoga postupka \_\_\_\_\_  
Nema radnika koji su nastavili sa radom.
7. dati podatak o namirenju stečajnih vjerovnika (diobe) \_\_\_\_\_  
U izvještajnom razdoblju nije bilo namirenja stečajnih vjerovnika.
8. ostali podaci \_\_\_\_\_  
Nema

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

Naznačiti radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju od 25.08.2023. do 25.11.2023.

1. U najskorije vrijeme predložiti će se sudu sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja slijedećih odluka:
  - a. Načina unovčenja nekretnine PARČIĆ prema novoj procjenjenoj tržišnoj vrijednosti
  - b. Davanje u zakup nekretnine – poslovnog prostora u Širokoj ulici kao i pokretnina – 8 vozila za period do unovčenja nekretnine pod točkom a.
2. Uz prijedlog za sazivanje skupštine dodatno će se pojasniti uvjeti za donošenje odluka pod točkom 1.

Ako stečajni upravitelj izvješće podnosi radi donošenja odluka pojedinog tijela stečajnoga postupka, izvješće sadrži i prijedlog odluka.

Mjesto i datum  
Zadar, 25.08.2023.

Stečajni upravitelj  
Sanja Pola Katavić

Privici:

1. Nova Procjena vrijednosti zemljišta i suhozida k.o.PARČIĆ
2. Procjena šumske sastojine
3. Procjena vrijednosti zakupnine - Zadar
4. Usporedne cijene zakupa – Zadar
5. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
6. Situacija Orto Foto Parčić
7. Bankovni izvadak
8. Pismo namjere VIMA Gmbh