

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**
Na poslovni broj: **St-399/2021**
Dužnik: **ZAPREŠIĆ PROJEKT d.o.o. u stečaju**
Zagreb, Debanićeva ulica 15
OIB: 12564989129

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

(Obrazac 18 – redni broj 4.)

I. Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 01.12.2022. do 28.02.2023.

U prethodnim izvještajnim razdobljima izvršene su procjene vrijednosti nekretnina i dovršen postupak sređivanja zemljišno-knjižnog stanja, te su dana 24.01.2023. dostavljeni podnesci sudu kojima se predlaže donošenje rješenja i zaključka o prodaji za nekretnine u Zaprešiću i stan u Novom Vinodolskom, obzirom da su ispunjeni preduvjeti za prodaju ovih nekretnina u stečajnom postupku.

Za nekretninu u Zaprešiću je već ranije (na izvještajnom ročištu) ishodena suglasnost razlučnih vjerovnika da se vrijednost iste utvrdi prema procjeni vrijednosti od 31.01.2022. godine. Za stan u Novom Vinodolskom jedini razlučni vjerovnik Martin Klapač dostavio je po punomoćniku 17.02.2023. u spis suglasnost da se vrijednost ove nekretnine utvrdi prema procjeni vrijednosti od 21.02.2022. godine.

Za obje nekretnine je sud dana 02.03.2023. donio Rješenja o prodaji.

II. Stanje stečajne mase

Stanje stečajne mase u odnosu na početno utvrđeno stanje, promijenjeno je na način da je vrijednost nekretnina usklađena sa procjenama tržišnih vrijednosti, a stanje novčanih sredstava je veće zbog ostvarenih priljeva od zakupnina umanjeno za troškove:

R. br.	STEČAJNA MASA (IMOVINA)	Početno procijenjena vrijednost na dan otvaranja stečaja kn	Stanje stečajne mase 28.02.2023. kn	Stanje stečajne mase 28.02.2023. EUR
1.	Nekretnina - Poslovna zgrada i zemljišta u Zaprešiću, Ulica Drage Bašića 10	3.801.095,20	6.388.100,00	847.846,57
2.	Nekretnina - stan u Novom Vinodolskom	408.664,81	577.000,00	76.581,06
3.	Novčana sredstva	1.325,00	18.906,98	2.509,39
	UKUPNO	4.211.085,01	6.984.006,98	926.937,02

Stečajnu masu čini:

1. Nekretnina - Poslovna zgrada i zemljišta u Zaprešiću, Ulica Drage Bašića 10

Početno stanje preuzeto prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 3.801.095,20 kn je usklađeno sa izvršenom procjenom tržišne vrijednosti ovlaštenog procjenitelja ARSING d.o.o. Varaždin, Stalni sudski vještak i procjenitelj za područje građevinarstva i procjenu nekretnina Aleksandar Samac, dipl.ing. građ. od 31.01.2022. na iznos od 6.388.100,00 kn / 847.846,57 EUR.

Nekretnina je upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zaprešić u slijedeće zk. uloške:

- **zk. ul. 4872** k.o. Zaprešić, kčbr. 5893/2 Ulica Davora Bašića radiona i dvorište površine 1059 m², kčbr. 5894 Ulica Davora Bašića poslovna zgrada br. 10 i dvorište površine 1135 m² i kčbr. 5899 Ulica Davora Bašića zgrada i dvorište površine 3877 m², ukupna površina 6071 m², vlasništvo dužnika 1/1

- **zk.ul. 1652** k.o. Zaprešić, kčbr. 5895 Livada ul. M. Tita površine 2411 m² i kčbr. 5910 pašnjak pri krapinskom mostu površine 189 m², ukupna površina 2600 m², vlasništvo dužnika 1/1.

Nekretnina je uz suglasnost Skupštine vjerovnika dana u zakup društvu IZGRADNJA ZAPREŠIĆ d.o.o. uz mjesečnu zakupninu od 10.000,00 kn uvećano za PDV (bez režijskih troškova).

Razlučna prava

U **Tabeli 1** daje se pregled procijenjene vrijednosti i upisanih razlučnih vjerovnika u zemljišnim knjigama prema zk.ulošcima i katastarskim česticama.

Tabela 1 – Procjena vrijednosti i razlučna prava

ZK uložak	Katastarska čestica	U naravi	Procijenjena vrijednost	Razlučni vjerovnici prema redoslijedu upisa u zemljišnim knjigama
zk.ul. 4872 k.o. Zaprešić	kčbr. 5893/2 Ulica Davora Bašića radiona i dvorište površine 1059 m ²	Radiona, nadstrešnica i zemljište	697.000,00	1. Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823 2. Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava 3. ALLIANZ HRVATSKA d.d., Heinzelova 10, Zagreb, OIB: 23759810849
	kčbr. 5894 Ulica Davora Bašića poslovna zgrada br. 10 i dvorište površine 1135 m ²	Poslovna zgrada i zemljište	3.510.000,00	
	kčbr. 5899 Ulica Davora Bašića zgrada i dvorište površine 3877 m ²	Pomoćna zgrada i zemljište	1.420.000,00	
UKUPNO procijenjena vrijednost zk.ul. 4872			5.627.000,00	
zk.ul. 1652 k.o. Zaprešić	kčbr. 5895 Livada ul. M. Tita površine 2411 m ²	Građevinsko zemljište	757.000,00	1. Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823
	kčbr. 5910 pašnjak pri krapinskom mostu površine 189 m ²	Poljoprivredno zemljište	4.100,00	
UKUPNO procijenjena vrijednost zk.ul. 1652			761.100,00	
SVEUKUPNO procijenjena vrijednost nekretnine u Zaprešiću, Ulica Davora Bašića 10			6.388.100,00 kn / 847.846,57 EUR	

2. Nekretnina - stan u Novom Vinodolskom

Početno procijenjena vrijednost prema nabavnoj vrijednosti od 408.664,81 kn, usklađena je sa izvršenom procjenom vrijednosti ovlaštenog procjenitelja ARSING d.o.o. Varaždin, Stalni sudski vještak i procjenitelj za područje građevinarstva i procjenu nekretnina Aleksandar Samac, dipl.ing. građ., od 21.02.2002. na iznos od **577.000,00 kn / 76.581,06 EUR**. Procjena je izvršena poredbenom metodom. Površina stana je 45,21 m², a kvadrat je procijenjen po cijeni od 1.694,81 EUR/m². Stan se nalazi na prvom katu stambene zgrade (suteran + prizemlje + tri kata + visoko potkrovlje) na adresi Novi Vinodolski, Zagrebačka 32, izgrađene 2000.

godine. Etažiranje zgrade nije provedeno, već su vlasnici stanova označeni kao vlasnici suvlasničkih dijelova.

Stan je upisan u zemljišne knjige Općinskog suda u Crikvenici, Zemljišnoknjižni odjel Novi Vinodolski u zk.ul. 5382 k.o. Novi, kčbr. 3894/42 stambena zgrada i dvorište sa 1140 m², 31. suvlasnički dio dužnika: 9776/388166.

Razlučna prava

Na stanu u Novom Vinodolskom upisano je založno pravo u korist razlučnog vjerovnika Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krlež 55, OIB: 19577386823 u iznosu 521.418,00 EUR, uknjiženo temeljem Ugovora o ustupu i prijenosu tražbine od 05.06.2018. sklopljenog sa prethodno upisanim založnim vjerovnikom APS Delta S.A., Luksemburg.

3. Novčana sredstva

Stanje na računu stečajnog dužnika na dan 28.02.2023. iznosi 18.906,98 kn / 2.509,639 EUR. Od otvaranja računa do 28.02.2023. ostvareni su priljevi i odljevi kako slijedi:

Priljevi i odljevi od otvaranja računa 09.02.2022. do 28.02.2023.

Priljevi (uplate)	Iznos priljeva kn	Iznos priljeva EUR
Prijenos zaplijenjenih sredstava sa depozita suda	1.325,00	175,86
Naplata zakupa nekretnine u Zaprešiću	50.000,00	6.636,14
Pozitivna kamata	0,11	0,01
Ukupno priljevi	51.325,11	6.812,01

Odljevi (isplate)	Iznos odljeva	Iznos odljeva
Knjigovodstvene usluge	14.000,00	1.858,12
Naknada banci za otvaranje i vođenje računa	1.026,55	136,25
Materijalni troškovi (pečat, registratori, poštarina)	484,06	64,25
Procjena vrijednosti nekretnine u Zaprešiću	6.750,00	895,88
Procjena vrijednosti stana u N. Vinodolskom	4.000,00	530,89
Voda za stan u N. Vinodolskom	957,01	127,02
Troškovi javnog bilježnika - promjena općih podataka (naziva vlasnika) na nekretninama	398,62	52,91
Plaćanje PDV-a	4.801,89	637,32
Ukupno odljevi	32.418,13	4.302,63

Stanje novčanih sredstava na dan 28.02.2023.	18.906,98	2.509,39
---	------------------	-----------------

Napomena: Svi iznosi iskazani sa PDV-om ukoliko je isti obračunat

III. Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju

Rješenja o prodaji za obje nekretnine koje čine stečajnu masu donesena su 02.03.2023., a po pravomoćnosti istih očekuje se donošenje zaključaka o prodaji, nakon čega će se FINA-i dostaviti zahtjev za prodaju i uplatiti predujmovi za dražbe. Po objavi poziva za 1. elektroničku javnu dražbu, prodaja će s oglašiti na stranicama Sudačke mreže, a zainteresiranim kupcima dostaviti će se potrebne informacije i omogućiti razgledavanje nekretnina.

U Čakovcu, 05.03.2023.

Stečajni upravitelj
Sanja Janči