

PRAKTIKA d.o.o. u stečaju
 OIB:58531605796
 SPLIT, 08. studenoga 2021. godine

12St-32/2012

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
 n/p stečajni sudac
 gosp. Ivan Čulić

Predmet: Obračun troškova koji terete utržak nekretnine u Dugopolju

U stečajnom postupku nad ovim stečajnim dužnikom doneseno je 27. rujna 2021. godine rješenje o dosudi suvlasničkog dijela $\frac{1}{2}$ nekretnine kat. čest.5861/110 površine 5030 m² i kat. čest. 5861/394 površine 65 m², Z.U. 2121, K.O. Dugopolje, kupcu LESNINA H. d.o.o. za iznos od 2.121.250,00 kn.

Na nekretnini je upisano založno pravo ERSTE STEIERMARKISCHE BANK d.d. Rijeka za iznos od 2.500.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, uz pripadajuće kamate i nuzgredice.

Iz obračuna troškova koji slijedi proizlazi slijedeće:

Od kupovnine koja iznosi 2.121.250,00 kn treba u stečajnu masu za podmirenje troškova izdvojiti 188.123,27 kn, a razlučnom vjerovniku doznačiti ostatak od 1.933.126,73 kn.

Tabela 1. Raspodjela kupovnine

Iznos kupovnine	2.121.250,00
U stečajnu masu na ime troškova	188.123,27
ostaje razlučnom vjerovniku	1.933.126,73

OBRAZLOŽENJE

Ukupna vrijednost stečajne mase iznosi 7.118.633,25 kn, vidi tabelu 1. Prodajna vrijednost nekretnine u Dugopolju iznosi 2.121.250,00 kn, što čini 29,80% ukupne vrijednosti stečajne mase. U tom razmjeru kupovninu terete i neizravni troškovi.

Izravni troškovi iznose 4.800,00 kn i predstavljaju račun Mije Tadinca za procjenu nekretnosti i pristojbu FINE za prodaju vidi tabelu 2. Izravni troškovi terete nekretninu u punom iznosu.

Neizravni troškovi vezani za unovčenu nekretninu iznose 615.178,75 kn, vidi tabelu 4. Od tog 29,80% tereti nekretninu, što iznosi 183.323,27 kn.

Dakle, od kupovnine na ime podmirenja troškova koji terete nekretninu treba izdvojiti 188.123,27 kn, i to 183.323,27 kn na ime učešća u neizravnim troškovima i 4.800,00 kn na ime izravnih troškova.

Učešće u neizravnim troškovima (29,80% od 615.178,75)	183.323,27
Učešće u izravnim troškovima	4.800,00
Ukupno učešće nekretnine Dugopolje u troškovima	188.123,27

Zaključno, od kupovnine koja iznosi 2.121.250,00 kn treba u stečajnu masu za podmirenje troškova izdvojiti 188.123,27 kn, a razlučnom vjerovniku treba doznačiti ostatak od 1.933.126,73 kn.

Tabela 1. Raspodjela kupovnine

Iznos kupovnine	2.121.250,00
U stečajnu masu na ime troškova	188.123,27
ostaje razlučnom vjerovniku	1.933.126,73

Tabela 2. Vrijednost stečajne mase

Nekretnine na adresi Hektorovićeve 11 i 13

1	GM-1	20.250,00
2	GM-3	26.000,00
3	GM-12	27.209,13
4	GM-15	30.000,00
5	GM-19	24.100,00
6	GM-23	25.278,00
7	GM-24	21.010,20
8	GM-33	30.100,00
9	GM-34	30.100,00
Nekretnine na adresi Hektorovićeve 11a i 11b		
10	GM-1	28.750,00
11	GM-2	28.750,00
12	GM-3	28.750,00
13	GM-4	28.750,00
14	GM-5	28.750,00
15	GM-6	28.750,00
16	GM-7	28.750,00
17	GM-8	28.750,00
18	GM-9	27.272,00

19	GM-11	26.411,60
20	GM-14	35.100,00
21	GM-17	20.875,00
22	GM-18	31.100,00
23	GM-21	30.000,00
24	GM-23	40.001,00
25	GM-24	52.000,00
26	GM-25	52.000,00
27	GM-26	50.000,00
28	Kupovina za poslovni prostor 288,29 m2	1.113.750,00
Ostale nekretnine		
29	1/2 nekretnine hala u Dugopolju	2.121.250,00
30	Kupovina za 4 nekretnine u Žaborićima- Erste Banka	2.361.656,60
31	Ravna terasa 40 m2 na č.z. 4769/29 Hektorovićeve 27c	40.824,00
Ostali prihod		
32	Prihod po nagodbi u sporu sa Smoje	566.165,67
33		86.180,05
Ukupno vrijednost stečajne mase (1 - 33)		7.118.633,25

Napomena: Od 31 nabrojane nekretnine prvih 30 su nekretnine unovčene po vrijednostima iz kolone 3, a samo pozicija 31 „ravna terasa“ još nije unovčena i kao njezina vrijednost navedena je početna cijena iz predstojećeg oglasa o prodaji.

Tabela 3. Izravni troškovi vezani za nekretninu u Dugopolju

1	Trošak izrade vještva o procjeni nekretnine	2.000,00
2	Pristojba FINI za prodaju nekretnine	2.800,00
		4.800,00

Za predmetnu nekretninu nije naplaćivana komunalna ni vodna naknada.

Za oporezivanje će se primijeniti prijenos porezne obveze.

Tabela 4. Neizravni troškovi

1	blagajna-gotovisni troškovi kancelarijski materijal	548,40
2	hpb	3.170,44
3	knjigovodstvene usluge	3.000,00
4	osiguranje odgovornosti stečajnog upravitelja	7.764,02
8	FINA-upis u očevidnik	
9	kancelarijski materijal	115,00
11	Troškovi računovodstva 5.000,00 kn/god x 9god = 45.000,00 - plaćenih 3.000,00	42.000,00
12	FINA-pohrana dokumentacije 30kn/m x 3m x 12mj x 10g x 1,25%PDV	13.500,00
13	Nagrada stečajnom upravitelju na vrijednost imovine 4.992.645,17 kn	545.080,89

	UKUPNO NEIZRAVNI TROŠKOVI	615.178,75
--	----------------------------------	-------------------

Tabela 5. izračun nagrade stečajnom upravitelju

					%	nagrada bruto
		do	100.000,00	100.000,00	0,1600	16.000,00
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00	200.000,00	0,1200	24.000,00
na razliku od	300.000,01	do	500.000,00	200.000,00	0,1000	20.000,00
na razliku od	500.000,01	do	1.000.000,00	500.000,00	0,0800	40.000,00
na razliku od	1.000.000,01	do	5.000.000,00	3.999.999,99	0,0700	280.000,00
na razliku od	5.000.000,01	do	7.117.533,25	2.117.533,24	0,0600	127.051,99
						507.051,99
				doprinos na bruto 7,5%		38.028,90
				ukupno bruto nagrada		545.080,89

Vedran Šeparović, stečajni upravitelj