

Stečajna upraviteljica
LOVORKA JURANOVIĆ
Zagrebačka 16, 51000 Rijeka
Gsm: +385 (0) 98 905 8659
e-mail: lovorka.juranovic@gmail.com

Na posl.br. St-3396/2021

TRGOVAČKOM SUDU
U Z A G R E B U
Stalnoj službi u Karlovcu

Nadležni trgovački sud Trgovački sud u Zagrebu Stalna služba u Karlovcu
Poslovni broj spisa St-3396/2021
Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)
PRIGORAC-GRAĐENJE d.o.o. u stečaju, OIB: 53456405017, Sesvete, Jelkovečka 4

OBRAČUN TROŠKOVA UNOVČENJA PREDMETA RAZLUČNOG PRAVA

1x.-

Provedenom elektroničkom javnom dražbom unovčena je nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika označena kao k.č. 3477/5 voćnjak u Soblincu površine 505 čhv upisana u z.k.ul. 3036 k.o. Šašincev.

Nekretnina je opterećena razlučnim pravom za korist vjerovnika AD ASTRA KONZALTING d.o.o. Rijeka, Slavka Krautzeka 77a, OIB: 18237485938 (rješenje Z-364/2021 uknjižba založno pravo, Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninana 12.01.2021.g., radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 4.000.000,00 kn uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Sporazuma

Nekretnina je unovčena na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi za kupovninu u iznosu od 492.231,93 kn te je dana 25. listopada 2022. godine naslovni sud donio rješenje posl.br. gornji o dosudi nekretnine kupcu PHARMA NET d.o.o., OIB 97352414319, Zaprešić, Ruševje 15.

1. Stoga se u roku propisanom čl. 254 st. 1 SZ-a dostavlja obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava, koji se po čl. 254 st. 3 SZ-a određuju u iznosu od 5% od utrška, odnosno ako su stvarni troškovi znatno viši ili znatno niži od toga, odrediti će u stvarnoj visini.

U konkretnom slučaju stvarni troškovi unovčenja veći su od 5% od utrška, pa se predlaže temeljem čl. 253 i 254 st. 1 SZ-a dio kupovnine u iznosu od 82.974,74 kn/ 11.012,64 EUR usmjeriti na transakcijski račun stečajnog dužnika PRIGORAC GRAĐENJE d.o.o. u stečaju (OIB: 53456405017) Sesvete, Jelkovečka 4, koji se vodi kod Podravske banke d.d. pod brojem IBAN HR7223860021119040735 na ime namirenja troškova unovčenja predmeta na kojima postoji razlučno pravo, a prema niže specificiranom obračunu temeljenom na priloženoj dokumentaciji.

Rekapitulacija obračuna troškova unovčenja predmeta na kojem postoji razlučno pravo:

	Troškovi unovčenja u stvarnoj visini	Iznos u kn /EUR
1	Izravni troškovi unovčenja	5.466,67 kn/ 725,56 EUR
2	Neizravni troškovi unovčenja	77.508,00 kn/ 10.287,08 EUR
	Ukupni troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava	82.974,74 kn/ 11.012,64 EUR

Izravni troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava (namiruju se iz kupovnine u 100% iznosu) sastoje se od:

Red.br.	Opis troškova	Bruto iznos
1	trošak procjene vrijednosti nekretnine	2.666,67 kn/353,93 EUR
2	predujam FINA za provedbu dražbe	2.800,00 kn/371,63 EUR
	UKUPNO	5.466,67 kn/725,56 EUR

Neizravni troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava namiruju se u alikvotnom dijelu učešća vrijednosti predmetne nekretnine u ukupnoj vrijednosti unovčene stečajne mase. S obzirom da u trenutku sastava ovog obračuna nije unovčena sva stečajna masa dužnika, prilikom određivanja alikvotnog dijela učešća vrijednosti unovčene nekretnine u ukupnoj stečajnoj masi polazi se od sljedećih vrijednosti:

Red.br	Opis unovčene stečajne mase	Iznos unovčenja/ trenutne cijene u prodaji/procijenjena vrijednost-predvidivi iznos unovčenja
1.	zemljište k.č. 3477/5 k.o. Šašincev	unovčenje 492.231,93 kn/65.330,41EUR
2.	k.č. 3478/1 dvije zgrade i dvorište površine 594 čhv u z.k.ul. 2683 k.o. Šašincev :	predvidivi iznos unovčenja 2.238.737,22 kn / 297.131,50 EUR (75% procijenjene vrijednosti 2.984.982,25 kn/396.175,32EUR)

3	neopterećene pokretnine prema popisu predmeta stečajne mase	trenutna cijena u prodaji 191.471,40 kn/ 25.412,63 EUR
4	pokretnine opterećene razlučnim pravom za korist Nava banke d.d. u stečaju	trenutna cijena u prodaji 394.500,00 kn/52.359,15 EUR
5	naplata potraživanja od dužnikovih dužnika (Mesec mining d.o.o., obrt "Spaz")	47.002,95 kn/6.238,37 EUR
6	naplata potraživanja- prihodi od najma nekretnine	81.426,88 kn/10.807,21 EUR
	Ukupno	3.445.370,38 kn / 457.279,24 EUR

Budući je stečajna masa unovčena/ predvidivo unovčiva za iznos od ukupno 3.445.370,38 kn kn, alikvotni dio učešća predmetne nekretnine (unovčene za iznos od 492.231,93 kn) u ukupnoj vrijednosti unovčene stečajne mase iznosi 14,3%.

NEIZRAVNI TROŠKOVI UNOVČENJA

Red.br.	Opis troškova	Bruto iznos 100%	Bruto iznos 14,3%
1	bruto place za 3 radnika 12/21-02/22	72.897,84 kn/ 9.675,21 EUR	10.424,40 kn / 1.383,56 EUR
2	bankovne naknade do 04.11.2022.	2.072,12 kn/ 275,02 EUR	296,32 kn/ 39,33 EUR
3	knjigovodstvene usluge do 10/2022	17.937,50 kn/ 2.380,72 EUR	2.656,07 kn/ 340,45 EUR
4	Trošak procjene vrijednosti nekretnina- sudski vještak Krešimir Bačun	5.333,40 kn/ 707,87 EUR	762,68 kn/ 101,23 EUR
5	FINA- trošak upisa u Očevidnik pokretnina	100,00 kn/ 13,28 EUR	14,30 kn/ 1,90 EUR
6	PDV	16.151,67 kn/ 2.143,70 EUR	2.309,69 kn/ 306,55 EUR
7	KN i NUV do 09/2022	15.623,86 kn/ 2.073,65 EUR	2.234,22 kn/ 296,54 EUR
8	Vodoopskrba i odvodnja do 09/2022	2.705,66 kn/ 359,11 EUR	386,91 kn/ 51,36 EUR
9	Zagrebački holding d.o.o.	9.908,19 kn/ 1315,05 EUR	1.416,88 kn/ 188,06 EUR
10	HEP Elektra d.o.o.	21.994,46 kn/ 2.919,17 EUR	3.145,21 kn/ 417,45 EUR

11	Materijalni troškovi (pečat, pošta, uredski materijal..)	868,40 kn/ 115,26 EUR	124,19 kn/ 16,49 EUR
12	predujam u postupku TS ZG St-3187/21	10.000,00 kn/ 1.327,23 EUR	1.430,00 kn/ 189,80 EUR
13	osiguranje nekretnina	12.857,85 kn/ 1.796,53 EUR	1.838,68 kn/ 244,04 EUR
14	trošak procjene vrijednosti pokretnina	11.000,00 kn/ 1.459,95 EUR	1.573,00 kn/ 208,78 EUR
15	trošak financijskog vještačenja	9.000,00 kn/ 1.194,51 EUR	1.287,00 kn/ 170,82 EUR
16	javnobilježničke usluge	240,00 kn/ 31,86 EUR	34,32 kn/ 4,56 EUR
17	odvjetničke usluge Ana Sabljar	3.275,00 kn/ 434,67 EUR	468,33 kn/ 62,16 EUR
18	odvjetničke usluge Đorđe Perković	25.700,00 kn/ 3.410,98 EUR	3.657,10 kn/ 487,77 EUR
19	Trošak stečajnog upravitelja po rješenju od 05.09.2022. bruto II	9.322,87 kn/ 1.237,36 EUR	1.333,17 kn/ 176,95 EUR
20	Nagrada stečajnog upravitelja bruto	271.175,93 kn /35.991,24 EUR	38.778,16 kn/ 5.146,75 EUR
21	Doprinos za ZO na nagradu stečajnog upravitelja	20.338,20 kn /2.699,35 EUR	2.908,37 kn/ 386,01 EUR
22	Sudska pristojba	3.000,00 kn/ 398,17 EUR	429,00 kn/ 56,94 EUR
UKUPNO NEIZRAVNI TROŠKOVI UNOVČENJA		570.569,23 kn/ 75.727,55 EUR	77.508,00 kn/ 10.287,08 EUR

Obračun nagrade stečajne upraviteljice:

Prema čl. 7 Uredbe, nagrada stečajnom upravitelju s osnove vrijednosti unovčene stečajne mase obračunava se primjenom tablice vrijednosti unovčene stečajne mase i nagrade u postocima:

Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama 3.445.370,38 KN	Nagrada u %	Nagrada stečajnom upraviteljuu
Do 100.000,00 kn	16	16.000,00 kn
Na razliku od 100.000,01 do 300.000,00	12	24.000,00 kn

Na razliku od 300.000,01 do 500.000,00	10	20.000,00 kn
Na razliku od 500.000,01 do 1.000.000,00	8	40.000,00 kn
Na razliku od 1.000.000,01 do 5.000.000,00	7	171.175,93 kn
UKUPNO		271.175,93 kn /35.991,24 EUR

Na iznos bruto nagrade plaća se doprinos za zdravstveno osiguranje po stopi od 7,5%, što iznosi 20.338,20 kn /2.699,35 EUR, pa ukupni trošak koji tereti isplatitelja po osnovi bruto 2 nagrade stečajnog upravitelja iznosi 291.514,13 kn/38.690,58 EUR.

2. Preostali iznos kupovnine i to iznos od 409.257,19 kn / 54.317,77 EUR predlaže se usmjeriti na račun razlučnog vjerovnika AD ASTRA KONZALTING d.o.o. Rijeka IBAN: HR6224880011100139857 radi djelomičnog namirenja njegove tržišne osigurane razlučnim pravom na nekretnini.

U Rijeci, 11. studenoga 2022. godine

Stečajna upraviteljica
Lovorka Juranović