

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**
Poslovni broj: **St-997/16**
Stečajni sudac: **Marija Levanić-Škerbić**
Stečajni dužnik: **CONING d.d. u stečaju**
OIB: 49557976962
Varaždin, Augusta Šenoa 4-6

U Čakovcu 28.09.2023. godine

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

kojim dostavlja obračun troškova unovčenja nekretnine u Senju na 2. elektroničkoj dražbi

Dana 17.05.2023. zaključena je 2. elektronička dražba (ID nadmetanja 42316) za prodaju nekretnine „Kuglana Senj i okolne parcele“ u zemljišnim knjigama označene kao:

- čk.br. 32/2 (Vrt Titova obala) i čk.br. 33/2 (Vrt Titova obala) upisane u zk.ul. 1725, k.o. Senj,
- čk.br. 31 (dvorište u nutarnjem gradu) upisane u zk.ul. 2392, k.o. Senj,
- čk.br. 32/1 (Vrt Titova obala) i čk.br. 33/1 (Vrt Titova obala) upisane u zk.ul. 2116, k.o. Senj

Rješenjem o dosudi broj St-997/2016-838 od 25.08.2023. nekretnina je dosuđena kupcu RD-MAG d.o.o., Toplička 1, Duzluk, OIB: 97642202228, **za cijenu od 135.804,84 EUR / 1.023.221,57 kn**. Zaključkom broj St-997/2016-855 od 22.09.2023. predana je u posjed kupcu nakon što je rješenje o dosudi postalo pravomoćno i nakon što je kupac uplatio kupovninu.

Na čk.br. 31 upisanoj u zk.ul. broj 2392, k.o. Senj upisano je razlučno pravo vjerovnika BKS Bank AG Austrija (kao pravni slijednik BKS Bank d.d. Rijeka ranije tvrtke Kvarner banka d.d.), OIB: 95202348925, Klagenfurt, St.Veiter Ring 43, Austrija.

Na ostalim česticama nema upisanih tereta.

Sve čestice unovčene su kao cjelina.

Ovim podneskom, stečajna upraviteljica dostavlja obračun troškova koji terete unovčenje nekretnine opterećene razlučnim pravom (čk.br. 31 upisana u zk.ul. 2392, k.o. Senj), prijedlog namirenja razlučnog vjerovnika i prijedlog diobe kupovnine.

a) Utvrđivanje kupovnine za čk.br. 31 upisanu u zk.ul. 2392 s razlučnim pravom

Vrijednost cijele nekretnine utvrđena je u iznosu 2.026.100,00 kn prema Izmjeni i dopuni procjembenog elaborata broj 0108/2019, a koji je izrađen od strane procjenitelja Vladimira Zadravca iz tvrtke za vještačenje i projektiranje VIP d.o.o. dana 31. kolovoza 2021. i u spis dostavljen 6. srpnja 2022. godine.

Prema Izmjeni i dopuni elaborata, **poslovna građevina-kuglana izgrađena je na čk.br. 31 upisanoj u zk.ul. 2392 k.o. Senj i na čk.br. 32/1 i 33/1 upisanim u zk.ul. 2216 k.o. Senj** i sa tim česticama čini cjelinu, slijedom čega je vrijednost tih čestica zajedno s građevinom procijenjena na 1.950.000,00 kn. Na česticama čk.br. 32/2 i čk.br. 33/2, upisanim u zk.ul. 1725 k.o. Senj nema građevina te je njihova vrijednost procijenjena kao vrijednost zemljišta na iznos od 76.100,00 kn, kako je prikazano u nastavku:

Čestica/zk.ul.	Utvrđena vrijednost kn	Razlučno pravo
čk.br. 32/2 (Vrt Titova obala) i čk.br. 33/2 (Vrt Titova obala) upisane u zk.ul. broj 1725, k.o. Senj	76.100,00	NE
čk.br. 31 (dvorište u nutarnjem gradu) upisane u zk.ul. broj 2392, k.o. Senj	1.950.000,00	DA
čk.br. 32/1 (Vrt Titova obala) i čk.br. 33/1 (Vrt Titova obala) upisane u zk.ul. broj 2116, k.o. Senj		NE
UKUPNO	2.026.100,00	

Obzirom da su čestice upisane u zk.ul. 2392 i zk.ul. 2116 procijenjene kao cjelina, a razlučno pravo je upisano samo na čestici 31 upisanoj u zk.ul. 2392, potrebno je utvrditi njenu vrijednost zasebno.

Na ročištu za utvrđivanje vrijednosti nekretnine održanom 18.10.2022., vezano na potrebu razdvajanja procjene po česticama/zk.ulošcima zbog činjenice da je samo na jednoj upisano razlučno pravo, nazočan stalni sudski vještak Vladimir Zadravec očitovao se „da čestice čk.br. 31 i čk.br. 32/1 i 33/1 čine cjelinu i povezane su s izgrađenom poslovnom građevinom na njima te ih nije uputno zasebno procjenjivati, a vrijednost pojedine čestice potrebno je matematički prikazati u postocima od ukupne procijenjene vrijednosti, zavisno o njihovim površinama“.

Sukladno navedenom, zavisno o površini navedenih čestica izračunata je njihova vrijednost u odnosu na ukupno procijenjenu vrijednost od 1.950.000,00 kn kako slijedi:

Površina čestica prema zemljišnim knjigama	čhv	Udio u površini/procjeni	Utvrđena vrijednost
čk.br. 31 (dvorište u nutarnjem gradu) upisane u zk.ul. broj 2392, k.o. Senj	48	57,14%	1.114.285,71
čk.br. 32/1 (Vrt Titova obala) i čk.br. 33/1 (Vrt Titova obala) upisane u zk.ul. broj 2116, k.o. Senj	36	42,86%	835.714,29
Ukupno	84	100,00%	1.950.000,00

Na opisani način dobivena je utvrđena vrijednost svih zk. uložaka pojedinačno kako je prikazano u nastavku.

Čestica/zk.ul.	Utvrđena vrijednost kn	Razlučno pravo	Udio
čk.br. 32/2 (Vrt Titova obala) i čk.br. 33/2 (Vrt Titova obala) upisane u zk.ul. broj 1725, k.o. Senj	76.100,00	NE	3,76%
čk.br. 31 (dvorište u nutarnjem gradu) upisane u zk.ul. broj 2392, k.o. Senj	1.114.285,71	DA	55,00%
čk.br. 32/1 (Vrt Titova obala) i čk.br. 33/1 (Vrt Titova obala) upisane u zk.ul. broj 2116, k.o. Senj	835.714,29	NE	41,25%
UKUPNO	2.026.100,00		

Prema postocima (udjelima) prikazanim u prethodnoj tablici, razdijeljena je postignuta kupovna na 2. dražbi koja iznosi **135.804,84 EUR / 1.023.221,57 kn** kako bi se dobio iznos kupovnine po pojedinom zk. ulošku:

Kupovina po ZK ulošcima	Iznos EUR	Iznos kn	Udio u kupovni	Razlučno pravo
čk.br. 32/2 (Vrt Titova obala) i čk.br. 33/2 (Vrt Titova obala) upisane u zk.ul. broj 1725, k.o. Senj	5.100,81	38.432,04	3,76%	NE
čk.br. 31 (dvorište u nutarnjem gradu) upisane u zk.ul. broj 2392, k.o. Senj	74.688,02	562.736,87	55,00%	DA
čk.br. 32/1 (Vrt Titova obala) i čk.br. 33/1 (Vrt Titova obala) upisane u zk.ul. broj 2116, k.o. Senj	56.016,01	422.052,65	41,25%	NE
UKUPNO	135.804,84	1.023.221,57		

Sukladno navedenom, **kupovina za čk.br. 31 upisanu u zk.ul. broj 2392 koja je opterećena razlučnim pravom iznosi 74.688,02 EUR / 562.736,87 kn i čini 55,00% ukupnog iznosa kupovnine.** Za istu su u nastavku obračunati troškovi unovčenja.

b) TROŠKOVI UNOVČENJA PREDMETA RAZLUČNOG PRAVA

Unovčeni predmet razlučnog prava: čk.br. 31 (dvorište u nutarnjem gradu) upisane u zk.ul. broj 2392, k.o. Senj

Iznos unovčenja (postignuta cijena): **74.688,02 EUR / 562.736,87 kn**

Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava utvrđuju se prema odredbama čl. 254. st. 3 Stečajnog zakona u paušalnom iznosu od 5% od utška, a ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini.

U ovom predmetu stvarno nastali troškovi unovčenja su znatno viši od 5%, te se određuju u stvarnoj visini, a sastoje se od izravnih troškova unovčenja **u iznosu 5.084,02 EUR / 38.305,54 kn.**

Troškovi unovčenja koji terete dio nekretnine opterećene razlučnim pravom obračunati su na način da je na ukupan iznos troškova unovčenja cijele nekretnine primijenjen postotak od 55,00% koliko iznosi udio kupovnine za česticu sa založnim pravom u ukupnoj kupovni: slijedi:

Troškovi unovčenja

Troškovi	Ukupno EUR za cijelu nekretninu	Troškovi koji terete čk.br. 31 sa založnim pravom (55% ukupnih troškova) EUR	Troškovi koji terete čk.br. 31 sa založnim pravom (55% ukupnih troškova) kn
Struja – fiksna naknada	364,92	200,71	1.512,22
Procjena nekretnine	7.969,34	4.383,14	33.024,75
Trošak dvije dražbe	185,81	102,20	769,99
Putni troškovi stečajnog upravitelja (u prilogu)	723,60	397,98	2.998,58
Ukupno	9.243,67	5.084,02	38.305,54

b) PRIJEDLOG NAMIRENJA RAZLUČNOG VJEROVNICA

Od kupovnine u iznosu 74.688,02 EUR / 562.736,87 kn za čk.br. 31 upisanu u zk.ul. broj 2392 koja je opterećena razlučnim pravom predlaže se namiriti troškove unovčenja u iznosu od 5.084,02 EUR / 38.305,54 kn, dok se **razlikom od 69.604,00 EUR / 524.431,33 kn predlaže djelomično namiriti tražbinu razlučnog vjerovnika BKS Bank AG Austrija** (kao pravni slijednik BKS Bank d.d. Rijeka ranije tvrtke Kvarner banka d.d.), OIB: 95202348925, Klagenfurt, St.Veiter Ring 43, Austrija.

PRIJEDLOG DIOBE KUPOVNINE

Kupovninu u iznosu od **135.804,84 EUR / 1.023.221,57 kn** ostvarenu prodajom nekretnine „Kuglana Senj i okolne parcele“ u zemljišnim knjigama označene kao:

- čk.br. 32/2 (Vrt Titova obala) i čk.br. 33/2 (Vrt Titova obala) upisane u zk.ul. 1725, k.o. Senj,
- čk.br. 31 (dvorište u nutarnjem gradu) upisane u zk.ul. 2392, k.o. Senj,
- čk.br. 32/1 (Vrt Titova obala) i čk.br. 33/1 (Vrt Titova obala) upisane u zk.ul. 2116, k.o. Senj

predlaže se raspodijeliti na slijedeći način:

Raspodjela kupovnine	Iznos EUR	Iznos kn
Kupovina za zk.ul. 1725 i zk.ul. 2116 (bez založnog prava) - unos u stečajnu masu prijenosom na račun dužnika CONING d.d. u stečaju broj HR7723900011101045388	61.116,82	460.484,70
Namirenje troškova unovčenja predmeta razlučnog prava (čk.br. 31 upisana u zk.ul. 2392 k.o. Senj) - unos u stečajnu masu prijenosom na račun dužnika CONING d.d. u stečaju broj HR7723900011101045388	5.084,02	38.305,54
Namirenje razlučnog vjerovnika BKS Bank AG Austrija (kao pravni slijednik BKS Bank d.d. Rijeka ranije tvrtke Kvarner banka d.d.), OIB: 95202348925, iz Klagenfurt, St.Veiter Ring 43, Austrija – isplata na račun koji će dostaviti razlučni vjerovnik	69.604,00	524.431,33
UKUPNO	135.804,84	1.023.221,57

Stečajni upravitelj

Lidija Lesar

Prilog:

Putni troškovi