

Pravna stvar: **St-2/2015**

Stečajni dužnik: **PAN TRGOPROMET d.d. u stečaju**

OIB: 53266342722

Pape Ivana Pavla II br. 10, Đakovo

zastupan po stečajnom upravitelju Tihomiru Zecu, K. A. Stepinca 4, Osijek

### **OBRAČUN TROŠKOVA**

**prema čl. 254. Stečajnog zakona**

Na provedenoj drugoj elektroničkoj javnoj dražbi za prodaju nekretnine upisane u zk.ul.br. 5351 k.o. Slavonski Brod k.č.br. 1495 ZGRADA BR. 51 I DVORIŠTE U OSJEČKOJ ULICI ukupne površine 1476 m<sup>2</sup>, koja se vodila od dana 27.05.2020. do 19.08.2020. godine najvišu ponudu istaknuo je ponuditelj BOSO d.o.o. Vinkovci, Hansa Dietricha Genschera 22 B, OIB: 91958721295 u iznosu od 404.500,00 kn.

Postupajući sukladno odredbi čl. 254. Stečajnog zakona, a u svezi s č. 441. Stečajnog zakona (Narodne novine br. 71/15 do 104/17) stečajni upravitelj dostavlja ovaj obračun troškova te predlaže na ime troškova unovčenja u stečajnu masu izdvojiti iznos od **109.055,41 kn**, koji iznos pojedinačno čine:

- iznos od 3.657,15 kn na ime alikvotnog dijela (0,54 %) nagrade stečajnom upravitelju,
- iznos od 105.398,26 kn na ime stvarnih troškova vezanih uz predmetne nekretnine,

te iznos uplatiti na žiro račun stečajnog dužnika broj IBAN HR1024020061100823166

- iz preostalog dijela kupovnine u iznosu od 295.444,59 kn namiriti tražbinu razlučnog vjerovnika

### ***Obrazloženje***

#### **Ad. 1. Troškovi unovčenja**

Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava predloženi su u stvarnoj visini budući da su stvarno nastali troškovi niži od 5 % utrška. Troškove unovčenja čine alikvotni dio nagrade stečajnom upravitelju i stvarni troškovi vezani uz predmetne nekretnine.

#### **Ad. 1.1. Nagrada stečajnom upravitelju**

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka izvršeno je djelomično unovčenje stečajne mase u ukupnom iznosu od 75.231.427,15 kn kako je to prikazano u *Tablica 1. Prikaz stečajne mase dužnika s iskazanom procijenjenom i unovčenom vrijednosti.*

Okolnost što stečajna masa nije u cijelosti unovčena ne predstavlja nikakvu zapreku za izračun projekcije nagrade koja će pripasti stečajnom upravitelju u ovom postupku budući da je stečajni upravitelj i na bazi do sada unovčenih 75.231.427,15 kn ionako ostvario maksimalnu nagradu temeljem Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine br. 105/15) u iznosu od 630.000,00 kn bruto (bez doprinosa za zdravstveno osiguranje) kako je to prikazano niže u Tablici 2. *Obračun nagrade stečajnog upravitelja prema Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima (Narodne novine br. 105/15).*

*Tablica 1. Prikaz stečajne mase dužnika s iskazanom procijenjenom i unovčenom vrijednosti*

Naziv lokacije	Opis	Procijenjena vrijednost (kn)	unovčeno + procijenjeno	Udio unovčeno/procijenjeno
<b>AUTOBUSNI KOLODVOR</b>	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 11022 k.o. Slavonski Brod k.č.br. 1895/1 SAMOPOSLOGA U ULICI P. SVAČIČA ukupne površine 492 m <sup>2</sup>	778.568,26	2.207.926,20	2,93%
<b>BAJNAK-prodajni prostor</b>	"Nekretnine upisane zk.ul.br. 6989 k.č.br. 4561/2 ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE od 115 i to 2. Suvlasnički dio: 4218/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1),POSEBNI DIO-POSLOVNI PROSTOR nalazi se u prizemlju stambeno-poslovne zgrade: poslovni prostor, predprostor i sanitarni čvor, ukupne korisne površine 90,28 m <sup>2</sup> i Nekretnine upisane u zk.ul.br. 12422 k.o. Đakovo, k.č.br 4561/29 IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE i DVORIŠTE OD 305 m <sup>2</sup> "	433.813,18	434.813,18	0,58%
<b>BRODSKO VINOGORJE-MARINCI</b>	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 1402 k.o. Brodsko Vinogorje k.č.br. 1117/2 SAMOPOSLOGA MARINCI ukupne površine 1478 m <sup>2</sup>	816.000,00	612.000,00	0,81%
<b>BUDAINKA</b>	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 11404 k.o. Slavonski Brod k.č.br. 2009/2 ZGRADA I DVORIŠTE U ZAGREBAČKOJ ULICI ukupne površine 430 m <sup>2</sup>	595.000,00	446.250,00	0,59%
<b>BUDROVCI</b>	18. Nekretnine upisane u zk.ul.br. 1159 k.o. Budrovci, k.č.br. 2438/3 KUĆA I DVORIŠTE U SELU od 216 m <sup>2</sup> .	186.113,67	139.585,25	0,19%
<b>DELIKATES</b>	Poseban dio nekretnine upisane u zk.ul.br. 5201 k.o. Slavonski Brod k.č.br. 3493/4 ZGRADA U ULICI P. KREŠIMIRA IV, i to 17. Suvlasnički dio: 1/20 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17) 1. POSLOVNI PROSTOR u prizemlju koji se sastoji od lokala sa 33,07 m <sup>2</sup> , skladišta sa 10,78 m <sup>2</sup> , WC-a sa 1,12 m <sup>2</sup> , čajne kuhinje sa 1,44 m <sup>2</sup> , izloga sa 2,33 m <sup>2</sup> i izloga sa 2,36 m <sup>2</sup> , u ukupnoj površini od 51,10 m <sup>2</sup> ukupne površine 51,10 m <sup>2</sup>	350.483,76	514.862,82	0,68%
<b>DISTRIBUTIVNI CENTAR-Budrovci</b>	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 1159 k.o. Budrovci, k.č.br. 1137/2 DVA SKLADIŠTA, ZGRADE I DVORIŠTE ČIPLUK od 18487 m <sup>2</sup>	5.297.835,95	3.973.376,96	5,28%
<b>DRENJE</b>	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 862 k.o. Drenje k.č.br. 352 SELO, 1 KUĆ, 1 ZGR, EKONOM.DV. ukupne površine 1941 m <sup>2</sup>	324.621,14	325.621,14	0,43%
<b>ĐAMA. RUBLJE, ŽELJEZAR, GROSS</b>	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 7692 , k.o. Đakovo k.č.br. 216 VRT U MJESTU ukupno 126 m <sup>2</sup> k.č.br. 215 KUĆA I DVORIŠTE U MJESTU ukupno 338 m <sup>2</sup> Nekretnina upisana u zk.ul.br. 12354 , k.o. Đakovo, k.č.br. 217, 4 ZGRADE I DVORIŠTE U MJESTU od 1748 m <sup>2</sup>  Nekretnine upisane u zk.ul.br. 8573 k.o. Đakovo, k.č.br. 213/2 ZGRADA I DVORIŠTE U MJESTU od 187 m <sup>2</sup> i k.č.br. 214/2 POSLOVNA ZGRADA U MJESTU od 392 m <sup>2</sup> .	1.405.603,87	3.700.000,00	4,92%
<b>ĐURĐANCI</b>	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 485 k.o. Đurdanci k.č.br. 754/3 POTKUĆNICA U SELU od 97 m <sup>2</sup> , k.č.br. 755/3 POSLOVNA ZGRADA - PRODAVAONICA od 216 m <sup>2</sup> i k.č.br. 1269/2 ORANICA od 216 m <sup>2</sup>	70.180,20	39.476,36	0,05%
<b>ELEKTROTEHNIKA,</b>	Nekretnine upisane zk.ul.br. 8600 , k.o. Đakovo, k.č.br. 211 POSLOVNI OBJEKT PRODAVAONICA U MJESTU površine 550 m <sup>2</sup> .	679.622,37	3.950.000,00	5,25%

Naziv lokacije	Opis	Procjenjena vrijednost (kn)	unovčeno + procjenjeno	Udio unovčeno/procjenjeno
<b>ESB- MODA, UKUS, BAMBI</b>	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 8149 , k.o. Đakovo, k.č.br. 704 ULICA PAPE IVANA PAVLA II, DVORIŠTE, KUĆA kbr.25, ukupno 624 m2 - ZK TIJELO II.	2.310.801,28	3.600.000,00	4,79%
<b>FORKUŠEVCI</b>	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 40 k.o. Forkuševci k.č.br. 204/2 KUĆA I DVORIŠTE SELO ukupne površine 147 m2. Na nekretnini je uknjiženo pravo zakupa BOSO d.o.o. pod br. Z-680/13.	119.511,03	120.511,03	0,16%
<b>Glogovica</b>	Nekretnina upisana u zk.ul.br. 5351 k.o. Slavonski Brod k.č.br. 1495 ZGRADA BR. 51 I DVORIŠTE U OSJEČKOJ ULICI ukupne površine 1476 m2	809.000,00	404.500,00	0,54%
<b>GORJANI-SLAVONIJA</b>	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 2010 k.o. Gorjani k.č.br. 9 POSLOVNI OBJEKT - PRODAVAONICA U SELU ukupne površine 935 m2	940.647,47	941.647,47	1,25%
<b>GRADILIŠNO ZEMLIŠTE K.Tomislava 17</b>	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 6203 k.o. Đakovo k.č.br. 174/1 KUĆA I DVORIŠTE K. TOMISLAVA ukupne površine 1181 m2	223.526,36	470.000,00	0,62%
<b>GRADA I DISKONT</b>	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 7692 , k.o. Đakovo, - k.č.br. 60/5 ORANICA U MJESTU ukupno 58 m2, - k.č.br. 60/16 ORANICA U MJESTU ukupno 899 m2, - k.č.br. 60/42 ORANICA U MJESTU ukupno 554 m2, - k.č.br. 60/47 ORANICA U MJESTU ukupno 396 m2, - k.č.br. 60/48 ORANICA U MJESTU ukupno 284 m2, - k.č.br. 60/49 ORANICA U MJESTU ukupno 360 m2, - k.č.br. 60/52 ORANICA U MJESTU ukupno 554 m2,  Nekretnina upisana u zk.ul.br. 8334 , k.o. Đakovo, k.č.br. 60/6 POSLOVNA ZGRADA PRODAVAONICA „GRADA“ I DVORIŠTE U MJESTU, ukupno 809 m2	919.293,91	689.470,43	0,92%
<b>JELAS E-1</b>	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 11261 k.o. Slavonski Brod k.č.br. 3723/47 STAMBENA ZGRADA JELAS od 789 m2, i to 1. Suvlasnički dio: 1/34 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) 1. POSLOVNI PROSTOR koji se sastoji od: suterena, u kojem se nalazi prodavaonica od 206,26 m2, skladište od 33,21 m2, hodnik sa stubištem od 15,81 m2, skladište od 64,73 m2, ulaz od 24,67 m2 i vjetrobran od 6,59 m2 - ukupne površine 351,27 m2 - prizemlja, u kojem se nalazi hodnik od 5,25 m2, ured od 9,22 m2, WC s predprostorom od 3,58 m2 i WC s predprostorom od 3,68 m2 - ukupne površine 21,73 m2 - sveukupne površine 373 m2	763.124,41	302.781,60	0,40%
<b>KAZNICA - SELCI</b>	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 264 k.o. Selci Đakovački k.č.br. 32/1 DVORIŠTE U SELU od 557 m2 i k.č.br. 32/3 POSLOVNI OBJEKT- PRODAVAONICA U SELU ukupne površine 263 m2	143.229,40	144.229,40	0,19%
<b>KEŠINCI</b>	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 91 k.o. Kešinci k.č.br. 237 POSLOVNI OBJEKT- PRODAVAONICA U SELU od 593 m2 i k.č.br. 238 VRT U SELU od 223 m2	228.543,78	229.543,78	0,31%
<b>KNJIGA</b>	Poseban dio nekretnine upisane u zk.ul.br. 8333, k.o. Đakovo, k.č.br. 201/1, KUĆA I DVORIŠTE U ĐAKOVU od 748 m2, i to 2. Suvlasnički dio: 1595/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Poslovni prostor br. 2 u prizemlju, koji se sastoji od prodajnog prostora, skladišta i sanitarnog čvora u ukupnoj površini od 114 m2.	552.679,28	900.000,00	1,20%
<b>KOLODVOR</b>	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 8535, k.o. Đakovo, k.č.br. 1181/2 KUĆA I LOKAL U MJESTU ukupno 101 m2.	324.679,85	325.679,85	0,43%
<b>KONZUM</b>	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 3703 k.o. Slavonski Brod k.č.br. 2769 KUĆA I DVORIŠTE U ULICI Đ. PILARA ukupne površine 503 m2	637.489,16	637.489,16	0,85%
<b>LEVANJSKA VAROŠ</b>	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 171 k.o. Levanjska Varoš k.č.br. 120/2 DVORIŠTE U SELU ukupne površine 151 m2.	212.004,00	55.001,00	0,07%
<b>MAJA</b>	Posebni dio nekretnine upisane u zk.ul.br. 582, k.o. Đakovo, k.č.br. 88, KUĆA SA DVORIŠTEM U ĐAKOVU od 615 m2, i to 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) lokal (lijeva strana gledano sa ulice) veličine 6,40 m2 + 10,95 m2 = 70,08 m2, te poslovnog prostora koji se nadovezuje na taj lokal veličine 4,77 m2 x 5,6 m2 =26,7 m2 i poslovnog prostora veličine 4 x 4 m2 = 16 m2 koji se dalje nadovezuje na taj poslovni prostor, a sve se nalazi u kući u ul. J. B. Jelačića 15 sagrađenoj na k.č.br. 88 u prizemlju na lijevoj strani zgrade (gledano s ulice).	494.481,98	996.000,00	1,32%
<b>MALI PARIZ</b>	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 9460 k.o. Slavonski Brod k.č.br. 1172 ZGRADA, PARK I NEPLODNO U ULICI I. CANKARA ukupne površine 4001 m2	1.390.000,00	2.626.250,00	3,49%

Naziv lokacije	Opis	Procjenjena vrijednost (kn)	unovčeno + procjenjeno	Udio unovčeno/procjenjeno
MARSONIJA	Poseban dio nekretnine upisane u zk.ul.br. 10109 k.o. Slavonski Brod k.č.br. 4363 STAMBENO POSLOVNI OBJEKT od 2171 m2, i to 71. Suvlasnički dio: 1/79 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-71) 1. Robna kuća Marsonia sveukupne površine 1395,56 m2, koja se sastoji od: podruma (I- 1Stepenica i skladišta sa 21,32 m2, I-2 skladište sa 8,52 m2, I-3 skladište sa 12,33 m2, I-4 skladište sa 44,94 m2, I-5 skladište sa 44,76 m2, I-6 skladište sa 36,53 m2, I-7 skladište sa 26,34 m2, I-8 skladište sa 35,48 m2, I I-9 skladište sa 39,13 m2) ukupne površine 269,35 m2, trgovine namještaja u prizemlju (II-1 prodajni prostor i stepenice sa 897,92 m2, II-2 ulaza sa 15,29 m2, II-3 hodnika sa 14,12 m2, II-4 muškog WC-a sa 8,28 m2, II-5 ženskog WC-a sa 9,80 m2, II-6 ulaza sa 4,98 m2, II-7 kancelarije sa 7,25 m2, II-8 kancelarije sa 17,72 m2, II-9 kancelarije sa 8,55 m2 i II-10 kancelarije sa 10,59 m2) ukupne površine 994,50 m2 i samoposluge u prizemlju (III-1 ulaza sa 1,98 m2, III-2 ulaza sa 1,98 m2, III-3 trgovine mješovite robe sa 82,70 m2, III-4 kancelarije sa 20,82 m2, III-5 hodnika sa 12,90 m2, III-6 skladišta sa 11,33 m2) ukupne površine 131, 71 m2. ukupne površine 1395,56 m2	6.623.735,54	6.623.735,54	8,80%
MERKUR	Posebni nekretnine upisane u zk.ul.br. 8486 , k.o. Đakovo, k.č.br. 696/2 STAMBENA ZGRADA AUGUSTA CESARCA površine 347m2, i to: 3. Suvlasnički dio: 927/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) 1. POSLOVNI PROSTOR BR. 3, A. Cesarca 12 u prizemlju, poslovni prostor u površini 56,25 m2, te sporedni prostor šupa br. 7 u podrumu površine 13,17 m2	245.897,59	500.000,00	0,66%
METALIA i COLOR	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 7957 k.o. Đakovo, k.č.br. 755/1 VRT U MJESTU od 867 m2, k.č.br. 755/2 SKLADIŠTE U MJESTU od 281 m2 , k.č.br. 768/2 ORANICA U MJESTU od 719 m2, k.č.br. 769/3 ORANICA U MJESTU od 162 m2, k.č.br. 771/14 ORANICA U MJESTU od 140 M2 i Nekretnine upisane u zk.ul.br. 7692 , k.o. Đakovo, k.č.br. 754 KUĆA I DVORIŠTE U MJESTU ukupno 863 m2	2.415.048,18	1.358.464,61	1,81%
MRZOVIĆ	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 404 k.o. Mrzović k.č.br. 288 KUHINJSKI VRT U SELU od 144 m2 i k.č.br. 289/2 KUĆA I DVORIŠTE U SELU od 967 m2, to: 2. suvlasnički dio 2/6.	68.900,57	68.900,57	0,09%
NAPREDAK	Nekretnina upisana u zk.ul.br. 11403, k.o. Slavonski Brod, k.č.br. 4569 KUĆA I DVORIŠTE U ULICI ŠTROSMAJERA od 1092 m2	853.000,00	853.000,00	1,13%
NOVI CENTAR- Lokal u prizemlju	Poseban dio nekretnine upisane u zk.ul.br. 8426 , k.o. Đakovo, k.č.br. 280/17, STAMBENA ZGRADA VIJENAC K. A. STEPINCA od 584 m2, i to 41. Suvlasnički dio: 492/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41) Poslovni prostor koji se nalazi u prizemlju u ukupnoj površini 98,00 m2	545.529,53	545.529,53	0,73%
NOVI DOM	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 7958 , k.o. Đakovo, k.č.br. 4562/14, SALON NAMJEŠTAJA NOVI DOM I SKLADIŠNI OBJEKT U MJESTU ukupno 2212 m2	944.527,09	1.308.395,32	1,74%
PAŠENICA	Poseban dio nekretnine upisane u zk.ul.br. 4573 k.o. Đakovo, k.č.br. 267, JEDNOKATNI STAMBENO POSLOVNI OBJEKT (SAMOPOSLOGA I DVORIŠTE U MJESTU) ukupno 971, i to: 1. Suvlasnički dio: 5985/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Poslovni prostor u prizemlju, koji se sastoji od prodajnog prostora, skladišta, ureda i sanitarnog čvora u ukupnoj površini 263,00 m2	928.703,06	321.000,00	0,43%
PIŠKOREVCI	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 1047 k.o. Piškorevci k.č.br. 991 KUĆA I DVORIŠTE SELO od 846 m2	116.000,00	117.000,00	0,16%
PODVINJE	KUĆA I DVORIŠTE U SELU 587čhv 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Zadrudni dom koji se sastoji iz: b) prizemnog dijela bez stubišta južnog krila sa 249,43 m2, podruma ispod južnog krila sa 63 m2, jedne polovine površine krovništa južnog krila sa 157,50 m2. Trg svetog Antuna 4, Podvinje	352.000,00	352.000,00	0,47%
PROGRES	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 7957 k.o. Đakovo, k.č.br. 1330/32 EKONOMSKO DVORIŠTE od 1403 m2, k.č.br. 1330/38 STOVARIŠTE U MJESTU od 2072 m2, k.č.br. 1330/44 EKONOMSKO DVORIŠTE od 2413, k.č.br. 1330/45 EKONOMSKO DVORIŠTE U MJESTU od 2291 m2.	2.169.997,85	1.226.000,00	1,63%
RO-MA	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 7692 , k.o. Đakovo, k.č.br. 774/2 ROBNA KUĆA U MJESTU od 899 m2.	3.151.430,80	690.000,00	0,92%
SAJMIŠTE	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 7692 , k.o. Đakovo, K.Č.BR 3905/5 TRGOVINA - RADNJA - PRODAVAONICA U MJESTU od 169 m2	182.426,19	182.426,19	0,24%

Naziv lokacije	Opis	Procjenjena vrijednost (kn)	unovčeno + procjenjeno	Udio unovčeno/procjenjeno
<b>SAPCI</b>	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 314 k.o. Sapci k.č.br. 120/1 SAMOPOSŁUGA I DVORIŠTE SELO ukupne površine 141 čhv	198.000,00	199.000,00	0,26%
<b>SEMEŁJCI - POSŁUGA</b>	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 947 k.o. Semeljci, k.č.br. 1201 ORANICA U SELU ukupne površine 932 m2	371.414,33	371.414,33	0,49%
<b>SEMEŁJCI - PRODAVAONICA - zgrada</b>	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 947 k.o. Semeljci k.č.br. 719 POSŁOVNA ZGRADA - PRODAVAONICA U SELU ukupne površine 327 m2.	90.154,94	50.712,15	0,07%
<b>SENA</b>	Poseban dio nekretnine upisane u zk.ul.br. 11439 k.o. Slavonski Brod k.č.br. 6321/9 ZGRADA U NAS. A. HEBRANGA BLOK IV od 580 m2, i to 18. Suvlasnički dio: 1/19 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18) 1. Poslovni prostor ukupne površine od 402,38 m2, a koji se sastoji od etaže podruma označene u etažnom nacrtu bijelom bojom, a koja se sastoji od spremišta sa 32,40 m2, spremišta sa 3,50 m2, spremišta sa 2,80 m2, spremišta sa 3,87 m2, spremišta sa 3,0 m2, hodnika sa 7,27 m2, WC-a sa 1,03 m2, predprostora sa 1,03 m2, WC-a sa 1,19 m2, predprostora sa 1,19 m2 i stepeništa sa 2,74 m2, ukupne površine 60,02 m2, etaže suterena označene u etažnom nacrtu crvenom bojom koja se sastoji od podija sa 14,13 m2, prodavaonice sa 203,43 m2, vjetrobrana sa 1,3 m2, vjetrobrana sa 1,3 m2, vjetrobrana sa 0,96 m2, stepeništa sa 3,7 m2, stepeništa s 2,94 m2 i stepeništa sa 3,85 m2, ukupne površine 231,61 m2 i etaže polukata označene u etažnom nacrtu zelenom bojom, koja se sastoji od spremišta sa 60,74 m2, hodnika sa 3,92 m2, spremišta sa 32,1 m2, ureda sa 6,92 m2 i čajne kuhinje sa 7,07 m2, ukupne površine 110,75 m2.	1.150.000,00	575.000,00	0,76%
<b>SIBINJ - Samoposluga</b>	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 1700, k.č.br. 81/2 KUĆA - SAMOPOSŁUGA I DVORIŠTE od 786 m2 i 81/4 parkiralište	595.000,00	500.250,00	0,66%
<b>SJEVER</b>	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 7692 , k.o. Đakovo, K.Č.BR 1505/1 OPSKRBNI CENTAR SJEVER U MJESTU	1.364.802,35	510.000,00	0,68%
<b>SKŁADIŠTE hladnjače i skladišta</b>	Nekretnina upisana u zk.ul.br. 4252 k.o. Slavonski Brod, k.č.br. 257/1 ZGRADA GAJ od 1997 m2 i k.č.br. 257/6 DVORIŠTE GAJ ukupne površine 720 m2.	3.309.467,38	670.001,00	0,89%
<b>SLAVONKA E-1 PRIZEMŁJE, SLAVONKA E-2 - PODRUMSKI PROSTOR</b>	Poseban dio nekretnine upisane u zk.ul.br. 12907 k.o. Slavonski Brod k.č.br. 2496/3 STAMBENA ZGRADA BR. 6 NAS. SLAVONIJA I od 875 m2, i to: 1. Suvlasnički dio: 1/42 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), Prizemlje koje se sastoji od kancelarije sa 26,45 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-4, kancelarije sa 24,11 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-5, hodnika, stepenica i dizala sa 16,32 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-6, prodajnog prostora sa 24,68 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-7, prodajnog prostora sa 86,80 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-8, prodajnog prostora sa 26,77 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-9, izložbenog prostora sa 2,16 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-10, izložbenog prostora sa 2,14 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-11, ulaza sa 6,00 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-12, kancelarije sa 14,72 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-13 ukupne površine 284,34 m2, i k.č.br. 2496/3 STAMBENA ZGRADA BR. 6 NAS. SLAVONIJA I. Poseban dio nekretnine upisane u zk.ul.br. 12907 k.o. Slavonski Brod k.č.br. 2496/3 STAMBENA ZGRADA BR. 6 NAS. SLAVONIJA I od 875 m2, i to: - 2. Suvlasnički dio: 1/42 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), 2. Suvlasnički dio: 1/42 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) 1. Podrum koji se sastoji od skladišta sa 24,75 m2 označeno u etažnom nacrtu sa II-1, skladišta sa 29,49 m2 označeno u etažnom nacrtu sa II-2, WC-a muškog sa 2,67 m2 označeno u etažnom nacrtu sa II-3, WC-a ženskog sa 4,12 m2 označeno u etažnom nacrtu sa II-4, skladišta sa 16,73 m2 označeno u etažnom nacrtu sa II-5, hodnika, stepenica i dizala sa 16,32 m2 označeno u etažnom nacrtu sa II-6, skladišta sa 24,48 m2 označeno u etažnom nacrtu sa II-7, ukupne površine 118,56 m2	1.021.404,04	645.351,01	0,86%
<b>STRIZIVOJNA</b>	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 1062 k.o. Strizivojna k.č.br. 1819 KUĆA I DVORIŠTE SELO ukupne površine 924 m2	274.878,96	275.878,96	0,37%
<b>ŠPORT- URED</b>	Posebni dio nekretnine upisane u zk.ul.br. 831 , k.o. Đakovo, k.č.br. 523, ČETIRI ZGRADE I DVORIŠTE od 461 m2, i to: 9. Suvlasnički dio: 1548/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) Poslovni prostor br. 2 u prizemlju ulične zgrade, desno, u ukupnoj površini 96,00 m2	680.364,66	598.273,50	0,80%

Naziv lokacije	Opis	Procjenjena vrijednost (kn)	unovčeno + procjenjeno	Udio unovčeno/procjenjeno
ŠUMEČE	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 253 k.o. Šumeče k.č.br. 781 KUĆA I DVORIŠTE U SELU 196 m2	100.896,02	10.000,00	0,01%
TE-MA, AROMA, LEVIS, KRISTAL, ZGRADA-ARHIVA dvorište	Nekretnine upisane zk.ul.br. 8600 , k.o. Đakovo, k.č.br. 527 KUĆA I DVORIŠTE U MJESTU površine 701 m2, k.č.br. 529 KUĆA, 2 POSLOVNA LOKALA I DVORIŠTE U MJESTU površine 737 m2, k.č.br. 530 VRT U MJESTU površine 421 m2, k.č.br. 532 vrt u mjestu od 410 m2, k.č.br. 531 KUĆA I DVORIŠTE U MJESTU površine 802 m2, k.č.br. 532 VRT U MJESTU površine 410 m2; Nekretnine upisane u zk.ul.br. 7692 , k.o. Đakovo, k.č.br. 528 VRT U MJESTU ukupno 622 m2.	4.089.703,94	4.089.703,94	5,44%
TKANINA - OTP	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 8149 , k.o. Đakovo, k.č.br. 210/1 KUĆA I DVORIŠTE U MJESTU ukupno 277 m2 i k.č.br. 221/2 POTKUČNICA U MJESTU ukupno 126 m2 - ZK TIJELO III.	1.227.209,50	1.722.209,50	2,29%
TOMAŠANCI	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 392 k.o. Tomašanci k.č.br. 223 POSLOVNI OBJEKT - PRODAVAONICA I DVORIŠTE U SELU ukupne površine 590 m2	256.394,22	257.394,22	0,34%
TRNAVA	Nekretnina upisana u zk.ul.br. 595 k.o. Trnava, k.č.br. 76/1 KUĆA I DVORIŠTE IVANA MEŠTROVIĆA OD 715 M2.	275.708,31	168.492,80	0,22%
VATRENKA E - 30	Poseban dio nekretnine upisane u zk.ul.br. 11684 k.o. Slavonski Brod k.č.br. 2882/1 ZGRADA U ULICI N. ZRINSKOG od 1180 m2, i to 30. Suvlasnički dio: 1/40 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-30) 1. SKLADIŠNI PROSTOR u podrumu koji se sastoji od prostorije broj 1-skladište 1 od 217,08 m2, prostorije broj 2-skladište 2 od 244,48 m2 i prostorije broj 3-ulazno stepenište od 16,37 m2, u ukupnoj površini od 477,93 m2 ukupne površine 477,93 m2.	824.000,00	144.500,00	0,19%
VATRENKA E - 31	Poseban dio nekretnine upisane u zk.ul.br. 11684 k.o. Slavonski Brod k.č.br. 2882/1 ZGRADA U ULICI N. ZRINSKOG od 1180 m2 i to 31. Suvlasnički dio: 1/40 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31) 1. POSLOVNI PROSTOR u prizemlju koji se sastoji od prostorije broj 4-skladište 3 od 101,63 m2, prostorije broj 5-ulaz za osoblje od 23,25 m2, prostorije broj 6-ulaz za dostavu robe od 27,37 m2, prostorije broj 7-prodavaonice od 424,64 m2, prostorije broj 8-stepenište od 7,31 m2, prostorije broj 9-ured sa 8,62 m2, prostorije broj 10-garderoba sa 3,78 m2, prostorije broj 11-predprostor sa 2,52 m2, prostorije broj 12-WC sa 1,33 m2, prostorije broj 13-WC sa 1,32 m2, prostorije broj 14-predprostor sa 2,60 m2 i prostorije broj 15-vjetrobran sa 3,94 m2 u ukupnoj površini od 608,31 m2.	1.570.000,00	1.097.500,00	1,46%
VESNA	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 4342, k.o. Slavonski Brod k.č.br. 3673 POSLOVNA ZGRADA od 1833 m2 i to 3. Suvlasnički dio 2/3	7.003.425,44	7.003.425,44	9,31%
VIŠKOVCI	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 723 k.o. Viškovi k.č.br. 437/1 POSLOVNA ZGRADA-PRODAVAONICA U MJESTU od 295 m2, k.č.br. 439/1 SELO, DVORIŠTE, ORANICA od 820 m2 i k.č.br. 439/3 KANAL CRNA BARA od 50 m2	249.408,98	250.408,98	0,33%
VRBICA	POSLOVNI PROSTOR VRBICA, Vrbica, Kešinačka ulica1, neto korisne površine od 49,96 sa skladišnim prostorom neto površine od 32,34 m2. Predmetni posebni dio nekretnine nalazi se u sklopu nekretnine upisane u zk.ul.br. 110, k.o. Vrbica, k.č.br. 752 JAVNA ZGRADA, Vrbica, KEŠINAČKA 1, 3 površine 217 m2, DVORIŠTE površine 151 m2 , SPREMIŠTE površine 67 m2 , ukupne površine 435 m2 . Predmet prodaje se nalazi u izvan-knjižnom vlasništvu prodavatelja.	241.000,00	242.000,00	0,32%
VELIKA KOPANICA	Zgrada, ostali objekti i dvorište ukupne površine 803 m2 ADRESA: Trg Presvetog Trojstva 9, Velika Kopanica k.č.br. 262/1, k.o. Velika Kopanica	501.000,00	375.750,00	0,50%
ZVEČEVO	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 9316 k.o. Slavonski Brod k.č.br. 4796 ZGRADA U ULICI S. VRAZA ukupne površine 582 m2	1.080.000,00	810.000,00	1,08%
ZVIJEZDA	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 1178 k.o. Đakovo, k.č.br. 346/2 POSLOVNA PROSTORIJA U PRIZEMLIJU: KOJA SE SASTOJI OD JEDNOG LOKALA, 3 SKLADIŠTA I JEDNOG WC-A OZNAČENIH BROJEVIMA OD 1A DO 1E ukupne površine 122,96 m2 - ZK TIJELO II.	543.848,08	368.097,45	0,49%
	UKUPNO NEKRETNINE	66.622.131,86	63.868.830,67	0,85
	ZAKUPNINE	11.362.596,48	11.362.596,48	15,10%
	SVEUKUPNO	77.984.728,34	75.231.427,15	100,00%

\*za nekretnine koje do sada nisu prodane u stupcu unovčenja upisana je procijenjena vrijednost nekretnine, te su takvi iznosi označeni crvenom bojom

*Tablica 2. Obračun nagrade stečajnog upravitelja prema Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima (Narodne novine br. 105/15)*

Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama				Nagrada u %	Osnovica za obračun	Iznos nagrade (bruto)
		do	100.000,00	16	100.000,00	16.000,00
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00	12	199.999,99	24.000,00
na razliku od	300.000,01	do	500.000,00	10	199.999,99	20.000,00
na razliku od	500.000,01	do	1.000.000,00	8	499.999,99	40.000,00
na razliku od	1.000.000,01	do	5.000.000,00	7	3.999.999,99	280.000,00
na razliku od	5.000.000,01	do	10.000.000,00	6	4.999.999,99	250.000,00
na razliku od	10.000.000,01	do	12.000.000,00	5	1.999.999,99	0,00
na razliku iznad	12.000.000,01			1	29.393.199,83	0,00
<b>Ukupno unovčena stečajna masa</b>					<b>41.393.199,83</b>	<b>630.000,00</b>
<b>Doprinos za zdravstveno osiguranje 7,5 %</b>						<b>47.250,00</b>
<b>Ukupna bruto nagrada</b>						<b>677.250,00</b>

Budući da je udio predmetne nekretnine u stečajnoj masi 0,54 % to alikvotni dio nagrade stečajnom upravitelju iznosi 3.402,00 kn, što s pripadajućim doprinosom za zdravstveno osiguranje iznosi 3.657,15 kn.

## **1.2. Stvarni troškovi u vezi predmetne nekretnine**

Niže u Tablici 3. prikazuju se stvarni troškovi koji su teretili predmetnu nekretninu od otvaranja stečajnog postupka do danas. Stvarni troškovi odnose se na troškove objave prodaje u očevidniku FINA objava prodaje, izrade procjembenog elaborata, stvarne troškove računovodstva i troškove sanaciju, a iznose ukupno **105.398,26 kn**.

Opis	Iznos (kn)
Račun za izradu procjene vrijednosti nekretnine	5.000,00
Trošak objave prodaje u očevidniku FINA objava oglasa	1.500,00
Trošak za računovodstvo	1.000,00
Račun za krčenje raslinja	7.812,50
Račun za građevinske radove sanacije stropa	22.652,50
Račun za radove na krovu	9.000,00
Račun za popravak staklenog izloga	8.235,23
Račun za materijal za sanaciju krovišta	2.939,93
Račun za materijal za sanaciju krovišta	1.485,20
Račun za materijal za sanaciju krovišta	3.076,95
Račun za materijal za sanaciju krovišta	1.012,30
Račun za materijal za sanaciju krovišta	843,75
Račun za radove na krovu	4.375,00
Račun za radove na krovu	18.847,40
Račun za čišćenje prostora trgovine i slaganja robe	10.625,00
Račun za uređenje el. Instalacija i postavljanje rasvjete	4.292,50
Račun za ličilačke radove	2.700,00
<b>UKUPNO</b>	<b>105.398,26</b>

## 2. Namirenje razlučnog vjerovnika

Predmetna nekretnina opterećena je razlučnim pravom razlučnog vjerovnika REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA. POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK

U Osijeku 09/02/2021/ godine

Tihomir Zec, stečajni upravitelj