

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZADRU

Posl. Br. 2 St-92/2020

Zadar, 14. siječnja 2022

PREDMET: Izračun troškova koji terete unovčeni skupni predmet prodaje nekretninu – predmet razlučnog prava i pripadajuće pokretne

Poštovana,

Vezano na okončani postupak prodaje putem e dražbe FINA servisa i zaključka suda od 31.12.2021 u kojem su unovčene nekretnine opterećene razlučnim pravima i pripadajuće pokretne podnosi se obračun troškova unovčenja. Budući su nekretnine unovčene kao jedinstveni predmet prodaje zajedno sa pripadajućim pokretninama u ukupno utvrđenoj vrijednosti od 14.801.652,88 kn (zaključak o prodaji 10.09.2021) iste sudjeluju u utvrđenoj vrijednosti sa udjelom od **97,22%** (14.390.000,00 kn) te je isti udjel primijenjen na izračun troškova u direktnoj vezi sa provođenjem prodaje i utvrđivanja vrijednosti (trošak e dražba, elaborat, nagrada). U nastavku se prvo daje prikaz utvrđenih i unovčenih vrijednosti svih pojedinačnih stavki koje su činile jedinstveni predmet prodaje:

POPIS PREDMETA STEČAJNE MASE (ČL. 221)							
RED. BROJ	PREDMET STEČAJNE MASE	ZK ULOŽAK	Površina (m2)	OSNOVA UTVRĐIVANJA VRIJEDNOSTI	UTVRĐENA VRIJEDNOST (KN)	Unovčeno	Udio %
1.	kat. čest. 490/3, u naravi vrt, površine 485m2	z.ul. 3701 k.o. Vodice	485,00	Elaborat	2.695.693,32 kn	2.021.769,99 kn	18,21%
2.	kat. čest. 495/2, u naravi vinograd, površine 102m2,	z.ul. 3701 k.o. Vodice	102,00	Elaborat	566.929,32 kn	425.196,99 kn	3,83%
3.	kat. čest. 496, u naravi vrt, površine 117m2	z.ul. 3701 k.o. Vodice	117,00	Elaborat	650.301,27 kn	487.725,96 kn	4,39%
4.	kat. čest. 497, u naravi vrt, površine 250m2,	z.ul. 3701 k.o. Vodice	250,00	Elaborat	1.389.532,64 kn	1.042.149,48 kn	9,39%
5.	kat. čest. 498/1, u naravi vrt, površine 120m2,	z.ul. 3701 k.o. Vodice	120,00	Elaborat	666.975,67 kn	500.231,75 kn	4,51%
6.	kat. čest. 498/2, u naravi vrt, površine 94m2,	z.ul. 10823 k.o. Vodice	94,00	Elaborat	522.464,27 kn	391.848,20 kn	3,53%
7.	kat. čest. 500, u naravi vrt, površine 100m2,	z.ul. 10823 k.o. Vodice	100,00	Elaborat	555.813,06 kn	416.859,79 kn	3,76%
8.	kat. čest. 501/1, u naravi vrt, površine 107m2,	z.ul. 10823 k.o. Vodice	107,00	Elaborat	594.719,97 kn	446.039,98 kn	4,02%
9.	kat. čest. 501/2, u naravi vrt, površine 50m2,	z.ul. 10823 k.o. Vodice	50,00	Elaborat	277.906,53 kn	208.429,90 kn	1,88%
10.	kat. čest. 501/3, u naravi vrt, površine 10m2,	z.ul. 10823 k.o. Vodice	10,00	Elaborat	55.581,31 kn	41.685,98 kn	0,38%
11.	kat. čest. 971 ZGR., u naravi kuća, površine 350m2,	z.ul. 10823 k.o. Vodice	350,00	Elaborat	1.945.345,69 kn	1.459.009,27 kn	13,14%
12.	kat. čest. 1642 ZGR., u naravi zgrada i dvor, površine 804m2,	z.ul. 10823 k.o. Vodice	804,00	Elaborat	4.468.736,96 kn	3.351.552,72 kn	30,19%
13.	Ugostiteljska oprema objekta			Elaborat	411.652,88 kn	308.739,66 kn	2,78%
	SVEUKUPNO		2.589,00		14.801.652,88 kn	11.101.239,66 kn	100,0%

Sukladno navedenom i u skladu čl. 254 SZ-a prvo se podnosi obračun stvarno nastalih troškova vezanih uz unovčenje nekretnina odnosno predmeta razlučnog prava kako slijedi:

1. Trošak e-dražbe FINA	2.177,73 kn
2. Elaborat vrijednosti	6.610,96 kn
3. Polica osiguranja nekretnine	3.587,84 kn
4. Bruto nagrada stečajnog upravitelja	612.486,00 kn

Troškovi unovčenja nekretnina razlučna prava..... 624.862,53 kn

Ukupni trošak nagrade stečajnog upravitelja je obračunat primjenom tablice za izračun iste iz Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima i temelji se na vrijednosti unovčene imovine u ukupnom iznosu od **11.101.239,66 kn**. Primjenom vrijednosti unovčene imovine se dostiže iznos nagrade iznad maksimalno propisane s osnove vrijednosti unovčene imovine od 630.000,00 kn pa je ista tako i određena u skladu sa čl. 6 Uredbe te su na iznos primijenjeni udjeli vrijednosti nekretnina i pokretnina.

Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama					Nagrada u %	Nagrada u kn
		do	100.000,00	100.000,00	16	16.000,00
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00	199.999,99	12	24.000,00
na razliku od	300.000,01	do	500.000,00	199.999,99	10	20.000,00
na razliku od	500.000,01	do	1.000.000,00	499.999,99	8	40.000,00
na razliku od	1.000.000,01	do	5.000.000,00	3.999.999,99	7	280.000,00
na razliku od	5.000.000,01	do	10.000.000,00	4.999.999,99	6	300.000,00
na razliku od	10.000.000,01	do	11.101.239,66	1.101.239,65	5	55.061,98
na razliku iznad	12.000.000,01			0,00	1	0,00
Ukupno				11.101.239,60		735.061,98

Nadalje u odnosu na unovčene pokretnine koje u utvrđenoj vrijednosti jedinstvenog predmeta prodaje sudjeluju sa udjelom od **2,78%** (411.652,88 kn) i slijedom istog su unovčene za **308.739,66 kn** isti se udio primjenjuje na troškove vezane uz provedeno unovčenje i to kako slijedi:

STEČAJNI UPRAVITELJ KREŠIMIR PEROŠ

OIB: 37835605570; adresa: Ivana Gundulića 4d, 23000 Zadar; e-mail:
peroskresimir@icloud.com; mob. 098/339-022

1. Trošak e-dražbe FINA	62,27 kn
2. Elaborat vrijednosti	189,04 kn
3. Bruto nagrada stečajnog upravitelja	17.514,00 kn

Troškovi unovčenja pokretnine 17.765,31 kn

Ukupno troškovi unovčenja skupnog predmeta prodaje 642.627,84 kn

Temeljem navedenog predlaže se zakazivanje ročišta radi diobe kupovnine i usvajanje predloženog obračuna troškova unovčenja s osnove kojega će se izdati nalog FINA-i radi načina daljnjeg raspoređivanja postignutog iznosa kupovnine od 11.101.239,60 kn na način da se na račun stečajnog dužnika IBAN oznake HR 822 386 002111 9034832 izvrši prijenos ukupnog iznosa od **933.602,19 kn** (zbroj troškova unovčenja predmeta razlučnog prava **624.862,53 kn** i kupovnine koja se odnosi na pokretnine **308.739,66 kn**). U daljnjim koracima unutar stečajnog postupka iz istog iznosa će se namiriti prethodno prikazani obračunati troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava i troškovi unovčenja pokretnina bez razlučnih prava ukupno **642.627,84 kn** te će se u daljnjim koracima unutar stečajnog postupka namiriti ostali troškovi stečajnog postupka te izvršiti dioba prema stečajnim vjerovnicima.

Preostali iznos kupovnine nekretnina koje čine predmet razlučnih prava u iznosu od **10.167.637,47 kn** će se istim nalogom prema FINA-i raspodijeliti i isplatiti razlučnim vjerovnicima u skladu sa redoslijedom namirenja i dostavljenim iznosima koje isti potražuju, a koji će se konačno utvrditi rješenjem u o namirenju odnosno diobom kupovnine.

S poštovanjem,

Stečajni upravitelj
Krešimir Peroš