

Nadležni trgovački sud:

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

Poslovni broj spisa: 2 St-896/2019

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

SANABILIS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, OIB 17249222343, Metković, Petra Krešimira IV 59 (ranije Zagreb, Korčulanska 1)

Stečajni upravitelj Ibrahim Mehmedović

51000 Rijeka, A. Starčevića 5, tel.: 091-769-9129

PREDRAČUN**PREDVIDIVIH TROŠKOVA UNOVČENJA PREDMETA RAZLUČNOGA PRAVA****za sve nekretnine stečajnog dužnika koje se prodaju ovršnom postupku koje vodi****Općinski sud u Dubrovniku pod poslovnim brojevima****Ovr-51/2021 (Ovr-870/2014) i Ovr-1613/2010**

Razlučni vjerovnik obavezuje se namiriti troškove unovčenja predmeta razlučnoga prava nakon prodaje svih nekretnina stečajnog dužnika te nakon pravomoćnosti svih rješenja o dosudi kupcima i u slučaju kad je u ovršnom postupku kupac DDM REO Adria d.o.o., OIB: 91868082461, koji je ujedno i ovrhovoditelj/založni vjerovnik koji se jedini namiruje iz kupovnine, te čija je ovršna tražbina veća od kupovnine.

UVOD

Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, po sucu Suzani Ivanović u stečajnom postupku nad dužnikom SANABILIS NEKRETNINE d.o.o., OIB 17249222343, Metković, Petra Krešimira IV 59 (ranije Zagreb, Korčulanska 1), dana 4. prosinca 2020. otvorio je stečajni postupak pod poslovnim brojem St-896/2019 (Podneskom od 16. studenoga 2018. stečajni vjerovnik DDM Invest III AG iz Švicarske podnio je prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom.)

Rješenjem o utvrđenim tražbinama Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu posl broj 2 St-2920/2019 od 3. ožujka 2021. utvrđena je tražbina razlučnog vjerovnika DDM INVEST III AG, OIB 42497989050, Landis i Gyr Strasse 1. 6300 Zug. Švicarska u iznosu od 265.208.607,01 kn.

Na svim nekretninama stečajnog dužnika u zemljišnim knjigama u prvom prvenstvenom redu upisan je razlučni vjerovnik DDM Invest III AG, OIB 42497989050, sada DDM REO Adria d.o.o., OIB: 91868082461, na temelju Ugovora o ustupu-prijenosu tražbina od 26.05.2021.

Ukupna imovina po procjeni sudskog vještaka iznosiv 76.639.900,00 kn, to znači da će se iz ukupne imovine dužnika razlučni vjerovnik namiriti samo djelomično.

Razlučni vjerovnik istovremeno je i stečajni vjerovnik dužnika jer u svojoj prijavi tražbine naznačio da njegova tražbina predvidivo neće biti namirena tim razlučnim pravom.

STEČAJNA MASA

Popis nekretnina stečajnog dužnika		
Red.br. elaborata o procjeni	opis	Procjena u kn
U zemljišne knjige koje vodi Općinski sud u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik, u k.o. Sustjepan upisane su sljedeće nekretnine:		
1.	z.k.ul. 136, kčbr. 231 Batahovina šuma od 43910 m2	16.880.000,00

2.	z.k.ul. 192, kčbr. 229/2 Batahovina šuma od 77 m2 – suvlasnički dio 3/9	25.500,00
3.	z.k.ul. 193, kčbr. 225/1 Batahovina pašnjak, 30995 m2 (Napomena: u z.k.ul.. 372 upis k.č. 225/2 iz zk.ul 193 vl. Kašić Adem, OIB: 75619370576, OD NUNCIJATE 101, 20000 DUBROVNIK)	8.740.000,00
4.	z.k.ul. 251, kčbr. 25 Batahovina pašnjak od 456 m2	102.800,00
5.	z.k.ul. 252, kčbr. 26 Batahovina pašnjak od 262 m2	59.000,00
*6.	z.k.ul. 254, kčbr. 224 Batahovina šuma od 1528 m2	780.000,00
7.	z.k.ul. 285, kčbr. 14 Batahovina pašnjak od 598 m2	305.000,00
8.	z.k.ul. 286, kčbr. 13 Sustjepan dvorište, trafostanica, Sustjepan od 61 m2 – suvlasnički dio 28/61	6.300,00
9.	z.k.ul. 288, kčbr. 220 Batahovina pašnjak, šuma od 56446 m2	13.370.000,00
10.	z.k.ul. 295, kčbr. 1/14 Batahovina luka od 82 m2	pomorsko dobro
11.	z.k.ul. 321, kčbr. 12/2 Batahovina šuma od 447 m2	103.000,00
12.	z.k.ul. 323, kčbr. 24/4 Batahovina pašnjak od 2204 m2	1.050.000,00
*13.	z.k.ul. 324, kčbr. 222 Sustjepan potok od 312 m2	77.600,00
14.	z.k.ul. 325, kčbr. 24/6 Batahovina pašnjak od 427 m2	201.000,00
15.	z.k.ul. 329, kčbr. 15/1 Sustjepan, Batahovina dvorište od 518 m2 i 15/2 Sustjepan, Batahovina, dvorište, kuća, Sustjepan, Batahovina 1 od 73 m2, k.o. Sustjepan (Iz procjembenog elaborata za rbr.15,16 i 25.za: z.k.ul. 329 kčbr. 15/1 procjena iznosi 265.000,00 kn z.k.ul. 329 kčbr. 15/2 procjena iznosi 493.900,00 kn ukupno 758.900,00 kn)	758.900,00
16.	z.k.ul. 330, kčbr. 16 Sustjepan, Batahovina kuća, Sustjepan, Batahovina 1 od 57 m2 – suvlasnički dio 1/3, k.o. Sustjepan	351.300,00
17.	z.k.ul. 328, kčbr. 9/1 Sustjepan cesta od 11590 m2 i 9/2 Sustjepan luka od 22 m2 – suvlasnički dio 27984/209016	1.000,00
18.	z.k.ul. 332, kčbr. 18/1, kčbr. 18/2 SUSTJEPAN, BATAHOVINA PUT od 23 m2	9.400,00
19.	z.k.ul. 336, kčbr. 24/2 Batahovina, pašnjak od 684 m2 – suvlasnički dio 552/684	334.000,00
*20.	z.k.ul. 339, kčbr. 226 Batahovina, šuma, gospodarski objekt od 18519 m2	5.680.000,00
21.	z.k.ul. 347, kčbr. 2/4 Obala od 346 m2	126.700,00
22.	z.k.ul. 362, kčbr. 21 Lokvice, dvorište, gospodarski objekt od 311 m2, suvlasnički dio 6/9	669.000,00
23.	z.k.ul. 363, kčbr. 23/1 Lokvice, pašnjak od 629 m2 -suvlasnički dio od 57/144	573.000,00
24.	z.k.ul. 335, kčbr. 23/2 Lokvice, pašnjak od 980 m2 – suvlasnički dio 32/48	334.000,00

25.	z.k.ul. 331, kčbr. 17/1 Sustjepan, Batahovina dvorište od 167 m2, kčbr. 17/2 Sustjepan, Batahovina dvorište od 139 m2 i kčbr. 17/3 Sustjepan, Batahovina dvorište, kuća, Sustjepan, Batahovina 1 od 86 m2 – suvlasnički dio 1/3 (Iz procjembenog elaborata za rbr.15,16 i 25.za: z.k.ul. 331 kčbr.17/1 28.400,00 kn z.k.ul. 331 kčbr.17/2 106.800,00 kn z.k.ul. 331 kčbr. 17/3 : 497.200,00 kn ukupno: 632.400,00 kn)	632.400,00
*26.	z.k.ul. 364, kčbr. 229/1 Batahovina, šuma, spremnik, Batahovina od 35699 m2	25.470.000,00
	ukupno	76.639.900,00

OVRŠNI POSTUPCI

Sva nekretnine stečajnog dužnika prodaju se u Ovr-51/2021 (Ovr-870/2014) i Ovr-1613/2010 OS DUBROVNIK

Ovr-51/2021 (Ovr-870/2014) vodi se od predaje podneska - Prijedlog za ovrhu dana 08.12.2014. pod brojem u e-predmetu Ovr-870/2014-1

Ovr-1613/2010 vodi od predaje podneska - Prijedlog za ovrhu dana 27.12.2010. pod brojem u e-predmetu Ovr-1613/2010-1.

U ovršnom postupku Ovr-51/2021(Ovr-870/2014) prodaju se sljedeće nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika:

- *6. z.k.ul. 254, kčbr. 224
- *13. z.k.ul. 324, kčbr. 222
- *20. z.k.ul. 339, kčbr. 226
- *26. z.k.ul. 364, kčbr. 229/1

U ovršnom postupku Ovr-1613/2010. prodaju se sljedeće nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika:

- 1.zk.ul. 136, kčbr. 231
- 2. z.k.ul. 192, kčbr. 229/2
- 3. z.k.ul. 193, kčbr. 225/1
- 4. z.k.ul. 251, kčbr. 25
- 5. z.k.ul. 252, kčbr. 26
- 7. z.k.ul. 285, kčbr. 14
- 8. z.k.ul. 286, kčbr. 13
- 9. z.k.ul. 288, kčbr. 220
- 11. k.ul. 321, kčbr. 12/2
- 12. z.k.ul.. 323, kčbr. 24/4
- 14. z.k.ul. 325, kčbr. 24/6
- 15. z.k.ul. 329, kčbr. 15/1
- 16. z.k.ul. 330, kčbr. 16
- 17. z.k.ul.. 328, kčbr. 9/1 i 9/2
- 18. z.k.ul. 332,kčbr.18/1, kčbr. 18/2
- 19. z.k.ul. 336, kčbr. 24/2
- 21. z.k.ul. 347, kčbr. 2/4
- 22. z.k.ul. 362, kčbr. 21
- 23. z.k.ul .363, kčbr. 23/1
- 24. z.k.ul. 331, kčbr. 17/1, kčbr. 17/2 i kčbr. 17/3

Napomena: Navedeni redni brojevi su redni brojevi elaborata o procjeni nekretnina.

PREDRAČUN OBRAČUNA TROŠKOVA UNOVČENJA

Predračun-Rekapitulacija obračuna troškova unovčenja svih nekretnina stečajnog dužnika

	Troškovi unovčenja u stvarnoj visini (čl. 254. st.3. SZ)	iznos u kn
a)	Izravni troškovi koji terete unovčenu nekretnine u 100,00 %	92.987,50
b)	Neizravni troškovi koji terete sve unovčenu nekretninu u 100%	627.725,00
	Ukupni troškovi koji terete unovčene nekretninu u 100%	720.712,50

Specifikacija izravnih i neizravnih troškova

a) Izravni troškovi unovčenja (terete utržak od unovčenja dotične nekretnine u 100,00 % iznosu):

Red. br.	Opis troškova i obveza	Iznos u kn
1.	Troškovi procjene od stalnog sudskog vještaka uključivo sa PDV (neto iznos 74.390,00 kn) – po Ugovoru usluga je u potpunosti izvršena.	92.987,50
	Ukupno izravni troškovi unovčenja	92.987,50

b) Opći (neizravni) troškovi stečajnoga postupka

Opći troškovi (neizravni troškovi) stečajnoga postupka nastali radi cjelokupne stečajne mase koji terete utržak od unovčenja u 100% iznosu:

Red. br.	Opis troškova i obveza	iznos u kn
2.	Knjigovodstvene usluge 1000,00 kn mjesečno za 12 mjeseci (trošak ovisi od dužine trajanja stečajnog postupka)	12.000,00
3.	Bruto iznos nagrada stečajnog upravitelja umanjen za 10% na prijedlog stečajnog upravitelja. (trošak je fiksna ako je ukupna vrijednost unovčene stečajne mase iznosi najmanje 9.166.665,00 kn ili više.)	567.000,00
4.	Zdravstveni doprinos od 7,5 % na bruto iznos II dohotka, (Zakon o doprinosima i porezu na dohodak od 01.01.2017. g.)	42.525,00
5.	Stvarni troškovi stečajnog upravitelja za upotrebu osobnog vozila u službene svrhe.	5.000,00
6.	Rezervacija: Bankovna naknada za platni promet, trošak zatvaranja računa i drugi sitni troškovi.	1.200,00
	Ukupno neizravni (opći) troškovi	627.725,00

Predračun - obračuna nagrade stečajnog upravitelja

pod pretpostavkom da ukupna unovčena stečajna masa iznosi najmanje 9.166.665,00 kn ili više

Člankom 7. Uredbe Vlade Republike Hrvatske (NN 105/15), propisano je da se nagrada stečajnom upravitelju s osnove vrijednosti propisano je da se nagrada stečajnom upravitelju s osnove vrijednosti unovčene stečajne mase obračunava primjenom tablice vrijednosti unovčene stečajne mase i nagrade u postotcima: od 16% na vrijednost unovčene stečajne mase do 100.000,00 kn; od 12% na razliku od 100.000,01 do 300.000,00 kn; od 10% na razliku od 300.000,01 kn do 500.000,00 kn; od 8% na razliku od 500.000,01 do 1.000.000,00 kn; od 7%

na razliku od 1.000.000,01 do 5.000.000,00 kn., od 6% na razliku od 5.000.000,01 do 10.000.000,00 kn., od 5% na razliku od 10.000.000,01 kn do 12.000.000,00 kn., od 1% na razliku od 12.000.000,01kn

Člankom 6.Uredbe Vlade Republike Hrvatske (NN 105/15),propisano je: Nagrada stečajnom upravitelju iznosi najviše 795.000,00 kuna od čega s osnove vrijednosti unovčene stečajne mase najviše 630.000,00 kuna, s osnove dodatne nagrade najviše 150.000,00 kuna i s osnove posebne nagrade najviše 15.000,00 kuna.

Obračun nagrade stečajnom upravitelju pod pretpostavkom da je ukupna vrijednost vrijednosti unovčene stečajne mase iznosi najmanje 9.166.665,00 kn ili više

Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama			osnovica	Nagrada u %	Iznos nagrade u kn
na razliku od	do	100.000,00	100.000,00	16	16.000,00
100.000,01	do	300.000,00	199.999,99	12	24.000,00
300.000,01	do	500.000,00	199.999,99	10	20.000,00
500.000,01	do	1.000.000,00	499.999,99	8	40.000,00
1.000.000,01	do	5.000.000,00	3.999.999,99	7	280.000,00
5.000.000,01	do	9.166.665,00	4.166.664,99	6	249.999,90
10.000.000,01	do	12.000.000,00	1.999.999,99	5	
12.000.000,01	do	12.000.000,00		1	
Ukupno nagrada u bruto iznosi					629.999,90
Člankom 6. Uredbe Vlade Republike Hrvatske (NN 105/15), propisano je: Nagrada stečajnom upravitelju iznosi najviše 795.000,00 kuna od čega s osnove vrijednosti unovčene stečajnemase najviše 630.000,00 kuna, s osnove dodatne nagrade najviše 150.000,00 kuna i s osnove posebne nagrade najviše 15.000,00 kuna. Bruto iznos nagrade se umanjuje za 10 % na prijedlog stečajnog upravitelja (630.000,00 -10%) iznosi.....					567.000,00
*Doprinos za zdravstveno osiguranje od 7,5%.na bruto iznos nagrade				7,50%	42.525,00
Ukupni trošak isplate nagrade					609.525,00

* Nagrada stečajnom upravitelju u bruto iznosu svrstana je pod II dohodak prema članku 39. Zakona o porezu na dohodak (NN 115/16) na snazi od 01.01.2017. godine. Prema članku 14. Zakona o doprinosima, na snazi od 01.01.2017. godine, isplatitelj nagrade stečajnom upravitelju obvezan je na bruto iznos nagrade, koja se smatra drugim dohotkom, obračunati i isplatiti doprinos za zdravstveno osiguranje od 7,5%.

Rijeka, 9.7.2021.

Stečajni upravitelj Ibrahim Mehmedović