

Postupak: St-1935/2017, Stečajna masa iza MAXIMA FORMA d.o.o.-a u stečaju,  
Zagreb, Horvatovac 13, OIB 43631151369

## IZRAČUN TROŠKOVA UNOVČENJA NEKRETNINE

### I UNOVČENJE

Nekretnina upisana u Općinski građanski sud u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk ul. 100535, k.o. Vrapče Novo, zkč br. 5760/2- POSLOVNO STAMBENA GRAĐEVINA ZAGREBAČKA AVENIJA BR.92, 94. I ZAGREBAČKA CESTA BR.227, 229, 231 I 233. POVRŠINE 3612 ČM I DVORIŠTE POVRŠINE 2206 ČM, ukupne površine 5818 m<sup>2</sup>, i to:

1-Rbr. 27. Suvlasnički dio: 350/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27), stan oznake S27- trosobni stambeni prostor na 3. katu zgrade, koji se sastoji od: ulazni prostor, dn. boravak i blagovaona, garderoba, hodnik, kuhinja, izba, soba, soba, kupaonica, wc i loggia, površine 71,30 m<sup>2</sup>, s pripadajućim spremištem (12) u podrumu površine 1,60 m<sup>2</sup>, što ukupno čini površinu 72,90 m<sup>2</sup>.

2- Rbr.492. Suvlasnički dio: 20/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-492), garažno mjesto oznake GM315 - u podrumu nivo -3, ukupne površine 13,80 m<sup>2</sup>.

3-Rbr. 495. Suvlasnički dio: 20/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-495), garažno mjesto oznake GM318 - u podrumu nivo -3, ukupne površine 13,80 m<sup>2</sup>.

Nekretnina je Rješenjem suda 20. St-1935/17-97 1. ožujka 2023. godine unovčena prodajom kupcu MANBOX d.o.o., Zaprešić, Ulica hrvatske mladeži 6, OIB 19619049790, za iznos od 175.845,06 eur.

Tijekom stečajnog postupka je nekretnina bila iznajmljivana i od zakupa je ostvaren prihod od 5.225,96 eur.

U stečajnom postupku je ukupno prihodovano 181.071,02 eur, od čega prethodno navedeni iznos unovčenja od prodaje nekretnine iznosi 97,11%, a unovčenja od zakupa nekretnine iznosi 2,89%, kao što je prikazano u sljedećoj tabeli:

	eur	udio %
Ukupan prihod:	181.071,02	100,00%
Unovčenje od prodaje nekretnine:	175.845,06	97,11%
Unovčenje od zakupa nekretnine:	5.225,96	2,89%

## II TROŠKOVI

U sljedećim tabelama su prikazni troškovi unovčenja predmetne nekretnine shodno udjelu unovčenja ostvarenog prodajom nekretnine u odnosu na sveukupno unovčenje ostvareno i prodajom i zakupom nekretnine (tabela pod I UNOVČENJE), od kojih su u prvoj tabeli prikazani komunalni troškovi te trošak objave prodaje predmetne nekretnine pri Financijskoj Agenciji iskazani u 100%-tnom iznosu kao direktni troškovi unovčenja:

Rb	Direktni troškovi	Mjesečni iznos, bruto, eur	Ukupnan iznos (76 mjeseci), bruto, eur
1	FINA - javna dražba		92,90
2	Komunalne usluge *		1.764,79
	Ukupno		1.857,69

\* GSKG = 1.674,73 eur, ViO = 142,50 eur - dio troškova u međuvremenu otpisan

dok su u drugog tabeli iskazani opći troškovi u 97,11%-tnom alikvotnom dijelu unovčenja:

Rb	Opći troškovi	Ukupnan iznos (76 mjeseci), bruto, EUR	Ukupnan iznos (76 mjeseci), bruto, EUR, alikvotni udio
1	PDV	1.074,10	1.043,10
2	Knjigovodstvene usluge	11.878,40	11.535,57
3	Odvjetničke usluge i sudske pristojbe	1.024,03	994,48
4	Nagrada stečajnog upravitelja	17.905,90	17.389,12
5	Loko vožnja	141,52	137,44
6	Administrativni troškovi *	1.406,84	1.366,23

7	Arhiviranje dokumentacije	60,50	58,75
8	Rezervacija sredstava **	200,00	194,23
	Ukupno	33.691,29	32.718,91

\* Pečat 18 eur; platni promet u iznosu 365,24 eur; uredski materijal i telekomunikacijski troškovi u iznosu 13,27 eur/mjes; poštarina 14,9 eur.

\*\* 3 mjeseca odnosno do doznake novčanih sredstava na račun stečajnog dužnika, s tim da će preostala sredstava biti isplaćena na račun razlučnog vjerovnika: bankovne naknade (vođenje računa, isplate, zatvaranje računa, knjigovodstvo).

Ukupni troškovi unovčenja nekretnine koji terete razlučnog vjerovnika iznose 34.576,60 eur.

### III NAMIRENJE

U sljedećoj tabeli je prikazno namirenje razlučnog prava:

Razlučni vjerovnik	Tražbina osigurana razlučnim pravom	Postignuta kupovna	Trošak čl. 254. st. 3. SZ s rezervacijom	Namirenje razlučnog vjerovnika s rezervacijom	Postotak namirenja s rezervacijom
DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, SCHOCHENMÜHLESTRASSE 4, 6340 BAAR, ŠVICARSKA	172.611,03 EUR	175.845,06 EUR	34.576,60 EUR	141.268,46 EUR	81,84%

\* Tražbina je na dan 6.10.2023. iznosila 172.611,03 eur, temeljem u zemljišnoj knjizi upisane hipoteke u iznosu 102.000,00 eur u korist DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, koja je temeljem ustupa prešla na novog razlučnog vjerovnika, DDM REO Adria d.o.o. Zagreb, D.T.Gavrana 15, OIB: 91868082461, koji je zastupan po odvjetniku Davoru Jonjiću iz Zagreba, OIB: 93155702620, posl. broj: Z-68048/2022, dakle kao novog nositelja hipoteke 1. prvenstvenog reda br. Z-30784/09 na nekretninama dužnika, koje su prodane na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi pred FINA-om, po pozivu od 2.12.2022., koji je donio Fina Regionalni Centar Zagreb, Klasa: O/110-10/22-01/1523, Ur.br.: 07-01-22-10, ID nadmetanja: 41055.

Da se kao osnovica za izračun namirenja uzeo iznos duga odnosno potraživanja na dan rješenja o dosudi, postotak namirenja razlučnog vjerovnika bio bi još i veći.

Prihod ostvaren unovčenjem predmetne nekretnine iznosi 175.845,06 eur.

Nakon podmirenja troškova unovčenja predmetne nekretnine u iznosu 34.382,37 eur i rezervacijom za moguće troškove do zaključenja stečajnog postupka u iznosu 194,23 eur, preostala raspoloživa sredstava za namirenje razlučnog prava iznose 141.268,46 eur, čime se razlučni vjerovnik DDM REO Adria d.o.o. Zagreb, D.T.Gavrana 15, OIB:

91868082461 (koji je zastupan po odvjetniku Davoru Jonjiću iz Zagreba, OIB: 93155702620) namiruje u 81,84 %-tnom iznosu (namirenje kojeg bi postotno bilo još i veće da se kao osnovica za izračun namirenja uzeo iznos duga odnosno potraživanja na dan rješenja o dosudi), i čime posljedično ne preostaje sredstava za namirne tražbine ostalih vjerovnika. U slučaju da rezervirana sredstva budu samo djelomično iskorištena, preostala će biti isplaćena na račun razlučnog vjerovnika DDM REO Adria d.o.o. Zagreb, D.T.Gavrana 15, OIB: 91868082461 (koji je zastupan po odvjetniku Davoru Jonjiću iz Zagreba, OIB: 93155702620).