

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DIEGO DEBELJUH**

*Pula, Laginjina 6
Tel/fax: 052/215 650, 215 670
Mob: 098/854666
diego.debeljuh.stecajni@gmail.com*

Na posl. br. 4 St-334/2019

**TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Dršćevka 1
52000 PAZIN**

-stečajna sutkinja Tijana Licul -

DUŽNIK: *GRAFOMARKETING d.o.o. u stečaju, Buzet, Mažinjica 91, OIB:
13418654692*

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

*-e komunikacijom
-prilozi*

Dostavlja se korigirani obračun unovčenja dijela imovine dužnika:

3. udio prava građenja: 177/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: POSEBAN DIO C STAN 3, obojan zelenom bojom, prizemlje netto korisne površine 59,51 m², 1. kat netto korisne površine 48,27 m² te SPOREDNI DIJELOVI na kojima se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela C su: parkirno mjesto C14 netto korisne površine 1,59 m² i parkirno mjesto C15 netto korisne površine 1,57 m², sveukupna netto površina STANA 3 je 110,94 m², sve upisano u z.k.ul. 1965, k.o. Kaštel, u cjelini, te udio od 81/279 dijela na k.č. 881/63, k.o. Kaštel.

Ad 1.) Nakon provedene elektroničke javne dražbe pri FINA-i, unovčen je dio imovine stečajnog dužnika i to nekretnine označene kao:

3. udio prava građenja: 177/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: POSEBAN DIO C STAN 3, obojan zelenom bojom, prizemlje netto korisne površine 59,51 m², 1. kat netto korisne površine 48,27 m² te SPOREDNI DIJELOVI na kojima se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela C su: parkirno mjesto C14 netto korisne površine 1,59 m² i parkirno mjesto C15 netto korisne površine 1,57 m², sveukupna netto površina STANA 3 je 110,94 m², sve upisano u z.k.ul. 1965, k.o. Kaštel, u cjelini, te udio od 81/279 dijela na k.č. 881/63, k.o. Kaštel.

za iznos od 949.007,00 kn uvećano za PDV, odnosno ukupno 1.186.258,75 kn.

Iste nekretnine su osnovom Rješenja od 21.04.2022.g. i Dopunskog rješenja od 18.05.2022.g. dosuđene kupcu DAVOR DRUGOVIĆ, Medvedgradska ulica 9, 1000 Zagreb, OIB: 07526850866.

Ad 2.) Obzirom su različna prava ISTARKE KREDITNE BANKE UMAG d.d. na gornjim nekretninama upisana u Zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, ZK odjel Buje, ovim obračunom se ne potražuje trošak utvrđivanja predmeta razlučnog prava već samo troškovi njegovog unovčenja.

Tokom ovog stečajnog postupka utvrđene su vrijednosti pokretnina i nekretnina dužnika (bez PDV-a) kako slijedi:

LOKACIJA BUZET:

- poslovna zgrada k.č. 2346/5 k.o. Buzet iznosi 571.000,00 kn,
 - poslovna zgrada k.č. 2346/2 k.o. Buzet iznosi 505.000,00 kn,
 - poslovna zgrada k.č. 2345/5 k.o. Buzet iznosi 505.000,00 kn,
 - 4. suvlasnički dio: 302/1553 na k.č. 2348/6 k.o. Buzet iznosi 63.100,00 kn,
 - 4. suvlasnički dio: 39/1016 na k.č. 2345/8 k.o. Buzet iznosi 8.100,00 kn,
 - 4. suvlasnički dio: 51/251 na k.č. 2346/3 k.o. Buzet iznosi 10.700,00 kn,
- ukupna vrijednost tih nekretnina iznosi 1.662.900,00 kn + PDV

LOKACIJA BUJE – KALDANIJA:

- 2. udio prava građenja STAN2 (E-2) za iznos od 1.590.000,00 kn,
 - 3. udio prava građenja STAN3 (E-3) za iznos od 1.150.000,00 kn,
 - 4. udio prava građenja POSLOVNI PROSTOR (E-4) za iznos od 609.000,00 kn
- 2. suvlasnički udio od 163/279 i 3. suvlasnički udio od 58/279 na k.č. 881/63 k.o. Kaštel u iznosu od 131.000,00 kn,
- ukupna vrijednost tih nekretnina iznosi 3.480.000,00 kn + PDV

POKRETNINE NA LOKACIJI BUZET:

- namještaj i uredski pribor 129.025,24 kn + PDV.

UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST IMOVINE DUŽNIKA: 5.271.925,24 kn + PDV.

Ad 3.) Utvrđena vrijednost nekretnine označene kao 3. udio prava građenja STAN3 (E-3) upisano u z.k.ul. 1965, k.o. Kaštel iznosi 1.150.000,00 kn + PDV. Utvrđena vrijednost 221/279 dijela nekretnine k.č. 881/63 k.o. Kaštel iznosi 131.000,00 kn + PDV, odnosno 81/279 dijela time iznosi 48.014,00 kn + PDV sukladno raspravnom Rješenju od 04.05.2021.

Slijedom toga, ukupna procijenjena vrijednost imovine iz toč. Ad 1.) iznosi 1.198.014,00 kn + PDV, odnosno učešće procijenjene vrijednosti tih nekretnina u ukupno procijenjenoj vrijednosti stečajne mase iznosi **22,72 %** (1.198.014,00 / 5.271.925,24 kn)

Sudu se dostavlja obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava kako slijedi:

A) Troškovi unovčenja koji izravno i u cijelosti terete unovčene nekretnine označene kao 3. udio prava građenja STAN3 (E-3) upisano u z.k.ul. 1965, k.o. Kaštel i 81/279 dijela nekretnine k.č. 881/63 k.o. Kaštel odnose se na:

- a. trošak javne dražbe pri FINA-i (4.400,00 / 3): 1.466,66 kn,
- b. iznos PDV-a: 237.251,75 kn,
- c. bruto nagrada stečajnog upravitelja: 75.843,56 kn (unovčeni iznos lokacije Kaldanija 3.022.000,00 kn = bruto nagrada za 3 dražbe ukupno 241.540,00 kn bruto x 31,40 % (949.007,00 / 3.022.000,00)
- d. police osiguranja imovine 2021. i 2022. lokacija Buje: 2.866,10 kn / 3 = 955,36 kn
- e. procjena vrijednosti nekretnina lokacija Buje: 4.375,00 kn / 3 = 1.458,33 kn

ukupno 316.975,66 kn.

B) Troškovi unovčenja koji neizravno odnosno djelomično terete unovčene nekretnine označene kao 3. udio prava građenja STAN3 (E-3) upisano u z.k.ul. 1965, k.o. Kaštel i 81/279 dijela nekretnine k.č. 881/63 k.o. Kaštel odnose se na:

1. POVRAT PREDUJMA IKB UMAG: 18.884,44 kn
2. BANKOVNE NAKNADE: 1.049,32 kn
3. VODOVOD: 540,91 kn
4. MJESEČNO KNJIGOVODSTVO, POČETNA STANJA, OBRAČUNI ISPLATA TROŠKOVA, GFI 2020,2021: 12.500,00 kn
5. SUDSKI TROŠKOVI POSTUPKA: 2.000,00 kn
6. TROŠAK I NAGRADA STEČAJNOG UPRAVITELJA BRUTO DO 09.08.2021.: 4.472,47 kn
7. TROŠAK STEČAJNI UPRAVITELJ 09.08.2021. – 25.04.2022. NETO: 2.695,00 kn
8. PRISTOJBA TS PAZIN POSL BR P-146/2021: 1.339,50 KN

Navedeni neizravni troškovi na dan 25.04.2022.g. iznose ukupno **43.481,64 kn.**

Troškovi unovčenja koji **neizravno odnosno djelomično terete gore navedene unovčene nekretnine** za razdoblje od 09.11.2020. do 25.04.2022. u visini od 22,72 % koliko iznosi učešće procijenjene vrijednosti tih nekretnina u ukupno procijenjenoj vrijednosti stečajne mase (1.198.014,00 / 5.271.925,24 kn) iznose (43.481,64 kn x 22,72 %) = **9.879,02 kn.**

Preslike bankovnih izvoda za predmetni period kao dokaz podmirenja gore navedenih obveza dostavljaju se u prilogu ovog obračuna.

Ad 4.) Slijedom gore navedenog, izravni i neizravni troškovi unovčenja nekretnina označenih kao:

3. udio prava građenja: 177/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: POSEBAN DIO C STAN 3, obojan zelenom bojom, prizemlje netto korisne površine 59,51 m², 1. kat netto korisne površine 48,27 m² te SPOREDNI DIJELOVI na kojima se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela C su: parkirno mjesto C14 netto korisne površine 1,59 m² i parkirno mjesto C15 netto korisne površine 1,57 m², sveukupna netto površina STANA 3 je 110,94 m², sve upisano u z.k.ul. 1965, k.o. Kaštel, u cjelini, te udio od 81/279 dijela na k.č. 881/63, k.o. Kaštel

iznose ukupno (A + B) = 326.854,68 kn.

Ad 5.) Ovim putem stečajni upravitelj napominje kako je nekretnina označena kao 3. udio prava građenja: 177/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), upisano u z.k.ul. 1965, k.o. Kaštel opterećena razlučnim pravom ISTARSKA KREDITNE BANKE UMAG d.d., dok nekretnina označena kao k.č. 881/63 k.o. Kaštel nije opterećena razlučnim pravima, no sukladno odluci skupštine od 04.05.2021. unovčavane su zajedno putem E-dražbe u cilju postizanja veće vrijednosti neopterećene nekretnine.

Imajući u vidu odnos procijenjene vrijednosti opterećene nekretnine (1.150.000,00 kn) i vrijednost dijela neopterećene nekretnine (48.014,00 kn), dolazi se do omjera od 95,83 % naprama 4,17 %.

Slijedom toga, kako su opterećena i neopterećena nekretnina unovčene za ukupan iznos od 1.186.258,75 kn te izravni i neizravni troškovi iznose ukupno 326.854,68 kn, preostali iznos od 859.404,07 kn valja raspodijeliti između razlučnog vjerovnika i stečajnih vjerovnika u omjeru 95,83 % naprama 4,17 %, nakon čega se dolazi do iznosa od:

- 823.566,92 kn na ime tražbine razlučnog vjerovnika, i
- 35.837,14 kn na ime unovčenja neopterećene nekretnine.

Slijedom toga, sukladno čl. 248.SZ-a, predlaže se u Rješenju o namirenju:

- 1. utvrditi izravne i neizravne troškove unovčenja u iznosu od 326.854,68 kn te isti iznos uplatiti na žiro račun stečajnog dužnika IBAN HR6325030071166000574,*
- 2. namiriti tražbinu razlučnog vjerovnika ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG d.d. u iznosu od 823.566,92 kn na ime unovčenja nekretnine označene kao 3. udio prava građenja: 177/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) upisana u z.k.ul. 1965, k.o. Kaštel, te isti iznos uplatiti na žiro račun HR77 2380 0061 0000 0000 5 s pozivom na broj 502-110-9000025008*
- 3. iznos od 35.837,14 kn uplatiti na žiro račun stečajnog dužnika IBAN HR6325030071166000574 na ime unovčenja 81/279 dijela nekretnine označene kao k.č. 881/63 k.o. Kaštel*

Zaključno, predlaže se:

- 1. iznos od ukupno 362.691,82 kn uplatiti na žiro račun stečajnog dužnika IBAN HR6325030071166000574,*
- 2. iznos od 823.566,92 kn uplatiti na žiro račun ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG d.d. HR77 2380 0061 0000 0000 5 s pozivom na broj 502-110-9000025008*

U Puli, 27.06.2022.g.

Stečajni upravitelj