

IZVJEŠĆE

stečajnog upravitelja

U svom ranijem Izvješću i podnescima upućenim sudu navela sam i to da sm uputila dopis ŽDO-u Zagreb sa molbom da postavi upit Poreznoj upravi Šibenik o cijenama nekretnina na tom području.

Dana 23.12.2025. primila sam dopis više državnoodvjetničke savjetnice, gđe Vedrane Maršić kojim me je obavjestila da ni Porezna uprava, ni Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine nisu dostavili procjenu vrijednosti nekretnina, ali je Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine uputilo na Geoportal ISPU na kojem je moguć pregled prostornih slojeva plana približnih vrijednosti.

Slijedom upute Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, pronašla sam podatke o cijeni kvadratnog metra stana na području Šibenika i to na lokaciji – ulica fra Jerolima Milete - gdje se nalaze nekretnine stečajnog dužnika.

U skladu sa uputama građevinskih vještaka izračunala sam približnu vrijednost nekretnina i to na slijedeći način:

Kod procjene podrumskih prostora (za razliku od stanova) koristi se faktor 0,5. Površina prostora (broj kvadrata) pomnoži se faktorom 0,5 da bi se dobio koeficijent za izračun cijene nekretnine – podrumskog prostora.

Nekretnine stečajnog dužnika Stečajna masa iza VIVO d.o.o. u stečaju, upisane kod Općinskog suda u Šibeniku, Zemljišnoknjižni odjel Šibenik i to k.č.br. 3445/2 (Etaža 5), zk.ul. 7613., k.o. Zaton i k.č.br. 3445/6 (Etaža 6), zk.ul. 7611., k.o. Zaton, u naravi su:

- spremište u podrumu Ss4 površine 1,55 m²
- pomoćna prostorija P1 u podrumu površine 5,30 m².

Na naprijed opisani način izračunala sam približnu vrijednost ovih nekretnina:

- **spremište u podrumu površine 1,55m²** : $1,55 \times 0,5 = 0,775$ (0,78) koeficijent;
površina stana S4 = 54,52m²;
cijena kvadratnog metra stana veličine do 75m² je 1.800,00 eura;
 $0,78 \times 1.800,00 \text{ eura} = \underline{\underline{1.404,00 \text{ eura}}}$
- **pomoćna prostorija u podrumu površine 5,30 m²** : $5,30 \times 0,5 = 2,65$ koeficijent;
površina stana S4 = 54,52m²;
cijena kvadratnog metra stana veličine do 75m² je 1.800,00 eura;

$$2,65 \times 1.800,00 \text{ eura} = \underline{\underline{4.770,00 \text{ eura.}}}$$

Napomena: prostore nisam vidjela pa sam koristila ovaj koeficijent koji se najčešće koristi.

Stoga bi moj prijedlog bio da se kao vrijednost navedenih nekretnina stečajnog dužnika uzmu ovako dobivene vrijednosti, dakle:

- **spremište u podrumu Ss4, površine 1,55m² = 1.404,00 eura**

- **pomoćna prostorija u podrumu površine 5,30 m² = 4.770,00 eura.**

Dopis sa izračunom i opisom načina izračuna dostavila sam višoj državnoodvjetničkoj savjetnici, gđi Vedrane Maršić sa molbom da to proslijedi Poreznoj upravi radi njihove suglasnosti ili primjedbi.

O svemu ovom sam izvjestila sud podneskom od 30.01.2026.

Konačno svojim podneskom od 23.03.2026. sam navela da je Gospođa Vedrana Maršić izvjestila sud da je stečajni vjerovnik Republika Hrvatska suglasna s procjenom vrijednosti nekretnina prema prijedlogu stečajnog upravitelja.

S obzirom na to utvrdila sam mogućnost da se iz te imovine namire troškovi postupka naknadne diobe, odnosno razliku između vrijednosti dužnikove imovine i budućih troškova postupka radi naknadne diobe.

Do sada su već nastali troškovi:

- telefona	60,00 EUR
- putni troškovi (Brela – Šibenik – Brela)	124,00 EUR
(124 km x 2 = 248 km x 0,50 EUR = 124,00 EUR)	

Predvidivi troškovi:

- kanc. material	50,00 EUR
- otvaranje, vođenje i zatvaranje računa u banci(6 mj.)	75,00 EUR
- knjigovodstvene usluge (6 mj.) + god.izvj. PU.....	700,00 EUR
- trošak dražbi	185,80 EUR
Ukupno	1.194,80 EUR

Ukupni troškovi – predvidivo – koji bi nastali u postupku naknadne diobe iznose 1.194,80 EUR, pri čemu nije uračunata nagrada stečajne upraviteljice. Naime istu je teško sada izračunati jer ona ovisi o tri kriterija od kojih je jedan - iznos dobiven unovčenjem nekretnina.

Vrijednost obje nekretnine odredila sam u ukupnom iznosu od 6.174,00 EUR (1.404,00 + 4.770,00).

Kako je na njima upisano razlučno pravo u korist Republike Hrvatske to se njihovo unovčenje mora provesti dražbama koje provodi FINA.

Na **prvoj** dražbi početna cijena je $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednost, dakle za

- spremište u podrumu 1.053,00 EUR
- pomoćnu prostoriju u podrumu 3.577,50 EUR

Na drugoj dražbi početna cijena je $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti:

- spremište u podrumu 702,00 EUR
- pomoćnu prostoriju u podrumu 2.385,00 EUR

Na trećoj dražbi početna cijena je $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednost:

- spremište u podrumu 351,00 EUR
- pomoćnu prostoriju u podrumu 1.192,50 EUR

Prema naprijed navedenim vrijednostima, tj. iznosima – ukupnih troškova postupka naknadne diobe i mogućim iznosima dobivenim prodajom na dražbama, proizlazi da ukoliko bi se nekretnine prodale na prvoj ili drugoj dražbi barem po početnim cijenama, mogli bi se pokriti troškovi postupka naknadne diobe. Ako bi unovčenje uslijedilo tek prodajom na trećoj ili četvrtoj dražbi, dobivenim iznosom ne bi se mogli pokriti troškovi postupka naknadne diobe.

O zaključku do kojeg sam došla, izvjestila sam sud podneskom od 23.03.2026.

Zagreb, 14.09.2026.

stečajna upraviteljica
Ana Šakić