

**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:

4. udio prava građenja: 96/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: POSEBAN DIO D URED, obojan žutom bojom, prizemlje netto korisne površine 56,51 m² te SPOREDNI DIJELOVI na kojima se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela D su: parkirno mjesto D10 netto korisne površine 1,59 m² i parkirno mjesto D11 netto korisne površine 1,55 m², sveukupna netto površina UREDA 59,65 m², upisano u z.k.ul. 1965, k.o. Kaštel, u cjelini, te 3. suvlasnički udio udio od 58/279 dijela na k.č. 881/63, put, površine 558 m², k.o. Kaštel.

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

4. udio prava građenja: 96/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: POSEBAN DIO D URED, obojan žutom bojom, prizemlje netto korisne površine 56,51 m² te SPOREDNI DIJELOVI na kojima se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela D su: parkirno mjesto D10 netto korisne površine 1,59 m² i parkirno mjesto D11 netto korisne površine 1,55 m², sveukupna netto površina UREDA 59,65 m², upisano u z.k.ul. 1965, k.o. Kaštel, u cjelini, te 3. suvlasnički udio od 58/279 dijela na k.č. 881/63, put, površine 558 m², k.o. Kaštel.

za iznos od 653.690,00 kn uvećano za PDV, odnosno ukupno 817.112,50 kn.

Iste nekretnine su osnovom Rješenja od 21.04.2022.g. i Dopunskog rješenja od 18.05.2022.g. dosuđene kupcu VILLA D'ORO PROJECT d.o.o. Domovinskih žrtava 24, 52466 Novigrad – Cittanova, OIB: 61205275424.

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 4. udio prava građenja: 96/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) upisano u z.k.ul. 1965, k.o. Kaštel iznosi 609.000,00 kn + PDV. Utvrđena vrijednost 221/279 dijela nekretnine k.č. 881/63 k.o. Kaštel iznosi 131.000,00 kn + PDV, odnosno 58/279 dijela time iznosi 34.380,00 kn + PDV sukladno raspravnom Rješenju od 04.05.2021.

Slijedom toga, ukupna procijenjena vrijednost imovine iz toč. Ad 1.) iznosi 643.380,00 kn + PDV, odnosno učešće procijenjene vrijednosti tih nekretnina u ukupno procijenjenoj vrijednosti stečajne mase iznosi 12,20 % (643.380,00 / 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 4. udio prava građenja POSLOVNI PROSTOR (E-4) upisano u z.k.ul. 1965, k.o. Kaštel i 58/279 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: 163.422,50 kn,
- c. bruto nagrada stečajnog upravitelja: 52.245,10 kn (unovčeni iznos lokacije Kaldanija 3.022.000,00 kn = bruto nagrada za 3 dražbe ukupno 241.540,00 kn bruto x 21,63 % (653.690,00 kn / 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 219.547,95 kn.

B) Troškovi unovčenja koji neizravno odnosno djelomično terete unovčene nekretnine označene kao 4. udio prava građenja POSLOVNI PROSTOR (E-4) upisano u z.k.ul. 1965, k.o. Kaštel i 58/279 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

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 12,20 % koliko iznosi učešće procijenjene vrijednosti tih nekretnina u ukupno procijenjenoj vrijednosti stečajne mase (643.380,00 / 5.271.925,24 kn) iznose (43.481,64 kn x 12,20 %) = 5.304,76 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:

4. udio prava građenja: 96/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: POSEBAN DIO D URED, obojan žutom bojom, prizemlje netto korisne površine 56,51 m² te SPOREDNI DIJELOVI na kojima se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela D su: parkirno mjesto D10 netto korisne površine 1,59 m² i parkirno mjesto D11 netto korisne površine 1,55 m², sveukupna netto površina UREDA 59,65 m², upisano u z.k.ul. 1965, k.o. Kaštel, u cjelini, te 3. suvlasnički udio udio od 58/279 dijela na k.č. 881/63, put, površine 558 m², k.o. Kaštel

iznose ukupno (A + B) = 224.852,71 kn.

Ad 5.) Ovim putem stečajni upravitelj napominje kako je nekretnina označena kao 4. udio prava građenja: 96/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), upisano u z.k.ul. 1965, k.o. Kaštel opterećena razlučnim pravom ISTARSKE 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 (609.000,00 kn) i vrijednost dijela neopterećene nekretnine (34.380,00 kn), dolazi se do omjera od 94,36 % naprama 5,64 %.

Slijedom toga, kako su opterećena i neopterećena nekretnina unovčene za ukupan iznos od 817.112,50 kn te izravni i neizravni troškovi iznose ukupno 224.852,71 kn, preostali iznos od 592.259,79 kn valja raspodijeliti između razlučnog vjerovnika i stečajnih vjerovnika u omjeru 94,36 % naprama 5,64 %, nakon čega se dolazi do iznosa od:

- 558.856,33 kn na ime tražbine razlučnog vjerovnika, i
- 33.403,45 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 224.852,71 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 558.856,33 kn na ime unovčenja nekretnine označene kao 4. udio prava građenja: 96/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) 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 33.403,45 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, a radi namirenja stečajnih vjerovnika.*

Zaključno, predlaže se:

- 1. iznos od ukupno 258.256,16 kn uplatiti na žiro račun stečajnog dužnika IBAN HR6325030071166000574,*
- 2. iznos od 558.856,33 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