



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg J.F. Kennedyja 11

Poslovni broj: 21. St-1422/19-111

## REPUBLIKA HRVATSKA

### ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Zagrebu, po sutkinji Ivani Manestar, u stečajnom postupku nad dužnikom Q. DOM d.o.o. u stečaju, Markušbrijeg, Markušbrijeg 136, OIB: 52927534822, dana 21. travnja 2023.

### z a k l j u č i o   j e

#### I. Predmet prodaje:

Nekretnine stečajnog dužnika Q. DOM d.o.o. u stečaju, Markušbrijeg, Markušbrijeg 136, OIB: 52927534822 upisane u zemljišnim knjigama Općinskom sudu u Zlataru, u:

- zk ul. 1333 k.o. Purga – oznake zk. č. 1561/1 Oranica Ciglana i zk. č. 1561/31 Oranica Ciglana,
- zk. ul. 1343 k.o. Purga – oznake zk. č. 1558/2 Hala tunelske peći i neplodno i zk. č. 1561/30 Neplodno
- zk ul. 1597 k.o. Purga – oznake zk. č. 1558/1 Hala tunelske peći i neplodno.

II. Na nekretninama iz stavka I. izreke upisano je razlučno pravo u korist vjerovnika DETONO d.o.o., Zagreb, Jurišićeva ulica 19/I., OIB: 42999214584.

#### III. Način prodaje:

Prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

#### IV. Cijena:

1. utvrđena vrijednost nekretnine iznosi 40.730,00 EUR/306.880,19 kn<sup>1</sup>
2. minimalna cijena (cijena ispod koje se nekretnina ne može prodati):
  - na prvoj dražbi ispod  $\frac{3}{4}$  utvrđene vrijednosti,
  - na drugoj dražbi ispod  $\frac{1}{2}$  utvrđene vrijednosti,
  - na trećoj dražbi ispod  $\frac{1}{4}$  utvrđene vrijednosti,
  - na četvrtoj dražbi početna cijena iznosi 1,00 kn/ 0,13 eura.

---

<sup>1</sup> Fiksni tečaj konverzije 1 EUR = 7,53450 HRK

3. prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine,
4. jamčevina iznosi 10% utvrđene vrijednosti,
5. dražbeni korak iznosi 250,00 eura/1.883,63 kn,
6. rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu - razliku između jamčevine i postignute cijene kupac je dužan položiti u roku 15 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi,
7. kupac je dužan uplatiti kupovninu na poseban račun Financijske agencije otvoren za tu namjenu,
8. ako kupac koji je ponudio višu cijenu u roku 15 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi odnosno od primitka drugostupanjske odluke ne položi kupovninu, nekretnina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene. U tom slučaju sud će donijeti posebno rješenje o dosudi svakom sljedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi, u kojem će odrediti rok za polaganje kupovnine. Sud će u tom rješenju najprije oglasiti nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu.

Upozorenje: u slučaju više ponuditelja jamčevina se neće odmah vratiti ponuditeljima koji su ponudili nižu cijenu. Jamčevina će se vratiti ponuditeljima koji su ponudili nižu cijenu nakon što rješenje o dosudi stekne svojstvo pravomoćnosti i nakon što ponuditelj prema redoslijedu visine ponuđene cijene položi kupovinu.

#### V. Ostali uvjeti prodaje:

1. porez na dodanu vrijednost ili porez na promet nekretnina plaća se u skladu sa zakonom,
2. zainteresirane osobe mogu u vrijeme dogovoreno sa stečajnim upraviteljem razgledati predmetnu nekretninu i dokumentaciju vezanu uz tu nekretninu,
3. nekretnina nije slobodna od stvari.

VI. Nalaže se stečajnom upravitelju dostaviti Financijskoj agenciji. na obrascu propisanom Pravilnikom o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (Narodne novine broj: 156/2014., 1/2019., 28/2021., 9/2023., dalje u tekstu: Pravilnik), zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom s podacima sukladno ovom zaključku.

#### Obrazloženje

1. Sukladno odredbi čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona (Narodne novine, broj: 71/2015., 104/2017., 36/2022., dalje u tekstu: SZ) nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrši na nekretnini.
2. Sud je pravomoćnim rješenjem od 28. studenog 2022. odredio prodaju u stečajnom postupku nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika opisane u stavku I. izreke ovog zaključka.
3. Odredbom čl. 247. st. 3. SZ-a određeno je kako zaključkom o prodaji sud utvrđuje vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje.

4. Vrijednost nekretnina utvrđena je sukladno nalazu i mišljenju stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Ele Mihovilović Brkić, dipl. ing. građ., kojim je utvrđeno da je tržišna vrijednost predmetnih nekretnina 40.730,00 EUR.

5. U nalazu i mišljenju građevinskog vještaka navodi se da je tržišna vrijednost predmetnih nekretnina smanjena u odnosu na vrijednost koja je procijenjena nalazom i mišljenjem vještaka Centar Akcija d.o.o. od 8. svibnja 2020., prema kojima je tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosila 346.000,00 EUR, jer su građevinski objekti koji su izgrađeni na predmetnim nekretninama (hale) neodržavani, prozori su oštećeni te se na zidovima pojavljuje oborinska vlaga, a obje hale su pune otpada od mješovitih, kompozitnih materijala tekstila i plastike, slijedom čega da isti nisu funkcionalni sve dok se taj otpad ne zbrine i ne provedu odgovarajući građevinski radovi.

6. S obzirom na količinu otpada koja se nalazi u navedenim halama, a uzevši u obzir (najjeftiniju) ponudu za zbrinjavanje tog otpada koja glasi na iznos od 378.000,00 EUR, vještakinja je procijenila da bi prihod po osnovi prodaje te količine reciklažnog otpada iznosio 93.730,00 EUR, slijedom čega da umanjeње vrijednosti predmetnih nekretnina po osnovi troškova zbrinjavanja otpada iznosi 284.270,00 EUR, dok umanjeње njihove vrijednosti po osnovi troškova građevinskih radova nužnih za sanaciju prodora oborinske vode iznosi 21.000,00 EUR, dakle, da ukupno umanjeње vrijednosti predmetnih nekretnina, u odnosu na procjenu iz 2020., iznosim 305.270,00 EUR, slijedom čega da je sadašnja tržišna vrijednost istih 40.730,00 EUR.

7. Na ročištu održanom 6. travnja 2023. radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina vještakinja Ela Mihovilović Brkić je na pitanje suda zašto prilikom utvrđivanja vrijednosti predmetnih nekretnina nije uzela u obzir općeniti porast kupoprodajnih cijena nekretnina u razdoblju od 8. veljače 2020. do 16. veljače 2023. te gdje u Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj: 78/2015., dalje u tekstu: Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina) nalazi uporište da od utvrđene građevinske vrijednosti nekretnine oduzme ukupne troškove koji su potrebni da se nekretnina dovede u funkcionalno stanje, odgovorila da porast kupoprodajnih cijena u navedenom razdoblju nije bio jednak na svim područjima Republike Hrvatske, da je za nekretnine koje se nalaze u Markušbrijegu, u općini Zlatar, navedeni porast bio minimalan, a kada se uzme u obzir da su predmetne nekretnine u tom razdoblju, zbog neodržavanja, fizički propadale, da se može uzeti da kupoprodajna cijena predmetnih nekretnina u tom razdoblju nije porasla. Napomenula je da je potrebno razlikovati građevinsku vrijednost nekretnina od njihove tržišne vrijednosti te da Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina dozvoljava da procjenitelj ocijeni utječu li na tržišnu vrijednost određene neuobičajene okolnosti, poput činjenice da su nekretnine iz određenog razloga nefunkcionalne, a za što smatra da je slučaj u ovom predmetu te da je iz tog razloga držala opravdanim građevinsku vrijednost predmetnih nekretnina umanjiti za ukupan trošak zbrinjavanja otpada uskladištenog na predmetnim nekretninama te trošak nužnih građevinskih radova.

8. Razlučni vjerovnik DETONO d.o.o. nije imao prigovora na tako utvrđenu vrijednost predmetnih nekretnina, a niti bilo tko od drugih sudionika predmetnog stečajnog postupka.

9. Slijedom navedenog, temeljem odredbe čl. 247. st. 3. SZ-a i čl. 97. st. 1. - 5. Ovršnog zakona (Narodne novine, broj: 112/2012., 25/2013., 93/2014., 55/2016.,

73/2017., 131/2020., 114/2022., dalje u tekstu: OZ) za stavak III., čl. 247. st. 5. i 6. SZ-a za stavak IV.2., čl. 247. st. 7. SZ-a za stavak IV.3., čl. 20. st. 2. Pravilnika za stavak IV.5., čl. 98. st. 3. OZ-a za stavak IV.8. i čl. 89. st. 1. t. 9. SZ-a te čl. 2. Pravilnika, za stavak VI., odlučeno je kao u izreci ovog zaključka.

U Zagrebu 21. travnja 2023.

Sutkinja:  
Ivana Manestar

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv zaključka žalba nije dopuštena (čl. 11. st. 9. SZ-a).

**DNA:**

- stečajnom upravitelju
- razlučnom vjerovniku Detono d.o.o.
- e-Oglasna ploča

Broj zapisa: **9-30857-dab93**

Kontrolni broj: **0a528-10283-8708a**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=IVANA MANESTAR, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.