

**PREDMET: Stečaj društva s ograničenom odgovornošću St-1311/2019**

**Predlagatelj – regulatorno tijelo: FINA Regionalni centar Zagreb,**

**OIB: 85821130368-stranka**

**Vjerovnik: -B2 KAPITAL d.o.o. za poslovne usluge OIB:57509775367-stranka**

**Vjerovnik: - Zoran Vukelić, OIB: 95639021083 Ostali - stranka**

**Dužnik: SAZOV d.o.o. 10789879721-protustranka**

**NARUČITELJ: REPUBLIKA HRVATSKA**

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

**Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11**

## **ELABORAT NALAZA I MIŠLJENJA**

**IZRADIO: Zrinoslav Ceranac, dipl.ing.građ.**

**Suradnica: Natalija Ceranac, dipl.ing.građ.**



**TD: 169-SAZOV-LIP-TSZ/25**  
**ZAGREB, studeni 2025.**

## **SADRŽAJ:**

<b>1. UVOD .....</b>	<b>3</b>
<b>2. NALAZ.....</b>	<b>4</b>
<b>3. MIŠLJENJE.....</b>	<b>6</b>
<b>3.1. RJEŠENJA SUDA .....</b>	<b>7</b>
<b>3.2. PROCJEMBENI ELABORAT .....</b>	<b>17</b>

## **1. UVOD**

Rješenjem St-1311/2019 od 21. ožujka 2025. godine, određuje se vještačenje, izradom procjemenog elaborata radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika SAZOV d.o.o. u stečaju, OIB:10789879721, Banova Jaruga, Banova Jaruga 130, upisane kod Općinskog suda u Kutini, zemljišnoknjižni odjel Novska, i to k.č.br. 2497/12, poslovna zgrada, radionica, automehaničarska radionica, kompresornica i kotlovnica s nadstrešnicom za nadzemni spremnik ulja za loženje, nadstrešnica za rabljene autodijelove i ekonomsko dvorište Tomićke površine 2 jutra, 264 čhv, 12.459 m<sup>2</sup>., upisana u zk. ul. broj 270, k.o.Lipovljani.

Procjenu je potrebno izvršiti primjenom tri metode (troškovne, poredbene i prihodovne) i nakon toga uzimajući u obzir sve podatke kao i stanje nekretnine na dan izrade nalaza i mišljenja dati mišljenje o vrijednosti nekretnine radi njenog unovčenja.

Za izradu procjemenog elaborata u predmetnoj pravnoj stvari imenuje se društvo VERIDON d.o.o. za savjetovanje i graditeljstvo, Argentinska ulica 4, 10090 Zagreb, a vještačenje se povjerava stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo, Zrinoslavu Cerancu, dipl. inž. građ..

Sudski vještak je obvezan razmotriti svu dokumentaciju koja prileži ovom predmetu, kao i običi nekretninu stečajnog dužnika iz točke I izreke ovog rješenja, izvana, a zgrade i ostale građevine na njoj i iznutra, te obrazloženi elaborat dokumentirati fotografijama. Stečajna upraviteljica dužna je sudskom vještaku omogućiti povjereno mu vještačenje.

U svrhu izvršenja zadatka iz Rješenja St-1311/2019 od 21. ožujka 2025. godine, izrađen je Procjemeni elaborat za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, zemljište i zgrade u Lipovljanima, Sajmišna ulica 33A, na zk.č.br. 2497/12, zk.ul.br. 4732, k.o. Lipovljani, oznake 168-SAZOV-LIP-TSZ/25, rujan-studen 2025., koji je sastavni dio ovog Elaborata nalaza i mišljenja

Pregled predmetne nekretnine je izvršen na licu mjesta na adresi Sajmišna ulica 33A u Lipovljanima 4.6.2025. i dodatno 30.7.2025. pri čemu su sve zatečene građevine, izgrađene na zk.č.br.2497/12, i upisanoj u zk.ul.br. 4732, k.o. Lipovljani, fotografirane.

Vještak je podneskom 15.9.2025. izvijestio sud da nije kompletirao sve potrebne ulazne podatke koje su potrebni za izradu kompletnog vještačkog nalaza, te da očekuje da će biti kompletirani do sredine listopada 2025.

Rješenjem St-1311/2019, od 18.9.2025. poziva se vještak u roku od 3 dana obavijestiti sud o tome kada je svakom pojedinom tijelu (od 11 kontinentalnih županija) Županijske i Gradske uprave dostavio putem Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine, obrasce Zahtjeva.

Vještak je podneskom 19. ožujka 2025., obavijestio sud o traženim datumima dostave zahtjeva svakom pojedinom tijelu Županijske i Gradske uprave, i procjenio da će biti potrebno još 45-60 dana da dovrši vještački nalaz ukoliko budu dostavljeni svi traženi podaci i/ili obavijesti o neraspodjeli od strane upravnih tijela, te po dobivanju istih dovršiti izradu vještačkog nalaza.

U nastavku elaborata iznosi se stručno mišljenje prema naprijed navedenom Rješenju i očevidu.

Ovaj elaborat nalaza i mišljenja izrađen je za Naručitelja u 1 (jednom) primjerku u digitalnom obliku (PDF format) i dostavljen putem e-komunikacije Naručitelju. Primjerak u elektroničkom zapisu pohranjen je kod vještaka.

## 2. NALAZ

U svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika SAZOV d.o.o. u stečaju, izrađen je procjembeni elaborat TD: 168-SAZOV-LIP-TSZ/25 koji je sastavni dio ovog Elaborata nalaza i mišljenja.

Primjenom tri metode (poredbene, troškovne, i prihodovne), prema Rješenju suda procjembenim elaboratom TD: 168-SAZOV-LIP-TSZ/25 utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine stečajnog dužnika SAZOV d.o.o. na dan vrednovanja 11.11.2025., kako slijedi:

### 4.1.3. Rekapitulacija-POREDBENA METODA

Razmatranjem svih navedenih okolnosti utvrđuje se slijedeće:

PREDMETNA NEKRETNINA	OBRAČUNSKA POVRŠINA (GBP)	JEDINIČNA CIJENA	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAKRUŽENO
	(m2)	(€/m2)	(€)	(€)
Zemljište i zgrade u Lipovljanima, Sajmišna ulica 33A, na zk.č.br. 2497/12, zk.ul.br. 4732, k.o. Lipovljani	1.910,83	571,70	1.092.419,40	1.090.000,00

### 4.2.3. Rekapitulacija - PRIHODOVNA METODA

Razmatranjem svih navedenih okolnosti utvrđuje se slijedeće:

PREDMETNA NEKRETNINA	PROCIJENJENA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	PRIHODOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA	UMANJENJE ZA PROCIJENJENU VRIJEDNOST OŠTEĆENJA	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAKRUŽENO
	(€)	(€)	(€)	(€)	(€)
Tržišna vrijednost nekretnine, zemljište i zgrade u Lipovljanima, Sajmišna ulica 33A, na zk.č.br. 2497/12, zk.ul.br. 4732, k.o. Lipovljani	44.350,48	948.646,41	164.989,31	828.007,58	828.000,00

### 4.3.5. Rekapitulacija-TROŠKOVNA METODA

Razmatranjem svih navedenih okolnosti utvrđuje se slijedeće:

Tržišna vrijednost nekretnine, zemljište i zgrade u Lipovljanima, Sajmišna ulica 33A, na zk.č.br. 2497/12, zk.ul.br. 4732, k.o. Lipovljani	VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA UTVRĐENA POREDBENOM METODOM	VRIJEDNOST ZGRADA UTVRĐENA TROŠKOVNOM METODOM	UKUPNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA I ZGRADA	KOEFIČIJENT ZA PRILAGODBU TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI (kpt)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAKRUŽENO
	(€)	(€)	(€)		(€)	(€)
	44.350,48	1.234.314,61	1.278.665,09		779.985,70	780.000,00

U procjemenom elaboratu TD: 168-SAZOV-LIP-TSZ/25 (str.67) navedeno je:

3.1.1. Poredbena metoda (pomoćna metoda-koristi se kod procjene zemljišta i kod kupoprodaje poslovne zgrade i zakupa poslovnog prostora)

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

3.1.2. Prihodovna metoda

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

3.1.3. Troškovna metoda (pomoćna metoda)

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

U postupku izrade procjemenog elaborata korišteni su ulazni podaci dobiveni iz izvadaka kupoprodajnih cijena koji su zatraženi propisanim postupkom, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, od tijela regionalne uprave putem INFORMACIJSKIJSKOG SUSTAVA TRŽIŠTA NEKRETNINA - eNEKRETNINE.

Zahtjevi su dostavljeni prvenstveno Sisačko-moslavačkoj županiji, a u slučaju nedostatka određenih poredbenih nekretnina prema dostavljenom Zahtjevu, Zahtjevi su zatim dostavljani u 11 kontinentalnih županija, kako bi odabrani poredbeni pokazatelji bili prikladni odnosno kako bi se obilježja korištenih nekretnina dovoljno podudarala s obilježjima procjenjivane nekretnine. Svi poslani Zahtjevi nalaze se u prilogu Procjemenog elaborata.

U postupku procjene koristili su se propisani lokalno izvedeni poredbeni pokazatelji, indeksni nizovi, Harmonizirani indeks potrošačkih cijena i Indeks razvijenosti definiran Zakonom o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18) i Uredbom o indeksu razvijenosti (NN 131/17), a u postupku procjene troškovnom metodom izveden je Koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti.

### **3. MIŠLJENJE**

Uvidom u dostupnu dokumentaciju, i na temelju provedenog postupka navedenog u nalazu ovog elaborata, u nastavku se iznosi vještakovo mišljenje:

Na temelju svega naprijed navedenog u postupku procjene kao najprimjerenija metoda i obzirom na ulazne podatke odabrana je prihodovna, dok su poredbena i troškovna metoda odabrane kao pomoćne, odnosno potporne metode.

Procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine:  
ZEMLJIŠTE I ZGRADE U LIPOVLJANIMA, SAJMIŠNA ULICA 33A, NA ZK.Č.BR. 2497/12,  
ZK.UL.BR. 4732, K.O. LIPOVLJANI,  
iznosi 828.000,00 EUR-a

U Zagrebu 12.studen 2025.

Zrinoslav Ceranac, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina



### **3.1. RJEŠENJA SUDA**



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

St-1311/2019

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, po sutkinji Maja Praljak, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom SAZOV d.o.o. u stečaju, OIB: 10789879721, Banova Jaruga, Banova Jaruga 130, dana 21. ožujka 2025.,

riješio je

I Određuje se vještačenje, izradom procjemenog elaborata radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika dužnika SAZOV d.o.o. u stečaju, OIB: 10789879721, Banova Jaruga, Banova Jaruga 130, upisane kod Općinskog suda u Kutini, zemljišnoknjižni odjel Novska, i to [k.č.br. 2497/12](#), poslovna zgrada, radionica, automehaničarska radionica, kompresornica i kotlovnica s nadstrešnicom za nadzemni spremnik ulja za loženje, nadstrešnica za rabljene autodijelove i ekonomsko dvorište Tomicke površine 2 jutra, 264 čhv, 12.459 m<sup>2</sup>., upisana u zk. ul. broj 270, k.o. Lipovljani.

Procjenu je potrebno izvršiti primjenom tri metode (troškovne, poredbene i prihodovne) i nakon toga uzimajući u obzir sve podatke kao i stanje nekretnine na dan izrade nalaza i mišljenja dati mišljenje o vrijednosti nekretnine radi njenog unovčenja.

II Za izradu procjemenog elaborata u predmetnoj pravnoj stvari imenuje se društvo VERIDON d.o.o. za savjetovanje i graditeljstvo, Argentinska ulica 4, 10090 Zagreb, a vještačenje se povjerava stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo, Zrinoslavu Ceranac, dipl. inž. građ.

III Sudski vještak je obavezan razmotriti svu dokumentaciju koja prileži ovom predmetu, kao i običi nekretninu stečajnog dužnika iz točke I izreke ovog rješenja, izvana, a zgrade i ostale građevine na njoj i iznutra, te obrazloženi elaborat dokumentirati fotografijama. Stečajna upraviteljica dužna je sudskom vještaku omogućiti povjereno mu vještačenje.

IV Sudski vještak je obavezan podnijeti nalaz i mišljenje u roku od 60 dana (trideset) od dana dostave ovog rješenja, putem e-komunikacije i podnijeti zahtjev za naknadu.

V Nalaže se Zoranu Vukeliću, OIB:95639021083, Kutina, Andrije Hebranga 10, da unaprijed položi iznos od 7.382,70 EUR kn u korist računa ovog suda IBAN HR9223900011300000460 otvoren pri Hrvatskoj poštanskoj banci d.d. Zagreb, poziv



na broj 1311-2019 na ime predujma za troškove izrade procjemenog elaborata, a najkasnije u roku od 15 dana od dana primanja ovog rješenja, te da o izvršenom plaćanju dostavi dokaz u spis u daljnjem roku od 3 dana.

VI Ukoliko Zoran Vukelić ne postupi po nalogu sadržanom u točki V izreke ovog rješenja, u ostavljenom roku, sud će nastaviti prodaju u skladu s ranije utvrđenom vrijednosti nekretnine.

### Obrazloženje

1. Pravomoćnim rješenjem od 1. ožujka 2023. (list 360-362 spisa) sud je odredio prodaju u stečajnom postupku nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, konkretno nekretnine upisane kod Općinskog suda u Kutini, zemljišnoknjižni odjel Novska, i to k.č.br. 2497/12, poslovna zgrada, radionica, automehaničarska radionica, kompresornica i kotlovnica s nadstrešnicom za nadzemni spremnik ulja za loženje, nadstrešnica za rabljene autodijelove i ekonomsko dvorište Tomičke površine 2 jutra, 264 čhv, 12.459 m<sup>2</sup>., upisana u zk. ul. broj 270, k.o. Lipovljani, na kojoj nekretnini je upisano razlučno pravo u korist razlučnog vjerovnika B2 KAPITAL d.o.o., OIB: 57509775367, Zagreb, Radnička cesta 41 (dalje: predmetna nekretnina), sve primjenom odredbe čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24; dalje: SZ), kojom je propisano da se nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje u stečajnom postupku na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.
2. Odredbom čl. 247. st. 3. SZ-a propisano je da sud zaključkom o prodaji utvrđuje vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje.
3. Vrijednost predmetne nekretnine prvotno je utvrđena je na ročištu održanom dana 27. ožujka 2023. na daljinu uz korištenje audio vizualnih uređaja u skladu s odredbom čl. 115. st. 3. Zakona o parničnom postupku Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13 i 89/14, 70/19 – dalje: ZPP) u vezi čl. 10. SZ-a, u skladu s procjenom vrijednosti nekretnine koju je obavilo društvo Centar Akcija d.o.o. i utvrdio da je tržišna vrijednost nekretnina 281.000,00 EUR, a nakon što se razlučni vjerovnik B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41, OIB: 57509775367 na održanom ročištu suglasio s procijenjenom vrijednošću nekretnine. Stečajna upraviteljica kao zastupnica po zakonu dužnika nije imala primjedbi na navedenu procjenu niti predlagala izvršiti novu procjenu vrijednosti nekretnina.
  - 3.1. Tijekom postupka utvrđeno je da je predmetna nekretnina u ovršnom postupku ranije vođenom pri Općinskom sudu procijenjena na znatno viši iznos, konkretno na iznos od 6.290.000,00 kn (sada 834.826,46 EUR), dakle za iznos koji je gotovo 3 puta viši.
  - 3.2. S obzirom da sud radi naknadno stečenih saznanja nije mogao sa sigurnošću utvrditi je li procjena tržišne vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika na temelju koje je donesen zaključak o prodaji izvršena na



- zakonit način, primjenom odredbe čl. 11. st. 3. SZ-a u vezi s odredbom čl. 24. st. 1., 2. i 5. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku ("Narodne novine" br. 156/2014., 1/2019., 28/2021., 9/2023.; dalje: Pravilnik) zaključkom od 23. lipnja 2023. naložio je Financijskoj agenciji prekinuti s postupkom provedbe elektroničke javne dražbe.
- 3.3. Nakon toga, stečajna upraviteljica je postupajući u skladu s nalogom suda od 28. kolovoza 2023. angažirala stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina, te je podneskom od 15. prosinca 2023. dostavila procjenu vrijednosti nekretnine od 11. prosinca 2023. koju je izradio procjenitelj Dubravko Ikadinović, stalni sudski vještak za arhitekturu i procjenu nekretnina zaposlen u društvu RED PLOT d.o.o. Gomboševa 12, Zagreb (list 541-607 spisa) iz koje proizlazi da je sveukupna tržišna vrijednost nekretnine 312.000,00 EUR. Na taj nalaz i mišljenje prigovor je podnio vjerovnik Zoran Vukelić 9. prosinca 2023. ukazujući na nejasnoće prilikom procjene iznosa za uređenje okoliša i upravne zgrade, i kod kalkulacije utvrđivanje vrijednosti nekretnine na strani 27 nalaza gdje je procjenitelj upisao cijene gradnje po kvadratnom metru kao daleko niže nego stvarne vrijednosti, koje su uzete po cijenama od 2022. iz Hrvatske komore arhitekata.
- 3.4. Radi toga je sud održao 20. ožujka 2024. ročište na kojem se stalni sudski vještak Dubravko Ikadinović očitovao na prigovore vjerovnika Zorana Vukelića. I nakon očitovanja na prigovore vjerovnik Zoran Vukelić nastavio je s osporavanjem nalaza i mišljenja, ali je sud na ročištu zaključkom prihvatio nalaz i mišljenje vještaka Dubravka Ikadinovića i utvrdio tržišnu vrijednost nekretnina iznosi 312.000,00 EUR.
- 3.5. Osim toga vjerovnik Zoran Vukelić je podneskom od 19. ožujka 2024. dostavio procjembeni elaborat od 7. ožujka 2024., koji je sačinio stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Miroslav Mihelec (list 637-695 spisa), kojeg je navedeni vjerovnik angažirao proizvoljno i bez naloga suda. Navedeni je vještak kao procijenjenu vrijednost nekretnine naveo iznos od 1.701.526,60 EUR.
4. Odluke u stečajnom postupku sud donosi u obliku rješenja i zaključka, a zaključkom sud (između ostalog) odlučuje o upravljanju postupkom i o drugim pitanjima ako je to izrijeком određeno SZ-om. Sud nije vezan za svoju odluku koja se odnosi na rukovođenje postupkom (arg iz čl. 311. st. 4. ZPP-a u vezi s čl. 10. SZ-a). Zaključak donesen na ročištu 20. ožujka 2024. je zaključak koji se odnosi na upravljanje postupkom i ne predstavlja zaključak o prodaji u smislu odredbe čl. 95. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/2012, 25/13, 93/14, 55/16- Odluka USRH, 73/17, 131/20 i 114/22; dalje: OZ).
5. Naime, ovrha na nekretnini provodi se zabilježbom ovrhe u zemljišnoj knjizi, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenoga prodajom (čl. 80. OZ-a), pri čemu sud vrijednost nekretnine utvrđuje zaključkom o prodaji (čl. 93. OZ-a), i to nakon provedenog postupka za utvrđivanje vrijednosti nekretnine utvrđujući i određujući istovremeno vrijednost nekretnine, te način i uvjeti prodaje (čl. 95. OZ-a).
6. Način utvrđivanja vrijednosti nekretnine regulira odredba čl. 92. OZ-a, na način da vrijednost nekretnine sud utvrđuje zaključkom po slobodnoj ocjeni na temelju



obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja, izrađenog primjenom posebnog propisa iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnina, načinu prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji te o metodama procjene nekretnina, odmah na ročištu nakon što je omogućio strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku i osobama koje imaju pravo prvokupa da se o procjeni izjasne.

7. Vjerovnik Zoran Vukelić, kao vjerovnik prvog višeg isplatnog reda po ocjeni je suda stranka u postupku u smislu odredbe čl. 92. OZ-a, koji nakon namirenja razlučnog vjerovnika iz vrijednosti predmetne nekretnine ima pravo namirenja primjenom odredbe čl. 137. i 248. SZ-a, to ukoliko nekretnina bude unovčena za iznos koji prelazi troškove unovčenja i tražbinu razlučnog vjerovnika (čl. 248. SZ-a).
8. Ovaj sud nema razloga sumnjati u zakonitost i valjanost nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka Dubravka Ikadinovića, međutim mora voditi računa o pravima svih sudionika u postupku, primjenjujući pritom pravila postupka, a ne samovolju sudionika.
  - 8.1. S tim u vezi, pravo je sudionika postupka Zorana Vukelića prigovoriti nalazu i mišljenju sudskog vještaka i tražiti novo vještačenje, ali primjenjujući pravila postupanja.
  - 8.2. Konkretno, pošto se vjerovnik Zoran Vukelić protivio nalazu i mišljenju sačinjenom u ovom postupku, to znači da u slučaju izvođenja novog vještačenja, vještaka određuje sud (čl. 251. st. 4. ZPP-a u vezi sa čl. 10. SZ-a), a ne samovoljno vjerovnik ili bilo koja druga strana u postupku. Zbog toga je sud zaključkom pozvao vjerovnika Zorana Vukelića jasno navesti ostaje li kod osporavanja nalaza i mišljenja vještaka Dubravka Ikadinovića, a slijedom toga i predlaže li provesti vještačenje po sudskom vještaku kojeg će ovaj put odrediti sud. Budući da je vjerovnik Zoran Vukelić ostao kod osporavanja (podnesak od 22. kolovoza 2024.), sud je po službenoj dužnosti pribavio ponude dva sudska vještaka Zrinoslava Ceranva, zaposlenika društva Veridon d.o.o. i Ivana Martića, s naglaskom da je procjenu potrebno izvršiti primjenom tri metode – troškovne, poredbene i prihodovne te nakon toga uzimajući u obzir sve podatke kao i stanje nekretnine na dan izrade nalaza i mišljenja dati mišljenje o vrijednosti nekretnine radi njenog unovčenja. Ponuda Zrinovoslava Ceranca iznosi 7.382,70 EUR, s predvidivim rokom izrade 60-90 dana, u skladu s cjenikom koji je dostavio uz ponudu, dok ponuda Ivana Martića iznosi 4.500,00 EUR bruto. Prepiske s navedenim vještacima predane su vjerovniku Zoranu Vukeliću i vjerovniku Miroslavu Lovriću kao punomoćniku društva B2 Kapital.
  - 8.3. Podneskom od 3. prosinca vjerovnik Zoran Vukelić je po punomoćniku obavijestio sud da prihvaća ponudu trgovačkog društva VERIDON d.o.o. i predlaže da ga sud pozove na uplatu troškova vještačenja. Predložio je dati vještaku zadatak da predmetne nekretnine procijeni u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15), te da u skladu s istima za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta bude odabrana poredbena metoda, a za procjenu vrijednosti građevine bude odabrana troškovna metoda, a radi specifičnosti svake pojedine poslovne nekretnine. S tim u vezi Ukazuje se vjerovniku da je sudski vještak u svakom slučaju obavezan izraditi procjembeni elaborat u skladu s odredbama Zakona o


procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine, koji su na snazi u vrijeme izrade elaborata, te da se vrijednost nekretnine u ovom stečajnom postupku utvrđuje radi njenog unovčenja koje se provodi po pravilima ovršnog postupka, zbog čega je potrebno utvrditi vrijednost nekretnine u skladu s nalogom iz izreke ovog rješenja.

- 8.4. Dodatno, iako je već istaknuto na zapisniku sa skupštine vjerovnika od 26. studenog 2024., valja ukazati da ukoliko i ova eventualna procjena vrijednosti nekretnina bude sukladna do sada u postupku provedenim procjenama u skladu s kojima je pred sudom utvrđena vrijednost nekretnine tada vjerovnik Zoran Vukelić neće imati pravo na naknadu troška izvršene procjene od unovčene nekretnine.

Zagreb, 21. ožujka 2025.

Sutkinja  
Maja Praljak

Dokument je elektronički potpisan:	DN:
MAJA PRALJAK	C=HR
Vrijeme potpisivanja:	O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
21-03-2025	2.5.4.97=4E130D48523337333838313838373732
10:50:33	L=ZAGREB
	S=PRALJAK
	O=MAJA
	CN=MAJA PRALJAK



**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja žalba je dopuštena. Žalba se podnosi ovom sudu u roku od osam dana od dana dostave rješenja.

**DNA:**

1. Zoranu Vukeliću, po punomoćnici
2. E-Oglasna ploča
3. računovodstvu
4. vještaku nakon plaćanja predujma

Broj zapisa: **9-30875-11fb2**

Kontrolni broj: **05879-32033-549ff**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=MAJA PRALJAK, 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.





REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

St-1311/2019

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, po sutkinji Maja Praljak, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom SAZOV d.o.o. u stečaju, OIB: 10789879721, Banova Jaruga, Banova Jaruga 130, dana 18. rujna 2025.,

#### r i j e š i o j e

Poziva se Zrinoslav Ceranac, dipl. inž. građ., kao stalni sudski vještak za graditeljstvo kojemu je povjereno vještačenje izradom procjemenog elaborata radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika u roku od 3 dana obavijestiti sud o tome kada je svakom pojedinom tijelu (od 11 kontinentalnih županija) Županijske i Gradske uprave dostavio putem Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine, obrasce Zahtjeva.

#### Obrazloženje


1. Pravomoćnim rješenjem od 21. ožujka 2025. Određeno je vještačenje, izradom procjemenog elaborata radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika dužnika (upisane kod Općinskog suda u Kutini, zemljišnoknjižni odjel Novska, i to [k.č.br. 2497/12](#), poslovna zgrada, radionica, automehaničarska radionica, kompresornica i kotlovnica s nadstrešnicom za nadzemni spremnik ulja za loženje, nadstrešnica za rabljene autodijelove i ekonomsko dvorište Tomičke površine 2 jutra, 264 čhv, 12.459 m<sup>2</sup>., upisana u zk. ul. broj 270, k.o. Lipovljani), primjenom tri metode (troškovne, poredbene i prihodovne).
2. Za izradu procjemenog elaborata istim rješenjem imenovano je društvo VERIDON d.o.o. za savjetovanje i graditeljstvo, Argentinska ulica 4, 10090 Zagreb, a vještačenje je povjereno stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo, Zrinoslavu Ceranac, dipl. inž. građ., uz obvezu podnošenja nalaza i mišljenja u roku od 60 dana. Sudski vještak predmet je preuzeo, odnosno dostavljen mu je 27. svibnja 2025., što znači da je rok počeo teći sljedećeg radnog dana.
3. Dopisom od 15. rujna 2025. obavijestili ste sud da još niste kompletirali sve potrebne ulazne podatke potrebne za izradu kompletnog vještačkog nalaza, a koje su ovlaštene izdavati jedino tijela Županijske i Gradske uprave putem INFORMACIJSKIJSKOG SUSTAVA TRŽIŠTA NEKRETNINA eNEKRETNINE, kao i da su obrasci Zahtjeva dostavljani u 11 kontinentalnih županija.

4. Budući da su stečajni postupci po svojoj prirodi hitni, te da je protekao rok određen rješenjem suda, a uzimajući u obzir okolnost korištenja ljetnog godišnjih odmora, odlučeno je kao u izreci zaključka.

Zagreb, 18. rujna 2025.

Dokument je elektronički potpisan:  
MAJA PRALJAK  
Vrijeme potpisivanja:  
18-09-2025  
14:30:43

DN:  
C=HR  
O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
2.5.4.37-#130D48523337333838313838373732  
L=ZAGREB  
E=PRALJAK  
C=MAJA  
CN=MAJA PRALJAK



Sutkinja  
Maja Praljak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja žalba je dopuštena. Žalba se podnosi ovom sudu u roku od osam dana od dana dostave rješenja.

DNA:

1. vještaku e-komunikacijom
2. Zoranu Vukeliću osobno i po punomoćnici uz dopis vještaka na znanje

Broj zapisa: **9-3087c-b58a1**

Kontrolni broj: **0b89d-d3853-7541e**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=MAJA PRALJAK, 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.



## **3.2. PROCJEMBENI ELABORAT**

### **TD: 168-SAZOV-LIP-TSZ/25**