



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Rijeka, Zadarska 1 i 3

Posl.br. 8. St- 594/13- 147

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Rijeci po sutkinji Emi Brdovčak, u stečajnom postupku nad dužnikom RIJEČKA PRELUKA d.o.o. Opatija u stečaju, Stubište Marušinac 7, OIB: 64066711799, MBS: 040236148, kojeg zastupa stečajna upraviteljica Antonela Jolić Zubčić iz Rijeke, Ante Starčevića 5, 14. ožujka 2022.,

z a k l j u č i o j e

I. Utvrđuje se vrijednost nekretnine stečajnog dužnika označene kao k.č.br. 2480, upisana u z.k.ul. 1505, k.o. Umag u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli – Pola, zemljišno knjižni odjel Buje i to 57. suvlasničkog dijela s neodređenim omjerom etažno vlasništvo (E-57) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine zgrade A a), dio zgrade označen u planu posebnih dijelova zgrade narančastom bojom koji se sastoji od a5) na III katu, terasa – namještaj, označena br. 102, površine 498,35 m²,

iznosu od 1.236.700,00 kn.

II. Na nekretnini iz točke I. izreke ovog zaključka uknjiženo je pravo zalogu u korist Mirjane Lovaković iz Umaga, M. Gupca 9 i Republike Hrvatske.

III. Prodaju nekretnine iz točke I. ovog zaključka provodi Financijska agencija (dalje: Agencija) elektroničkom javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini.

IV. Ovaj zaključak bit će objavljen na mrežnoj stranici e-oglasne ploče suda, na stranicama web-stečaj, Očevidniku nekretnina koje se prodaju u stečajnom postupku i web stranici Agencije.

V. Uvjeti prodaje:

- prodaje se nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli – Pola, zemljišno knjižni odjel Buje i to 57. suvlasničkog dijela s neodređenim omjerom etažno vlasništvo (E-57) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine zgrade A a), dio zgrade označen u planu posebnih dijelova zgrade narančastom bojom koji se sastoji od a5) na III katu, terasa – namještaj, označena br. 102, površine 498,35 m², označene kao k.č.br. 2480, upisana u z.k.ul. 1505, k.o. Umag

- utvrđena vrijednost nekretnine označene pod točkom I. zaključka iznosi 1.236.700,00 kn;

- nekretnine se ne može prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine,

- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine,
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kn,
- poreze će snositi će kupac,
- nekretnina je slobodna od osoba i stvari,
- kupac je dužan uplatiti kupovninu na poseban račun Agencije otvoren za tu namjenu u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi. Nekretnina će se dosuditi i kupcima koji će ponuditi nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi na žiro račun suda. Ako kupac u tom roku ne položi kupovninu sud će rješenjem oglasiti prodaju nevažećom i odrediti novu prodaju. Iz položenog osiguranja namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji. O tome odluku donosi sud i dostavlja je Agenciji radi prijenosa novčanih sredstava,
- kao kupci na javnoj dražbi mogu sudjelovati osobe koje su prethodno uplatile jamčevinu na poseban račun Agencije, u iznosu, roku i na način utvrđen u pozivu na sudjelovanje, najkasnije zadnjeg dana objave poziva na sudjelovanje,
- ponuditeljima čija ponuda ne bude prihvaćena, Agencija će vratiti jamčevinu na temelju naloga suda za prijenos novčanih sredstava;
- u pozivu za sudjelovanje na elektroničkoj javnoj dražbi bit će određen datum i vrijeme početka i završetka elektroničke javne dražbe, vrijeme kada osobe zainteresirane za kupnju nekretnine mogu razgledati nekretnine, kao i druge potrebne podatke.
- elektronička dražba provest će se i ako na njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj.

VI. Nekretnine se mogu razgledati uz prethodni dogovor sa stečajnim upraviteljem.

Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda od 20. listopada 2020. određena je prodaja nekretnine iz točke I. izreke ovog rješenja u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini elektroničkom javnom dražbom, putem Financijske Agencije.

2. Prema nalazu i mišljenju vještaka građevinske struke Nevena Čačića iz studenoga 2015. (stranica 286 do 384 spisa), vrijednost predmetne nekretnine procijenjena je na iznos od 1.236.700,00 kn. Na zahtjev razlučnog vjerovnika Mirjane Lovaković, izvršena je nova procjena nekretnine te je prema procjeni vještaka Dražena Sumića iz siječnja 2022. tržišna vrijednost nekretnine procijenjena na iznos od 710.241,96 kn. Oba vještaka očitovala su se na primjedbe iznesene na njihove nalaze, pojašnjavajući i obrazlažući metode koje su primijenili prilikom procjene vrijednosti nekretnina. Vještak Čačić je ustrajao kod svoje procjene, detaljno je dodatno pojašnjavajući u svojim očitovanjima na stranicama 412 do 422 spisa i na taj način odgovarajući na primjedbe razlučnog vjerovnika Mirjane Lovaković, dok je vještak Sumić pristupio ročištu radi utvrđenja vrijednosti nekretnina održanom 8. ožujka 2022. na kojem je ustrajao u utvrđenoj vrijednosti iz pisane procjene te je usmeno odgovorio na iznesene primjedbe stečajnog upravitelja i razlučnog vjerovnika.

3. Prema odredbi čl. 92. st. 1. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12 i 93/14; dalje: OZ) 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. Uvažavajući naprijed navedeno pravilo sadržano u odredbi čl. 92. st. 1. OZ-a, cilj stečajnog postupka koji se sastoji u skupnom namirenju vjerovnika (čl. 2. Stečajnog zakona – "Narodne novine" broj 71/15 i 104/17), uzimajući u obzir obilježja nekretnine koja se nalazi u samoj povijesnoj jezgri grada Umaga te predstavlja dio poslovnog centra, kao i općepoznatu činjenicu porasta cijena nekretnina na tržištu, ovaj sud je utvrdio tržišnu vrijednost nekretnine u visini od 1.236.700,00 kn sukladno odredbi čl. 92. OZ-a. U preostalom dijelu, zaključak je donesen primjenom odredbe čl. 95. do 102. OZ-a te čl. 247. SZ-a.

U Rijeci, 14. ožujka 2022.

Sutkinja:
Ema Brdovčak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog zaključka nije dopuštena žalba (čl.19.st.7. SZ).

Broj zapisa: **eb307-e003a**

Kontrolni broj: **06329-7b6de-3f0ea**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=EMA BRDOVČAK, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, 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 Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.