

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Poslovni broj: St-225/2024-165

Stečajni dužnik:

ANCHOR AM d.o.o. u stečaju, Osijek

Stečajna upraviteljica:

Mirjana Zuzija

PRIJEDLOG

za donošenje odluka o prodaji nekretnina sukladno čl. 247. Stečajnog zakona

Kao stečajna upraviteljica u predmetu St-225/2024-165, sukladno čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona te temeljem odluke stečajnih vjerovnika donesene na izvještajnom ročištu održanom 4. veljače 2026., predlažem da Sud donese odluke o unovčenju nekretnina.

I. Nekretnine koje su predmet unovčenja

1. Poslovna zgrada sa zemljištem

Osijek, Ul. Kardinala Alojzija Stepinca 59
zk.ul.br. 16986, k.č.br. 4998/1, k.o. Osijek

Na nekretnini je upisano razlučno pravo u korist KentBank d.d.

Temeljem izrađenog elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine utvrđena je:

- Metoda procjene: prihodovna metoda (1.678 €/m²)
- Procijenjena vrijednost: 306.560 €
- Tržišna vrijednost (zaokruženo): 307.000 €

2. Peterosoban stan na III. katu s garažnim mjestom

Osijek, Trg Augusta Šenoae 4
zk.ul.br. 4884, podul. 6, k.č.br. 5256, k.o. Osijek

Na nekretnini je upisano razlučno pravo u korist KentBank d.d.

Temeljem izrađenog elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine utvrđena je:

- Metoda procjene: poredbena metoda (2.072 €/m²)
 - Procijenjena vrijednost: 729.508 €
 - Tržišna vrijednost (zaokruženo): 730.000 €
-

Navedene tržišne vrijednosti predstavljaju procijenjene iznose za koje bi se nekretnine mogle razmijeniti na dan vrednovanja između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima, nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu su obje strane postupale upućeno, razborito i bez prisile.

II. Prijedlog suda

Predlaže se da Sud:

1. utvrdi vrijednost navedenih nekretnina sukladno elaboratima procjene,
 2. donese odluku o njihovoj prodaji u stečajnom postupku,
 3. odredi da se prodaja provede putem elektroničke javne dražbe uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka,
 4. odredi početnu cijenu na prvoj dražbi u visini 3/4 utvrđene vrijednosti nekretnine, sukladno Ovršnom zakonu.
-

Obrazloženje

Na izvještajnom ročištu održanom 4. veljače 2026. stečajni vjerovnici nisu se protivili pokretanju postupka prodaje nekretnina na kojima je upisano razlučno pravo u korist KentBank d.d.

Budući da nastavak poslovanja stečajnog dužnika nije moguć, a radi namirenja razlučnog vjerovnika i daljnjeg tijeka postupka, potrebno je pristupiti unovčenju predmetnih nekretnina.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje odluka kako je navedeno.

Stečajna upraviteljica
Mirjana Zuzija

RJEŠENJE

I.

Određuje se prodaja nekretnina stečajnog dužnika na kojima je upisano razlučno pravo u korist KentBank d.d., i to:

1. Poslovna zgrada sa zemljištem

Osijek, Ul. Kardinala Alojzija Stepinca 59
zk.ul.br. 16986, k.č.br. 4998/1, k.o. Osijek

Na nekretnini je upisano založno pravo u korist KentBank d.d.

Temeljem izrađenog elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine utvrđuje se:

- **Metoda procjene:** Prihodovna metoda (1.678 €/m²)
- **Procijenjena vrijednost:** 306.560 €
- **Tržišna vrijednost (zaokruženo):** 307.000 €

Navedena tržišna vrijednost predstavlja procijenjeni iznos za koji bi se nekretnina mogla razmijeniti na dan vrednovanja između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima, nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu su obje strane postupale upućeno, razborito i bez prisile.

2. Peterosoban stan na III. katu s garažnim mjestom

Osijek, Trg Augusta Šenoae 4
zk.ul.br. 4884, podul. 6, k.č.br. 5256, k.o. Osijek

Na nekretnini je upisano založno pravo u korist KentBank d.d.

Temeljem izrađenog elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine utvrđuje se:

- **Metoda procjene:** Poredbena metoda (2.072 €/m²)
- **Procijenjena vrijednost:** 729.508 €
- **Tržišna vrijednost (zaokruženo):** 730.000 €

Navedena tržišna vrijednost predstavlja procijenjeni iznos za koji bi se nekretnina mogla razmijeniti na dan vrednovanja između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima, nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu su obje strane postupale upućeno, razborito i bez prisile.

1. **zk.ul.br. 16986 k.o. Osijek**
kč.br. 4998/1 – kuća, šupa i dvorište,
Ul. kard. A. Stepinca 59, Osijek, površine 257 m².
2. **zk.ul.br. 4884 k.o. Osijek – ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)**
Suvlasnički dio 3142/10000 – stan 6 na 3. katu, ukupne korisne površine 349,50 m²,
s pripadajućom garažom br. 1 u prizemlju površine 35,80 m².

Na obje nekretnine upisano je založno pravo u korist KentBank d.d. temeljem Sporazuma br. 5027014942 (OV-3154/2023 od 23.6.2023.) u iznosu od 2.700.000,00 EUR s pripadajućim kamatama i troškovima.

II.

Utvrđuje se vrijednost nekretnina prema procjenama dostavljenim od strane razlučnog vjerovnika KentBank d.d., a koje su prihvaćene na izvještajnom ročištu.

III.

Početna cijena na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi iznosit će **3/4 utvrđene vrijednosti nekretnine**, sukladno pravilima ovršnog postupka o prodaji nekretnina.

Ukoliko nekretnina ne bude prodana na prvoj dražbi, druga dražba provest će se uz početnu cijenu od **1/2 utvrđene vrijednosti**, sukladno važećim odredbama Ovršnog zakona.

IV.

Prodaja će se provesti putem elektroničke javne dražbe (e-dražba) sukladno pravilima o prodaji nekretnina u ovršnom postupku putem FINA-e.

V.

Po pravomoćnosti rješenja o dosudi kupcu će se izdati isprava podobna za upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama.

Obrazloženje

Na izvještajnom ročištu održanom 4. veljače 2026. svi stečajni vjerovnici izrijekom su se očitovali da se ne protive pokretanju postupka prodaje nekretnina na kojima je upisano razlučno pravo u korist KentBank d.d.

Sukladno čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona, imovina na kojoj postoji razlučno pravo unovčuje se u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka.

Budući da nastavak poslovanja stečajnog dužnika nije moguć, a unovčenje predstavlja nužnu radnju radi namirenja razlučnog vjerovnika i daljnjeg tijeka postupka, predlaže se donošenje rješenja kako je navedeno.

Stečajna upraviteljica
Mirjana Zuzija