

**Poslovni broj: St-822/2020**

## **TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

**Amruševa 2/II  
10000 ZAGREB**

Stečajni dužnik: **Stečajna masa iza LEVANTE OSAM d.o.o. u stečaju**, Zagreb, Ulica grada Chicaga 18, OIB:86063837717;

Razlučni vjerovnik: **BOGDAN DABINOVIĆ** iz Donje Stubice, Ivana Peštaja 1a, OIB:04815228743; zastupan po punomoćnici Dušanki Križanac odvjetnici u Zagrebu, Ulica kralja Zvonimira 13, OIB: 39933512987;

### **P O D N E S A K razlučnog vjerovnika**

putem e-komunikacije  
prilozi

---

**I** Razlučni vjerovnik ovim podneskom ponovno prigovora utvrđenoj vrijednosti nekretnina koje su predmet prodaje prema Rješenju o prodaji naslovnog suda od 11. ožujka 2021.g. i čija je vrijednost u Zaključku o prodaji od 2. srpnja 2021.g. utvrđena u visini od 6.327.000,00 kn.

**II** Utvrđenoj vrijednosti razlučni vjerovnik prigovarao je temeljem činjenice da Procjembeni elaborat Vještaka d.o.o. od 7. veljače 2020.g. ima niz evidentnih nedostataka i nelogičnosti primjetnih i osobi koja nije stručna, a koje su razlučnom vjerovniku potvrdili i svojim mišljenjima tri neovisna vještaka, čija mišljena dostavlja uz ovaj podnesak. Ističemo kako su oba vještaka – i Vještak d.o.o. i Zvonko Benjak, članovi Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja koje je ovlašteno formirati komisiju od tri člana koja pregledava elaborate i daje svoje mišljenje na iste, pa je tako postupljeno i u ovom konkretnom slučaju.

Tako je uspoređujući Procjembeni elaborat izrađen od Vještak d.o.o. iz veljače 2020.g. i Procjembeni elaborat broj 22-2021 od 20. ožujka 2021.g. izrađen od sudskog vještaka Zvonka Benjaka, svaki od angažiranih vještaka u komisiji koju je formiralo Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja, a riječ je o PROCJENE OSIJEK j.d.o.o. iz Osijeka, Gordani Dereković iz Zagreba, stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina i PING d.o.o. iz Rijeke – naveo da postoje značajni nedostaci u procjeni izrađenoj od Vještak d.o.o. (u vidu netočno utvrđenog niza parametara nužnih za procjenu), da isti ne sadrži sve potrebne elemente prema čl. 67. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), te da je primjetna neadekvatnost primijenjene metodologije.

Osobito važnim držimo što u mišljenju PROCJENE OSIJEK j.d.o.o. izrijekom stoji:

*„Ukoliko na predmetnoj lokaciji postoje zgrade koje se prema Prilogu. Pravilnika ne mogu koristiti ili koje su spremne za rušenje i za koje ne može vrijediti ostatak održivog vijeka korištenja **za iste je potrebno iskazati trošak uklanjanja (rušenja).**“*

Navedeni trošak od strane Vještak d.o.o. nije uziman u kalkulaciju, iako je i iz navoda same stečajne upraviteljice, a i iz fotografija u spisu, nedvojbeno kako isti objekti nisu bili pogodni za korištenje, a osobito ne nakon što je u jednom dijelu došlo do izbijanja požara.

Potrebno je istaknuti i primjedbu koju navode PROCJENE OSIJEK j.d.o.o. - da prilikom utvrđivanja vrijednosti nije uzeta u obzir zabilježba prostornih međa kulturnog dobra upisana na česticama, koja je pogrešno tumačena u smislu mogućeg ostvarivanja prava prvokupa od ovlaštenih subjekata. U zbilji ova zabilježba ima utjecaja na mogućnost korištenja i gradnje na istim nekretninama što dodatno utječe na njihovu vrijednost, a Vještak d.o.o. nije utvrdio niti sadržaj te zabilježbe u prostoru niti njezin utjecaj na eventualna ograničenja i vrijednost nekretnina.

Nadalje, u mišljenju Gordane Dereković ista navodi:

*„Mišljenja sam da dostavljeni elaborat, **NIJE USKLAĐEN** sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i ne daje pravu sliku vrijednosti nekretnine.“*

U mišljenju PING d.o.o. vještak Ivan Vučemil ističe:

*„Mišljenja sam da je tržišna vrijednost nekretnine u elaboratu Vještaka d.o.o. **određena na preveliki iznos....**“*

Iako je razlučni vjerovnik sve ove argumente iznosio tijekom cijelog postupka, snosio troškove izrade dodatnog procjemenog elaborata po sudskom vještaku Zvonku Benjaku, te sada još dodatne tri analize od strane stručnih osoba u tom području, sud je grubo ignorirao njegove argumentirane prigovore i bez ikakvog obrazloženja ostao kod vrijednosti nekretnine utvrđene u Procjemenom elaboratu Vještak d.o.o.

Uzimajući u obzir sve naprijed navedeno, može se zaključiti samo jedno – kako nije ostvaren jedan od najvažniji ciljeva stečajnog postupka – nije utvrđena stvarna tržišna vrijednost nekretnina koje su predmet prodaje. Koji su razlozi ovakve previsoke procjene, razlučni vjerovnik ne želi nagađati, ali u kolikoj mjeri je ona bila previsoka pokazuje i činjenica da do 4. dražbe nije bilo nikoga zainteresiranog za kupnju ovih nekretnina na javnoj dražbi.

Kao jedino ispravno postupanje razlučni vjerovnik poziva stečajnog upravitelja i sud, da odrede izradu novog procjemenog elaborata kako bi se otklonili nedostaci u postojećem elaboratu i sukladno stavku 2. članka 221. Stečajnog zakona utvrdila stvarna vrijednost predmetnih nekretnina.

*Dokaz: - Mišljenje o dva procjembena elaborata procjene vrijednosti nekretnine u Brckovljanima  
PROCJENE OSIJEK j.d.o.o. od rujna 2021.g.;*

- *Mišljenje o elaboratima Gordane Dereković od 9. rujna 2021.g.;*
- *Mišljenje o procjenama vrijednosti nekretnina PING d.o.o. od 10. kolovoza 2021.g.*

**III** Razlučni vjerovnik ovim podneskom ponovno ističe kako je isti kao prvi razlučni vjerovnik još 22. ožujka 2021.g., prije donošenja Zaključka o prodaji od 2. srpnja 2021.g., dostavio i stečajnom upravitelju i sudu - izjavu prema članku 247. stavku 7. Stečajnog zakona kojom je obavijestio sud da kupuje niže opisane nekretnine, te je stavio u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine ako ista bude utvrđena u iznosu od 118.873,26 EUR.

Razlučni vjerovnik ponovno obavještava sud kako kupuje nekretnine iz Zaključka o prodaji od 2. srpnja 2021.g. pod uvjetom da ponovnim vještačenjem bude utvrđena vrijednost istih u iznosu do 2.320.000,00 kn, te stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine do najviše 2.320.000,00 kn, i to za sljedeće nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Stalna služba Dugo Selo i to u:

- zk.ul.br. 3809, k.o. Brckovljani, koja se sastoji od k.č.br. 3816, Andrilovečka cesta površine 66 m2, (dvorište Andrilovečka cesta površine 33 m2 i izgrađeno zemljište Andričlovečka cesta, površine 33 m2), ukupno površine 66 m2,

- zk.ul.br. 3892, k.o. Brckovljani, koja se sastoji od k.č.br. 3815, Andrilovečka cesta, površine 8710 m2 (gospodarska zgrada Andrilovečka cesta, površine 20 m2, stambena zgrada Andrilovečka cesta, površine 482 m2, poslovna zgrada Andrilovečka cesta, površine 954 m2, dvorište Andrilovečka cesta, površine 145 m2, gospodarska zgrada Andrilovečka cesta, površine 71 m2, dvorište Andrilovečka cesta, površine 6701 m2, gospodarska zgrada Andrilovečka cesta, površine 337 m2), ukupno površine 8710 m2.

**IV** Razlučni vjerovnik je utvrdio da se za gore navedene nekretnine provodi četvrta elektronička javna dražba, te poziva naslovljeni sud da obustavi dražbu, odredi novo vještačenje radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina koje su predmetom prodaje, utvrdi realnu tržišnu vrijednost istih i donese rješenje o dosudi u korist razlučnog vjerovnika za sve nekretnine poblje opisane u ovom podnesku obzirom na izjavu o prijebu i ispunjenje zakonskih uvjeta iz članka 247. stavka 7. Stečajnog zakona.

U Zagrebu, 23. svibnja 2022.g.

Bogdan Dabinović

zastupan po odvjetnici Dušanki Križanac

Na znanje: - Marijana Sabljic, stečajna upraviteljica, Zagreb, Ulica grada Chicaga 18, putem elektroničke pošte [marijana@odvjetnica-sabljić.hr](mailto:marijana@odvjetnica-sabljić.hr)

- Financijska agencija, putem elektroničke pošte [info@fina.hr](mailto:info@fina.hr)