

Trgovački sud u Osijeku  
Poslovni broj spisa: St-225/2024  
Dužnik: ANCHOR AM d.o.o. u stečaju  
Osijek, Kapucinska 31  
OIB: 20080494958

## **DOPUNA PRIJEDLOGA STEČAJNE UPRAVITELJICE ZA DONOŠENJE ZAKLJUČKA O PRODAJI**

Sukladno zaključku naslovljenog suda posl.br. St-225/2024-186 od dana 16. ožujka 2026. godine, stečajna upraviteljica ovime dostavlja dopunu prijedloga za donošenje zaključka o prodaji nekretnina sukladno odredbi čl. 247. Stečajnog zakona.

Na ročištu održanom dana 4. veljače 2026. godine, vjerovnici su izjavili da se ne protive pokretanju postupka prodaje za nekretnine stečajnog dužnika na kojima je upisano razlučno pravo za korist KentBank d.d. Sud je dana 23. veljače 2026. godine donio rješenje kojim se određuje prodaja nekretnina koje su predmetom ove dopune prijedloga za donošenje zaključka o prodaji.

Sljedom navedenog, stečajna upraviteljica temeljem odredbe čl. 247. Stečajnog zakona predlaže naslovljenom sudu da donese sljedeći:

### **Z A K L J U Č A K**

I Temeljem čl. 247. Stečajnog zakona, određuje se prodaja nekretnina u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, u vlasništvu stečajnog dužnika ANCHOR AM d.o.o. u stečaju, Osijek, Kapucinska 31, OIB: 20080494958, i to:

1. nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel Osijek, k.o. Osijek, zk.ul.br. 16986, k.č.br. 4998/1, oznaka zemljišta KUĆA, ŠUPA I DVOR. UL. K.A.STEPINCA 59, površine 257 m<sup>2</sup>

Na predmetnoj nekretnini upisano je založno pravo: Zaprimljeno 23.06.2023.g. pod brojem Z-10982/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM BR. 5027014942 O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA, BR. OV-3154/2023 23.06.2023, na nekretnine u A u iznosu od 2.700.000,00 EUR s kamatama, naknadama, rokovima, troškovima i ostalim uvjetima iz Sporazuma, za korist: KENTBANK D.D., OIB: 73656725926, GUNDULIĆEVA ULICA 1, 10000 ZAGREB.

2. nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel Osijek, k.o. Osijek, zk.ul.br. 4884, k.č.br. 5256, oznaka zemljišta STAMBENA ZGRADA I DVORIŠTE TRG AUGUSTA ŠENOJE 4 površine 883 m<sup>2</sup>; STAMBENA ZGRADA površine 425 m<sup>2</sup>, DVORIŠTE površine 458 m<sup>2</sup>, ukupne površine 883 m<sup>2</sup>, i to: 6. Suvlasnički dio: 3142/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) STAN 6 - nalazi se na 3.katu a sastoji se od: ulaza, hodnika, dnevne sobe, kuhinje, ostave, sobe, kupaonice, sobe, garderobe, kupaonice, sobe, sobe, sobe, kupaonice, kupaonice, loggie, logg

ie, loggie, loggie i bazena ukupne korisne površine 349,50m<sup>2</sup> te sporednog dijela koji se sastoji od garaže br. 1 u prizemlju površine 35,80m<sup>2</sup>

Na predmetnoj nekretnini upisano je založno pravo: 5. Na suvlasnički dio: 6 (3142/10000) 5.1 Zaprimiteljeno 23.06.2023.g. pod brojem Z-10982/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM BR. 5027014942 O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA, BR. OV-3154/2023 23.06.2023, na nekretnine u A u iznosu od 2.700.000,00 EUR s kamatama, naknadama, rokovima, troškovima i ostalim uvjetima iz Sporazuma, za korist: KENTBANK D.D., OIB: 73656725926, GUNDULIĆEVA ULICA 1, 10000 ZAGREB.

II Sukladno Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnine od dana 05.06.2025. godine, sačinjenom po Noed-Pro d.o.o. iz Zagreba odnosno stalnom sudskom vještaku Neil Deutsch, dipl.ing.građ., stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina, utvrđena vrijednost nekretnine pod 1. iznosi 307.000,00 EUR.

Sukladno Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnine od dana 05.06.2025. godine, sačinjenom po Noed-Pro d.o.o. iz Zagreba odnosno stalnom sudskom vještaku Neil Deutsch, dipl.ing.građ., stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina, utvrđena vrijednost nekretnine pod 2. iznosi 730.000,00 EUR.

III Sukladno odredbi čl. 97. Stečajnog zakona, prodaju nekretnina iz točke I ovog zaključka provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom. Elektronička javna dražba počinje objavom poziva Financijske agencije na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi na mrežnim stranicama Financijske agencije kojim Financijska agencija određuje datum i vrijeme trajanja dražbe. Od objavljivanja poziva na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi na mrežnim stranicama Financijske agencije do početka prikupljanja ponuda mora proteći najmanje 60 dana.

IV Uvjeti prodaje u odnosu na nekretninu pod 1., upisanu u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel Osijek, k.o. Osijek, zk.ul.br. 16986, k.č.br. 4998/1, oznaka zemljišta KUĆA, ŠUPA I DVOR. UL. K.A.STEPINCA 59, površine 257 m<sup>2</sup>:

Minimalna zakonska cijena ispod koje se nekretnina ne može prodati:

- na prvoj dražbi ne ispod 230.250,00 EUR odnosno  $\frac{3}{4}$  utvrđene vrijednosti nekretnine
- na drugoj dražbi ne ispod 153.500,00 EUR odnosno  $\frac{1}{2}$  utvrđene vrijednosti nekretnine
- na trećoj dražbi ne ispod 76.750,00 EUR odnosno  $\frac{1}{4}$  utvrđene vrijednosti nekretnine
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 EUR

Početna cijena za nadmetanje:

- na prvoj dražbi po cijeni od 230.250,00 EUR odnosno  $\frac{3}{4}$  utvrđene vrijednosti nekretnine
- na drugoj dražbi po cijeni od 153.500,00 EUR odnosno  $\frac{1}{2}$  utvrđene vrijednosti nekretnine

- na trećoj dražbi po cijeni od 76.750,00 EUR odnosno  $\frac{1}{4}$  utvrđene vrijednosti nekretnine
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 EUR

Iznos dražbenog koraka: 1.350,00 EUR

Oznaka elektroničke javne dražbe: prva

Redni broj održavanja elektroničke javne dražbe: prvi put

Iznos jamčevine: 10% od utvrđene vrijednosti nekretnine, što iznosi 30.700,00 EUR

Uvjeti prodaje u odnosu na nekretninu pod 2., upisanu u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel Osijek, k.o. Osijek, zk.ul.br. 4884, k.č.br. 5256, oznaka zemljišta STAMBENA ZGRADA I DVORIŠTE TRG AUGUSTA ŠENOE 4 površine 883 m<sup>2</sup>; STAMBENA ZGRADA površine 425 m<sup>2</sup>, DVORIŠTE površine 458 m<sup>2</sup>, ukupne površine 883 m<sup>2</sup>, i to: 6. Suvlasnički dio: 3142/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) STAN 6 - nalazi se na 3.katu a sastoji se od: ulaza, hodnika, dnevne sobe, kuhinje, ostave, sobe, kupaoalice, sobe, garderobe, kupaoalice, sobe, sobe, sobe, kupaoalice, kupaoalice, loggie, loggie, loggie, loggie i bazena ukupne korisne površine 349,50m<sup>2</sup> te sporednog dijela koji se sastoji od garaže br. 1 u prizemlju površine 35,80m<sup>2</sup>..

Minimalna zakonska cijena ispod koje se nekretnina ne može prodati:

- na prvoj dražbi ne ispod 547.500,00 EUR odnosno  $\frac{3}{4}$  utvrđene vrijednosti nekretnine
- na drugoj dražbi ne ispod 365.000,00 EUR odnosno  $\frac{1}{2}$  utvrđene vrijednosti nekretnine
- na trećoj dražbi ne ispod 182.500,00 EUR odnosno  $\frac{1}{4}$  utvrđene vrijednosti nekretnine
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 EUR

Početna cijena za nadmetanje:

- na prvoj dražbi po cijeni od 547.500,00 EUR odnosno  $\frac{3}{4}$  utvrđene vrijednosti nekretnine
- na drugoj dražbi po cijeni od 365.000,00 EUR odnosno  $\frac{1}{2}$  utvrđene vrijednosti nekretnine
- na trećoj dražbi po cijeni od 182.500,00 EUR odnosno  $\frac{1}{4}$  utvrđene vrijednosti nekretnine
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 EUR

Iznos dražbenog koraka: 2.500,00 EUR

Oznaka elektroničke javne dražbe: prva

Redni broj održavanja elektroničke javne dražbe: prvi put

Iznos jamčevine: 10% od utvrđene vrijednosti nekretnine, što iznosi 73.000,00 EUR

V Sve pristojbe i poreze dužan je platiti kupac u skladu sa zakonom.

VI U elektroničkoj javnoj dražbi, kao kupci, mogu sudjelovati samo osobe koje su prethodno dale jamčevinu. Jamčevina se uplaćuje na poseban račun Financijske agencije u iznosu, roku i na način utvrđen u pozivu na sudjelovanje. Jamčevina mora biti evidentirana na računu Financijske agencije u roku objavljenom u pozivu na sudjelovanje koji ne može biti kraći od 60 dana od objave poziva. Ako jamčevina nije evidentirana u navedenom roku, uplatitelju jamčevine neće biti omogućeno sudjelovanje u dražbi. Uplatiteljom jamčevine smatrat će se osoba čiji je osobni identifikacijski broj (OIB) naveden u pozivu uplate (PNB). Za uplate doznačene iz inozemstva obvezno je u Opisu plaćanja navesti PNB ili OIB uz ID nadmetanja.

VII 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.

VIII Nekretnine navedene pod 1. i 2. ovog zaključka prodaju se po načelu „viđeno-kupljeno“, te se neće priznati naknadni zahtjevi povodom materijalnih ili pravnih nedostataka nekretnina.

IX Ponuditeljima čija ponuda nije prihvaćena Financijska agencija će vratiti jamčevinu na temelju naloga suda za prijenos novčanih sredstava.

X Kupac je dužan platiti kupovninu na poseban račun Financijske agencije otvoren za tu namjenu u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi.

XI Sukladno odredbi čl. 103. st. 6. Ovršnog zakona, u rješenju o dosudi sud će odrediti da će se nekretnina dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili, ako kupci koji su ponudili višu cijenu ne polože kupovninu u roku koji im je određen. U tom slučaju sud će donijeti posebno rješenje o dosudi svako sljedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi, u kojem rješenju će se odrediti rok za polaganje kupovnine. Sud će u tom rješenju najprije oglasiti nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu.

XII Ako kupac u određenom roku ne položi kupovninu, a ne postoje uvjeti za dosudu nekretnine kupcu koji su ponudili nižu cijenu prema odredbi čl. 103. st. 6. Ovršnog zakona, sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom. Iz položene jamčevine namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj dražbi i novoj prodaji.

XIII U rješenju o dosudi nekretnine sud će odrediti da se nakon pravomoćnosti tog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu u zemljišnu knjigu upiše u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini te da se brišu prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom.

XIV Razgledavanje nekretnina se može obaviti uz prethodni dogovor sa stečajnom upraviteljicom Mirjanom Zuzijom, e-mail: mirjana.zuzija@gmail.com.

Stečajna upraviteljica Mirjana Zuzija

U Velikoj Gorici, 25. ožujka 2026. godine