



Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU
Trg pobjede 13
Slavonski Brod (Grad Slavonski Brod)

Predmet: **St-600/2021**

Dužnik: Trgovačko društvo ORLJAVA, proizvodnja i usluge, društvo s ograničenom odgovornošću u stečaju, skraćena tvrtka **ORLJAVA d. o. o. u stečaju**, registrirano sjedište na adresi Požega (Grad Požega), Pilanski put 2, upisano u sudski registar koji vodi Trgovački sud u Osijeku - stalna služba u Slavonskom Brodu, MBS 050034320, OIB 28061327329

Vjerovnik: Trgovačko društvo L PROJEKT d.o.o. za graditeljstvo i usluge, skraćena tvrtka **L PROJEKT d.o.o.**, registrirano sjedište na adresi Rajsavac (Općina Jakšić), Rajsavac 18, upisano u sudski registar koji vodi Trgovački sud u Osijeku - stalna služba u Slavonskom Brodu, MBS 030184237, OIB 74352053760, koje društvo zastupa opunomoćenik Domagoj Miličević, odvjetnik iz Požege

**Podnesak stečajnog vjerovnika
L PROJEKT d.o.o.**

U Požegi, dana 4. travnja 2022.

1. Vjerovnik L PROJEKT d.o.o. je sudionik u predmetnom stečajnom postupku s tražbinom koja je rješenjem naslovnog Trgovačkog suda u Osijeku – stalna služba u Slavonskom Brodu kao stečajnog, poslovni broj 3/St-600/2021-72 od 19. listopada 2021., utvrđena pod rednim brojem 50. u sklopu općeg isplatnog reda u iznosu od 1.042.125,03 HRK.
2. Za dan 4. travnja 2022. u predmetnom stečajnom postupku zakazano ročište radi utvrđenja vrijednosti nekretnina temeljem zaključka naslovnog stečajnog suda, poslovni broj 3/St-600/2021-116 od 21. ožujka 2022., i to nekretnina kako su identificirane u predmetnom zaključku, a na području mjesne nadležnosti Općinskog suda u Požegi odnosno u Osijeku.
3. Predmetnim podneskom vjerovnik L PROJEKT d.o.o. u doprinosu pravilnog i adekvatnog utvrđenja fer tržišne vrijednosti nekretnine iznosi svoja zapažanja u

odnosu na dvije nekretnine koje su obuhvaćene predmetnim zaključkom o zakazivanju ročišta radi utvrđenja vrijednosti nekretnina, i to:

- a) nekretnina katastarske oznake (k.č.br.) 1706/1, zemljišnoknjižnog opisa PILANSKI PUT, ukupne površine 14.266 m², od čega ORANICA površine 1.954 m², VIŠE ZGRADA površine od 6.375 m², INDSTR. DV. površine od 5.937 m², koja nekretnina je upisana u zemljišnoknjižnom ulošku broj (zk.ul.br.) 4890 zemljišne knjige koju Općinski sud u Požegi vodi za katastarsku općinu (k.o.) 327760, POŽEGA
- b) nekretnina katastarske oznake (k.č.br.) 1706/2, zemljišnoknjižnog opisa PILANSKI PUT, ukupne površine 3.444 m², od čega GOSPODARSKO DVORIŠTE površine 2.547 m², GOSPODARSKA ZGRADA površine od 214 m², GOSPODARSKA ZGRADA površine od 454 m², NADSTREŠNICA površine 229 m², koja nekretnina je upisana u zemljišnoknjižnom ulošku broj (zk.ul.br.) 4890 zemljišne knjige koju Općinski sud u Požegi vodi za katastarsku općinu (k.o.) 327760, POŽEGA

4. Naime, u doprinosu utvrđenja vrijednosti predmetne dvije nekretnine, do sada su na spis predmetnog stečajnog postupka **dostavljene procjene od strane stečajnog upravitelja Krešimira Tomca te od strane vjerovnika Addiko bank d.d.** Te dvije procjene se pak **razlikuju u značajnoj mjeri**, budući procjena koju je na spis dostavio stečajni upravitelj svjedoči o vrijednosti od **1.800.000,00 EUR** (sukladno procjeni iz rujna 2021. Zorana Fumića, dipl. ing. arh., stalnog sudskog vještaka za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina), dok procjena vjerovnika Addiko bank d.d. svjedoči o vrijednosti od **1.204.000,00 EUR** (sukladno procjeni iz veljače 2019. Ive Borović Milašinović, dipl. ing. građ., stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina). Dakle, postoji **značajan nesklad između prikazanih vrijednosti** predmetnih nekretnina u njihovoj ukupnosti. Taj se nesklad ne može objasniti razlikom u vremenu nastanka predmetnih procjena, jer postoji neopravdan porast vrijednosti nekretnine u odnosu na veljaču 2019. prema rujnu 2021., tijekom kojeg razdoblja osim redovne uporabe tih nekretnina nije bilo nikakvih materijalno značajnih događaja koje bi utjecali na porast vrijednosti predmetnih nekretnina.

5. Vjerovnik L PROJEKT d.o.o. smatra važnim za naglasiti da je prije utvrđenja vrijednosti predmetne dvije nekretnine (k.č.br. 1706/1 i k.č.br. 1706/2, zk.ul.br. 4890, k.o. Požega) u ovom postupku potrebno otkloniti **metodološki nedostatak procjene obje nekretnine** za uporabu u ovom stečajnom postupku, jer niti jedna od tih procjena ne vodi računa da se **u lipnju 2021. u Požegi dogodio značajan događaj elementarne nepogode** koji je prouzročio značajna oštećenja na predmetnim nekretninama. Po prirodi stvari, procjena iz veljače 2019. taj događaj nije niti mogla uzeti u obzir, ali ga je morala uzeti u obzir procjena iz rujna 2021., a ona o tom događaju ne svjedoči. Riječi o tome da su nekretnine i objekti sagrađeni na tim nekretninama u toj elementarnoj nepogodi iz lipnja 2021. pretrpjeli iznimna oštećenja, koja **nisu sanirana**.

6. Stoga, metoda procjene vrijednosti predmetnih dviju nekretnina usporedbom sa cijenama drugih nekretnina na mjerodavnom tržištu nekretnina grada Požege ne može biti adekvatna bez korektivnog faktora umanjenja tako dobivene vrijednosti za vrijednost radova koje je potrebno učiniti radi otklanjanja oštećenja na samim objektima izgrađenima na predmetnim nekretninama.

7. Radi utvrđenja stvarnosti nastanka i prirode oštećenja u kojima se govori u ovom podnesku, vjerovnik u prilogu dostavljam fotografije tih oštećenja.

8. Vjerovnik L PROJEKT d.o.o. također ima saznanja da je osiguratelj objekata na predmetnim nekretninama štetu procijenio i likvidirao u iznosu od približno 1.000.000,00 HRK. To pak praktično znači da je dužnik kao osiguranik naplatio iznos osigurnine na ime prouzročenih oštećenja na građevinskim objektima, ali taj novac nije uložio u obnovu zgrada. Samim time, ukupna vrijednost nekretnina mora biti umanjena za približno 150.000,00 EUR. Radi identificiranja oštećenja nastalih povodom elementarne nepogode iz lipnja 2021., vjerovnik L PROJEKT d.o.o. predlaže da se relevantne informacije pribave iz spisa likvidiranja odnosno štete osiguratelja CROATIA OSIGURANJE d.d.

9. Slijedom svega iznesenog, vjerovnik L PROJEKT d.o.o. smatra da je potrebno adekvatno vrednovati razlikovne elemente dostavljenih procjena na predmetni spis, kao i materijalnih učinaka koje na vrijednost objekata na predmetnim nekretninama imaju oštećenja nastalih povodom elementarne nepogode iz lipnja 2021.

Opunomoćenik:

Odvjetnik
Domagoj Miličević
Požega, Sv. Florijana 8/II

Elektronička isprava ovog dokumenta potpisana je naprednim elektroničkim potpisom







