

STEČAJNI UPRAVITELJ

PETRA GJURAŠIĆ

Petrinjska 28
HR-10000 ZAGREB

M: +385 1 6381 225
E: petra.gjurasic@odgfp.hr

Zagreb, 27.05.2025.

Naš znak: 2028/002

Posl. br.: St-3914/16

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Trg Johna Fitzgeralda
Kennedya 11
10000 ZAGREB

Stečajni dužnik: EKO SELO KORANA d.o.o. - u stečaju,
Barilovići, Kosijersko selo bb,
OIB: 92023303996

P O D N E S A K

stečajnog upravitelja 1 prilog
jednostruko
U predmetu pod gornjim poslovnim brojem, sukladno Zaključku
Naslovnog suda od dana 06.05.2025. godine, stečajni upravitelj
dostavlja očitovanje kako slijedi:

U podnesku od dana 14.04.2025. gosp. Branislav i gđa. Danica
Janjanin iznose svoje paušalne, ničim argumentirane i
subjektivne dojmove u odnosu na ovaj stečajni postupak.

Stečajni upravitelj ističe da je uz prisustvo bivše direktorice
izvršio pregled očevid i primopredaju nekretnine.

Stečajni upravitelj u odnosu na navode o Nagodbi navodi da je
podneskom od dana 07.02.2020. dostavio Nacrt nagodbe na ovaj
stečajni spis, te je od vjerovnika zatražena suglasnost za
potpisivanje Nagodbe u ime stečajnog dužnika.

Vjerovnici su na skupštini dana 21.07.2020. dali suglasnost za
sklapanje Nagodbe uz uvjet supotpisa na Nagodbu ostalih
korisnika kredita, temeljem koje odluke je Nagodba i sklopljena
uz supotpise ostalih korisnika kredita.

Vezano za navode za traktor, koji se odnose na:

- TRAKTOR – SAME CORASO 70 Synhro, 48 Kw/65 KS tip: S2RM
br: 044110.0-23323

**STEČAJNI UPRAVITELJ
PETRA GJURAŠIĆ**

navodi se da iz Potvrde CVH-a ne proizlazi da je stečajni dužnik vlasnik traktora, već je to proizlazilo iz poslovnih knjiga, kako je i navedeno u Izvješću stečajnog upravitelja.

Međutim pri očevidu i primopredaji imovine na nekretnini je predan traktor, ali bez oznake marke, tipa i br. šasije.

Sukladno odluci skupštine vjerovnika unovčen je traktor koji je predan stečajnom upravitelju, a sukladno procjeni radilo se o traktoru PRIMA TT 830 S, bez broja šasije.

Stečajni upravitelj nema saznanja da li postoji i gdje se nalazi traktor:

TRAKTOR – SAME CORASO 70 Synhro, 48 Kw/65 KS tip: S2RM, br: 044110.0-23323,

a niti mu je taj traktor predan prilikom primopredaje.

Vezano za navode o održavanju objekta, vjerovnici su donijeli odluku da se poslovanje stečajnog dužnika neće nastaviti.

Obzirom da je poslovanje stečajnog dužnika obustavljeno, predmet ovog stečajnog postupka je unovčenje imovine stečajnog dužnika i namirenje vjerovnika sukladno odredbama Stečajnog zakona.

Nekretnine koja su predmet unovčenja, i to:

- kč. br. 4485, upisana u ZK uložak broj 5725, k.o. Gornje Dubrave, u naravi livada površine 982 m² i livada površine 983 m²;
- kč. br. 4504, upisana u ZK uložak broj 5726, k.o. Gornje Dubrave, u naravi livada površine 2591 m²;
- kč. br. 4506, upisana u ZK uložak broj 5727, k.o. Gornje Dubrave, u naravi oranica površine 2150 m²;
- kč. br. 4523, upisana u ZK uložak broj 5728, k.o. Gornje Dubrave, u naravi livada površine 2276 m²;
- kč. br. 4524, upisana u ZK uložak broj 5729, k.o. Gornje Dubrave, u naravi šuma površine 2912 m²;
- kč. br. 4774, upisana u ZK uložak broj 5730, k.o. Gornje Dubrave, u naravi pašnjak površine 1507 m²;
- kč. br. 4903, upisana u ZK uložak broj 5731, k.o. Gornje Dubrave, u naravi oranica površine 410 m² i livada površine 4042 m²;
- kč. br. 4907, upisana u ZK uložak broj 5732, k.o. Gornje Dubrave, u naravi oranica površine 1273 m²;
- kč. br. 4908, upisana u ZK uložak broj 5733, k.o. Gornje Dubrave, u naravi livada površine 1614 m²;
- kč. br. 4909, upisana u ZK uložak broj 5734, k.o. Gornje Dubrave, u naravi livada površine 1995 m²;
- kč. br. 4911/2, upisana u ZK uložak broj 5735, k.o. Gornje Dubrave, u naravi oranica površine 4574 m²;

**STEČAJNI UPRAVITELJ
PETRA GJURAŠIĆ**

- kč. br. 4925, upisana u ZK uložak broj 5736, k.o. Gornje Dubrave, u naravi livada površine 1680 m²;
- kč. br. 4931, upisana u ZK uložak broj 5737, k.o. Gornje Dubrave, u naravi pašnjak površine 644 m²;
- kč. br. 4938, upisana u ZK uložak broj 5738, k.o. Gornje Dubrave, u naravi livada površine 923 m²;
- kč. br. 4940, upisana u ZK uložak broj 5739, k.o. Gornje Dubrave, u naravi kuća, dvorište i voćnjak površine 1252 m²;
- kč. br. 4941, upisana u ZK uložak broj 5740, k.o. Gornje Dubrave, u naravi voćnjak površine 1043 m²;
- kč. br. 4942, upisana u ZK uložak broj 5741, k.o. Gornje Dubrave, u naravi pašnjak površine 1198 m²;
- kč. br. 4945, upisana u ZK uložak broj 5742, k.o. Gornje Dubrave, u naravi voćnjak površine 261 m²;
- kč. br. 4949, upisana u ZK uložak broj 5743, k.o. Gornje Dubrave, u naravi livada površine 921 m²;
- kč. br. 4959, upisana u ZK uložak broj 5744, k.o. Gornje Dubrave, u naravi oranica površine 360 m²;
- kč. br. 4960, upisana u ZK uložak broj 5745, k.o. Gornje Dubrave, u naravi livada površine 3545 m²;
- kč. br. 4961, upisana u ZK uložak broj 5746, k.o. Gornje Dubrave, u naravi livada površine 857 m²;
- kč. br. 4962, upisana u ZK uložak broj 5747, k.o. Gornje Dubrave, u naravi šuma površine 2271 m²;
- kč. br. 4969, upisana u ZK uložak broj 5748, k.o. Gornje Dubrave, u naravi pašnjak površine 652 m²;
- kč. br. 4970, upisana u ZK uložak broj 5749, k.o. Gornje Dubrave, u naravi pašnjak površine 632 m²;
- kč. br. 4971, upisana u ZK uložak broj 5750, k.o. Gornje Dubrave, u naravi livada površine 978 m²;

čine jednu jedinstvenu poljoprivrednu gospodarsku cjelinu zajedno sa objektom i svim pripatcima a opterećene su razlučnim pravom u korist Republike Hrvatske.

Dana 14.12.2023. održano je pred Naslovnim sudom ročište za utvđivanja vrijednosti nekretnina na kojem je kao podloga uzeta procjena stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina gđe. Vedrane Sabljak, dipl. ing. građ. na iznos od EUR 83.880,81.

Na ročištu prisutan razlučni vjerovnik bio je suglasan da se procjenjena vrijednost uzme kao osnov za određivanje početne cijene prilikom prodaje navedenih nekretnina.

Nakon održanog ročišta, na kojem nije bilo ni jednog prigovora na procjenu, Naslovni sud donio je istoga dana Zaključak kojim je utvrdio vrijednost na iznos od EUR 83.880,81, dakle sukladno provedenom vještačenju.

**STEČAJNI UPRAVITELJ
PETRA GJURAŠIĆ**

Navedene nekretnine opterećene su razlučnim pravom u korist Republike Hrvatske tako da je prilikom unovčenja neophodno provesti javnu dražbu putem Financijske agencije.

Slijedom navedenog, početna cijena predstavlja samo iznos s koje licitacija starta, pa u slučaju da je tržišna vrijednost veća od procijenjene, kako to podnositelji prigovora tvrde, predmet prodaje trebao bi se sukladno tržištu i pravilima javne dražbe unovčiti za cijenu veću od procijenjene.

Potrebno je naglasiti da je ovaj stečajni dužnik, trgovačko društvo registrirano prvenstveno za:

- Uzgoj usjeva, vrtnog i ukrasnog bilja;
- Uzgoj stoke, peradi i ostalih životinja;
- Uzgoj usjeva i uzgoj stoke, preradi i ostalih životinja (mješovita proizvodnja);
- Uslužne djelatnosti u biljnoj proizvodnji i stočarstvu, osim veterinarskih usluga; uređenje i održavanje krajolika.

Dakle, radi se o gospodarskom subjektu osnovanom za dominantno poljoprivrednu djelatnost.

Predmet unovčenja je poljoprivredno imanje dakle objekt, poljoprivredna površina – zemljišta i svi pripatci koji služe glavnoj stvari. Inventar poljoprivrednog imanja, koji nije upisan u posebne registre pokretnina, treba u smislu čl. 7. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima tretirati kao pripadak glavne stvari - nekretnine. Radi se zakonom uređenoj fikciji koja pokretne stvari namijenjene da služe svrsi nekretnine smatra nekretninom samom, odnosno njezinim pripatkom.

U prilogu se dostavlja i očitovanje stručne osobe koja je izradila elaborate vezano na prigovore na Procjembeni elaborat.

Slijedom svega navedenog, osporavaju se u cijelosti kao neosnovani navodi podnositelja prigovora.

STEČAJNI UPRAVITELJ

Vedrana Knežević
Ogulin, Struga 4

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSKU
STRUKU ŽUPANIJSKOG SUDA U KARLOVCU

U Ogulinu, 20. svibnja 2025. godine

EKO SELO KORANA d.o.o. „u stečaju“,
Kosijersko selo bb, Barilović
Stečajni upravitelj : Petra Gjurašić

Predmet : očitovanje, dostavlja se

Nekretnina: stambena zgrada, pomoćna zgrada i zemljište

Lokacija: Janjani 4A, Gornje Dubrave, Ogulin

Vlasnik: EKO SELO KORANA d.o.o. „u stečaju“, Kosijersko selo bb, Barilović, udio 1/1

Dana 19. svibnja 2025. godine dostavljen mi je prigovor na Procjembeni elaborat izrađen u studenom 2021. godine, naručitelja EKO SELO KORANA d.o.o. „u stečaju“, Kosijersko selo bb, Barilović, stečajni upravitelj Petra Gjurašić, kojim je trebalo izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine - stambene zgrade, pomoćne zgrade i zemljišta - građevinskog i poljoprivrednog u naselju Gornje Dubrave u vlasništvu EKO SELO KORANA d.o.o. „u stečaju“, Kosijersko selo bb, Barilović, udio 1/1.

Naime, navedeno je da je elaborat izrađen paušalno i netočno, te da isti nije utemeljen na realnim tržišnim podacima. Navedeno je također da je elaboratom dobivena prosječna cijena svih nekretnina od 1,80 €/m².

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/15) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15) točno i precizno određuje cijeli postupak izrade elaborata, primjenu svih elemenata relevantnih za donošenje konačne vrijednosti nekretnine primjenom koeficijenata, raznih tablica i korištenjem sustava e-nekretnine. Sve navedeno je transparentno i točno prema pravilima struke primijenjeno u predmetnom elaboratu, pa je prema tome prigovor potpuno neutemeljen i iznesen od evidentno nestručne osobe za područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Tržišna vrijednost građevinskog i poljoprivrednog zemljišta dobivena je poredbenom metodom iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Jedinična cijena zemljišta za navedenu lokaciju određuje se na temelju poredbenih cijena na tržištu na bliskim i sličnim lokacijama, a za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Nakon toga pomoću indeksnih nizova provedeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja) te je provedeno interkvalitativno izjednačenje tj. postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Prema navedenom postupku, provedenoj analizi i provjeri na dan izrade elaborata 5. studenog 2021. godine tržišna vrijednost građevinskog zemljišta iznosila je 22,85 kn/m² (3,03 €/m²), a poljoprivrednog zemljišta 2,95 kn/m² (0,39€/m²).

Vrijednost stambene i pomoćne zgrade utvrđena je troškovnom metodom. Tom metodom utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske (nove) zgrade i vrijednosti doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu. Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj, ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade. Nakon provedenog izračuna dobivena je vrijednost od 385.813,12 kn (51.206,20 €)

Sukladno navedenom elaborat nikako nije izrađen paušalno i netočno već je isti utemeljen na realnim tržišnim podacima na dan izrade elaborata te je u potpunosti izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15).

Prigovor da je elaboratom dobivena prosječna cijena svih nekretnina od 1,80 €/m² je neutemeljen s obzirom da se je posebno procjenjivalo građevinsko zemljište, posebno poljoprivredno, a posebno stambena i pomoćna zgrada.

Vedrana Knežević, dipl.ing.grad.

