

**SBERBANK**

42

del. 14.12.17 - PoV

121

SBERBANK d.d.

Varšavska 9, 10000 Zagreb, Hrvatska

Tel: +385 1 4801 300, Fax: +385 1 4801 365

info@sberbank.hr, www.sberbank.hr

**TRGOVAČKI SUD  
U ZAGREBU**Amruševa 2/II  
10000 ZagrebREPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
PRIJEMNA PISARNICA

10

Primljeno iz ruke-preko pošte, dne

20 11 20 17

Predato na poštu-obično, prep., dne

17 20 17

Pošta

2GB

u 84 690 443 2

Broj primjeraka

2

priloga

2x2

Pristojba

bez

Primio: B

Na posl. broj: St-2647/17

STEČAJNI VJEROVNIK: **SBERBANK d.d.**, Zagreb, Varšavska 9, OIB: 78427478595STEČAJNI DUŽNIK: **G.F. NEKRETNINE d.o.o.**, Velika Gorica, Zagrebačka 17,  
OIB: 55672363398

Radi: provođenja stečajnog postupka

**PODNEŠAK VJEROVNIKA**

1x, prilozi

1. Stečajni vjerovnik ovim putem dostavlja naslovnom sudu dokaze da isti ispunjava uvjet za podnošenje prijedloga za otvaranje stečajnog postupka iz članka 109. stavka 3. Stečajnog zakona. Naime, nesporno je da stečajni vjerovnik neće moći potpuno namiriti svoju tražbinu prema stečajnom dužniku iz predmeta na koji se odnosi njegovo razlučno pravo obzirom da je **vrijednost nekretnina na koje se odnosi razlučno pravo višestruko manja od iznosa potraživanja** koje stečajni vjerovnik ima prema stečajnom dužniku.

2. S tim u vezi, stečajni vjerovnik dostavlja zaključak Općinskog suda u Velikoj Gorici od dana 16. kolovoza 2017. godine u predmetu poslovni broj Ovr-2310/15 kojim se vrijednost nekretnine stečajnog dužnika k.č.br. 4372 upisane u zk.ul. 302 k.o. Velika Gorica utvrđuje u iznosu od **1.923.529,00 kn**.

dokaz: Zaključak Općinskog suda u Velikoj Gorici od dana 16. kolovoza 2017. godine poslovni broj Ovr-2310/15 (kopija)

U odnosu na nekretnine k.č.br. 1589/1 upisane u zk.ul. 228 k.o. Gornje Plavnice, 1592/1 upisane u zk.ul. 37 k.o. Gornje Plavnice i k.č.br. 1658 upisane u zk.ul. 1210 k.o. Gornje Plavnice stečajni vjerovnik dostavlja nalaz sudskog vještaka Ljiljane Šepak od dana 1. rujna 2016. godine sačinjen za potrebe ovršnog postupka koji se vodi pred Općinskim sudom u Bjelovaru pod poslovnim brojem Ovr-4407/15, a kojim se vrijednost predmetnih nekretnina utvrđuje u iznosu od **40.776,00 kn**.

dokaz: Nalaz sudskog vještaka Ljiljane Šepak od dana 1. rujna 2016. godine u predmetu kod Općinskog suda u Bjelovaru poslovni broj Ovr-4407/15 (kopija)

3. Obzirom da potraživanje stečajnog vjerovnika prema stečajnom dužniku na dan podnošenja prijedlog za otvaranje stečajnog postupka iznosilo **7.389.964,78 kn**, dok je na

dan 14. studenog 2017. godine iznosilo **7.359.657,97 kn**, nesporno je da je vrijednost nekretnina na koje se odnosi razlučno pravo višestruko manja od iznosa potraživanja koje stečajni vjerovnik ima prema stečajnom dužniku.

*dokaz: Izvodi iz poslovnih knjiga banke (u spisu)*

Nadalje, stečajni vjerovnik ukazuje na članak 247. točki 6. Stečajnog zakona sukladno kojem se nekretnine na koje se odnosi razlučno pravo mogu prodati i za iznos od 1,00 kn slijedom čega je izvjesna mogućnost da stečajni vjerovnik kao razlučni vjerovnik ostane nenamiren za gotovo cijeli iznos svoje tražbine.

4. Također, stečajni vjerovnik ističe kako je isključiva mogućnost namirenja njegova potraživanja kroz predmetni stečajni postupak. Naime, Financijska agencija je naslovnom sudu podnijela prijedlog za provođenje skraćenog stečajnog postupka te je sud pozvao vjerovnike dužnika da u roku od 45 dana predlože otvaranje stečajnog postupka i predujme sredstva za namirenje troškova postupka. Da stečajni vjerovnik nije postupio na opisani način, sud bi donio rješenje o otvaranju i zaključenju stečajnog postupka te bi stečajni dužnik bio brisan iz sudskog registra, a namirenje stečajnog vjerovnika putem ranije pokrenutih ovršnih postupaka u cijelosti onemogućeno.

Nadalje, stečajni vjerovnik ističe kako je dokumentacijom dostavljenom uz prijedlog za otvaranje stečajnog postupka učinio vjerojatnim postojanje svoje tražbine i stečajnog razloga.

5. Nastavno navedenom, a obzirom da je aktivna legitimacija stečajnog vjerovnika u naslovnom predmetu neupitna, stečajni vjerovnik predlaže naslovnom sudu žurno donošenje rješenja kojim se zakazuje ročište radi očitovanja o prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka.

Zagreb, 16.11.2017.

SBERBANK d.d.:  
**Sberbank d.d.**

Nikolina Jurišić, mag. iur.  
7221  
po punomoći



REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U VELIKOJ GORICI  
Velika Gorica, Trg kralja Tomislava 36

Poslovni broj: 3 Ovr-2310/2015-20

Općinski sud u Velikoj Gorici po sucu pojedincu Berislavu Zaninoviću, u ovršnom predmetu ovrhovoditelja Sberbank d.d., Zagreb, Varšavska 9, OIB:78427478595, zastupan po Krešimiru Barabi, mag. iur. zaposlenik, protiv ovršenika G.F. nekretnine d.o.o., Velika Gorica, Zagrebačka 17, OIB:55672363398, radi dražbe nekretnina, 16. kolovoza 2017. godine donio je

Z A K L J U Č A K

I. Utvrđuje se da vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. 302 k.o. 331902 Velika Gorica i to: kč.br. 4372, broj D.L. 17 u naravi oranica Rakarje površine od 3343 m<sup>2</sup>, u vlasništvu ovršenika u 1/1 dijela, u iznosu od 1.923.529,00 kuna.

II. Nekretnina iz točke I. ovog zaključka bit će prodavana na elektroničkoj javnoj dražbi koju provodi Financijska agencija (FINA).

III. Uvjeti prodaje (čl. 98. Ovršnog zakona - Narodne novine, broj 112/2012., 25/2013. i 93/2014., dalje: OZ):

1. Prodaje se nekretnina upisana u zk.ul. 302 k.o. 331902 Velika Gorica i to : kč.br. 4372, broj D.L. 17 u naravi oranica Rakarje površine od 3343 m<sup>2</sup>, u vlasništvu ovršenika u 1/1 dijela, u iznosu od 1.923.529,00 (slovima: milijun devetstodvadesetri tisuće petstodvadesetdevet) kuna.

2. Na nekretnini nema prava koja ne prestaju prodajom.

3. Predmetna nekretnina je slobodna od osoba i stvari.

4. Utvrđena vrijednost nekretnina iz točke III/1 ovog zaključka je 1.923.529,00 kuna.

5. Nekretnina iz točke III/1 ovog zaključka ne može se prodati ispod 4/5 utvrđene vrijednosti na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi, odnosno ispod 3/5 utvrđene vrijednosti na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi (čl. 98. st. 1. toč. 5. u svezi s čl. 102. OZ-a). Početna cijena nekretnine od koje počinje nadmetanje iznosi 1.538.823,20 kuna za prvu elektroničku javnu dražbu, odnosno 1.154.117,40 kuna za drugu elektroničku javnu dražbu. Dražbeni korak iznosi 5.000,00 kuna. Poreze i pristojbe u vezi s prodajom dužan je platiti kupac.

6. Kupcu ne pripada pravo po osnovi odgovornosti zbog nedostatka stvari.

7. Kupac je obvezan položiti kupovninu u roku od 90 dana od dana prodaje. Ako kupac u tom roku ne položi kupovninu nekretnina će se dosuditi i kupcima koji će ponuditi nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku koji će im za to biti određen, odnosno 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 prodaji i novoj prodaji (čl. 98. st. 1. toč. 6. i st. 2. i 3. u vezi s čl. 106. OZ-a).

8. Nekretnina iz točke I. ovog zaključka biti će prodavana na elektroničkoj javnoj dražbi.

9. Kao kupci mogu sudjelovati samo osobe (fizičke i pravne) koje su prethodno dale jamčevinu u iznosu od 192.400,00 kuna. Jamčevina se uplaćuje najkasnije zadnjeg dana objave poziva na sudjelovanje. Jamčevina se uplaćuje na poseban račun Financijske Agencije u iznosu, roku i na način utvrđen u pozivu na sudjelovanje. Uplatiteljom jamčevine smatrat će se osoba čiji je osobni identifikacijski broj (OIB) naveden u pozivu na broj uplatitelja (PNB). Ponuditeljima čija ponuda nije prihvaćena Financijska Agencija vratit će jamčevinu na temelju naloga suda za prijenos novčanih sredstava (čl. 99. st. 4. OZ-a). Na jamčevinu se ne obračunava kamata.

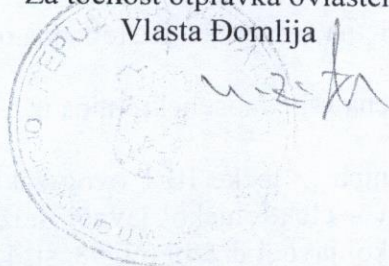
10. Zainteresirane osobe mogu razgledati predmetnu nekretninu prema dogovoru sa sudskim izvršiteljem, te nakon što uplate predujam za izlazak sudskog izvršitelja u iznosu od 121,20 kuna, na sudski depozit Općinskog suda u Velikoj Gorici uz poziv na br. HR8723900011300000259 model 04 poziv na broj 51-231015. Kontakt osoba za razgledavanje nekretnina je sudski službenik Tomislav Vragolović 01/6269-500.

U Velikoj Gorici 16. kolovoza 2017.

Sudac  
Berislav Zaninović, v.r.

Uputa o pravnom lijeku:  
Protiv zaključka nije dopušten pravni lijek.

Za točnost otpavka ovlašteni službenik  
Vlasta Domlija



LILJANA ŠEPAK, dipl.ing.agr.  
Stalni sudski vještak poljoprivredne struke  
BJELOVAR- Trg hrvatskog sokola 6 A  
Telefon 043/ 211-446

123  
**PRIMLJENO**

**05-09-2016**

**OPĆINSKI SUD U BJELOVARU**

Vaš znak : **Ovr-4407/15-15**  
U Bjelovaru , 1.9. 2016.

## **VJEŠTAČKI NALAZ**

U predmetu br. Ovr-4407/15-15 kod  
Općinskog suda u Bjelovaru

OVRHOVODITELJ : SERBANK d.d. Zagreb, Varšavska 9

OVRŠENIK : G.F.NEKRETNINE d.o.o. Velika Gorica, Zagrebačka 17

RADI : OVRHE NA NEKRETNINAMA OVRŠENIKA

Temeljem sudskog rješenja izvršila sam gospodarsko vještačenje u predmetu br. Ovr-4407/15-15 kod Općinskog suda u Bjelovaru, na način da sam procijenila tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina (poljoprivredno zemljište) u vlasništvu ovršenika na dan procjene , te dajem slijedeći :

### **NALAZ I MIŠLJENJE**

#### **Nalaz**

Predmet nalaza je prema zadatku postavljenom od strane suda procijeniti tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina (poljoprivredno zemljište) u vlasništvu ovršenika , koje su upisane u :

Zk.ul.br.228 k.o. Gornje Plavnice i to :

- Kč.br. 1589/1 livada u Gornjim Plavnicama sa 717 čhv ili 2579 m<sup>2</sup>

Zk.ul.br.37 k.o. Gornje Plavnice i to :

- Kč.br. 1592/1 livada u Gornjim Plavnicama sa 660 čhv ili 2374 m<sup>2</sup>

Zk.ul.br.1210 k.o. Nove Plavnice-Hrgovljani i to :

- Kč.br. 1658 oranica Jošik sa 6133 m<sup>2</sup>

Očevid je na licu mjesta u Bjelovaru održan 25.8.2016. Tijekom očevida pregledala sam predmetno poljoprivredno zemljište koje je predmet procjene tržišne vrijednosti i utvrdila da ono u naravi predstavlja obrađenu oranicu, prirodnu livadu i šikaru.

Geodetski vještak na licu mjesta je identificirao predmetne čestice i utvrdio da su sve poljoprivredno zemljište.

## **Mišljenje**

# **PROCJENA TRŽNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA I ZADATAK**

Procijeniti tržišnu vrijednost poljoprivrednog zemljišta koje je u vlasništvu ovršenika. Predmetno zemljište upisano je u Zk.ul.br.228 k.o. Gornje Plavnice i to čk.br. 1589/1, zk.ul.br.37 k.o. Gornje Plavnice i to kč.br. 1592/1 i zk.ul.br. 1210 k.o. Nove Plavnice-Hrgovljani i to kč.br. 1658.

## **II SVRHA**

Radi ovrhe na predmetnim nekretninama u vlasništvu ovršenika.

## **III OPIS NEKRETNINA**

Predmetne nekretnine u naravi predstavljaju obrađenu oranicu (pod usjevom kukuruza), košenu prirodnu livadu i šikaru. Livada i šikara nalaze se uz zaobilaznicu Bjelovara kod raskršća prema Plavnicama. Dostupne su poljskim putem. Oranica se nalazi također uz zaobilaznicu u blizini raskršća prema Kapeli. Sve parcele pogodne su za poljoprivrednu proizvodnju s tim da su livada i šikara na nizinskom nepovoljnijem položaju.

## **IV METODA I POSTUPAK**

Procjena tržišne vrijednosti izvršena je poredbenom metodom. Za usporedbu su korišteni podaci o tržišnim cijenama poljoprivrednog zemljišta kod prodaje u privatnom sektoru međusobnim slobodnim pogodbama (izvor arhiva vještaka, podaci prikupljeni anketom, internetski podaci), podaci o početnim cijenama prodaje poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH izravnom pogodbom.

## **V PODACI**

Početna cijena oranica u k.o. Nove Plavnice-Hrgovljani iznosi 19.160,00 kn/ha ili 1,92 kn/m<sup>2</sup>.  
Početna cijena livada u k.o. Gornje Plavnice iznosi 17.642,00 kn/ha ili 1,76 kn/m<sup>2</sup>.  
Početna cijena šikara u k.o. Gornje Plavnice iznosi 6.188,00 kn/ha ili 0,62 kn/m<sup>2</sup>.

Utvrđena tržišna cijena uzimajući u obzir prosječne cijene koje se postižu prilikom prodaje međusobnim slobodnim pogodbama stranaka kao i stanje i položaj predmetnih nekretnina, iznosi za oranicu 50.000,00 kn/ha ili **5,00 kn/m<sup>2</sup>**, za livadu 30.000,00 kn/ha ili **3,00 kn/m<sup>2</sup>** i za šikaru 10.000,00 kn/ha ili **1,00 kn/m<sup>2</sup>**.

## VI DOKUMENTI

Zaključak Općinskog suda u Bjelovaru br. Ovr-4407/15-15

Nalaz i mišljenje geodetskog vještaka Damira Mlinarića

Pravilnik o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH izravnom pogodbom (podaci o iznosu početnih cijena)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina

## VII PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti izražena je kao vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji na slobodnom tržištu i pri prodaji međusobnim slobodnim pogodbama prodavatelja i kupaca.

Na temelju svega navedenog po prethodnim točkama procjenjujem tržišnu vrijednost poljoprivrednog zemljišta kao :

- oranica u iznosu 50.000,00 kn/ha ili 5,00 kn/m<sup>2</sup>
- livada u iznosu 30.000,00 kn/ha ili 3,00 kn/m<sup>2</sup>
- šikara u iznosu 10.000,00 kn/ha ili 1,00 kn/m<sup>2</sup>

## PROCIJENJENA VRIJEDNOST

- Kč.br. 1589/1 livada površine 2579 m<sup>2</sup> × 3,00 kn = 7.737,00 kn
- Kč.br. 1592/1 šikara površine 2374 m<sup>2</sup> × 1,00 kn = 2.374,00 kn
- Kč.br. 1658 oranica površine 6133 m<sup>2</sup> × 5,00 kn = 30.665,00 kn

**UKUPNO**

**= 40.776,00 KN**



LJILJANA ŠEPAK, dipl.inž.agr.

*Šepak Ljiljana*