

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU
Trg pobjede 13
35 000 Slavonski Brod

Na broj: St-928/2021
U Slavonskom Brodu, 13.01.2025.

RAZLUČNI VJEROVNIK: ĐURO ĐAKOVIĆ GRUPA d.d., OIB: 58828286397, Ulica 108. brigade ZNG 42, 35 000 Slavonski Brod, zastupana po predsjedniku Uprave Marku Čosiću i članu Uprave Vojtěchu Kozáku

STEČAJNI DUŽNIK: ĐURO ĐAKOVIĆ Industrijska rješenja d.d. u stečaju, OIB: 30530221804, 35 000 Slavonski Brod koga zastupa stečajni upravitelj Vinko Pečanić

PODNEŠAK

I

Ovim putem Razlučni vjerovnik podnosi prijedlog za unovčenje sljedećih nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Slavonskom Brodu:

- A) Kč. br. 1089/2, broj D.L.18 Orašćić Zgrada s 2185m², upisana u zk.ul. 27584 k.o. Slavonski Brod, i to:
 - 1. Suvlasnički dio: 1590/2185 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) POSLOVNI PROSTOR (označen sa "1" i plavom bojom), u prizemlju, ulaz sa sjeverne strane, ukupne površine 1775,3 m², koji se sastoji od: hale, alatnice, strojarnice, ureda, hodnika, garderobe i sanitarnog čvora te
 - 2. Suvlasnički dio: 61/2185 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) TRAFOSTANICA (označena sa "2" i žutom bojom), u prizemlju, ulaz sa sjeverne i zapadne strane, ukupne površine 69,36 m².
- B) Kč.br. 1090 broj D.L. 11, Plinara Zgrada sa 137 m²
Kč. br.1098/32 broj D.L.12, Orašćić Zgrada s 201 m²,
Sve upisano u zk.ul. 23068, k.o. Slavonski Brod.
- C) Kč.br. 1088 broj D.L.18, Orašćić (Praščić) Zgrada s 935 m²,
Kč.br. 1091 broj D.L.11 Orašćić Zgrada s 597 m²,
Sve upisano u zk.ul. 27175, k.o. Slavonski Brod.

Budući da se sve naprijed navedene nekretnine nalaze unutar poslovne zone Đuro Đaković, te čine jednu poslovno-prozvodnu cjelinu, predlažemo da se **sve navedene nekretnine prodaju kao cjelina**, po utvrđenim procijenjenim vrijednostima predmetnih nekretnina.

U prilog tome da navedene nekretnine čine cjelinu te da iste mogu postići veću cijenu ako se prodaju skupno nego odvojeno, u prilogu dostavljamo mišljenje neovisnog vještaka. Isti navodi da eventualna intencija trenutnog vlasnika za prodajom svih čestica i objekata ostvarila bi



najveću cijenu u slučaju prodaje svih čestica u paketu, jer u slučaju odvojene prodaje objekti Aneksa i Kovačnice možda bi i izazvali neki interes mogućih kupaca, ali za ostale objekte vjerojatno ne bi bilo interesa. U predmetnom Mišljenju opisana je također poslovno-proizvodna međuovisnost svih navedenih objekata pri čemu jedni služe za potrebe djelatnosti koje se odvijaju u drugima.

Prilog:

Mišljenje o međusobnoj povezanosti građevinskih čestica i objekata na njima, te utjecaju povezanosti na cijenu, neovisnog vještaka Đure Šarića iz prosinca 2024.

II

Razlučni vjerovnik je o svom trošku dao izraditi procjene neovisnog vještaka koje prilažemo uz ovaj podnesak te predlažemo sudu da utvrdi vrijednosti predmetnih nekretnina sukladno priloženim procjenama, i to kako slijedi:

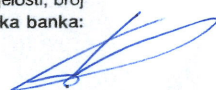
- D) Kč. br. 1089/2, broj D.L.18 Oraščić Zgrada s 2185m², upisana u zk.ul. 27584 k.o. Slavonski Brod, i to:
3. Suvlasnički dio: 1590/2185 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) POSLOVNI PROSTOR (označen sa "1" i plavom bojom), u prizemlju, ulaz sa sjeverne strane, ukupne površine 1775,3 m², koji se sastoji od: hale, alatnice, strojarnice, ureda, hodnika, garderobe i sanitarnog čvora u iznosu od 509.000,00 EUR te
 4. 2. Suvlasnički dio: 61/2185 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) TRAFOSTANICA (označena sa "2" i žutom bojom), u prizemlju, ulaz sa sjeverne i zapadne strane, ukupne površine 69,36 m² u iznosu od 117.000,00 EUR.
- E) Kč.br. 1090 broj D.L. 11, Plinara Zgrada sa 137 m² u iznosu od 14.900,00 EUR
Kč. br.1098/32 broj D.L.12, Oraščić Zgrada s 201 m², u iznosu od 104.000,00 EUR
Sve upisano u zk.ul. 23068, k.o. Slavonski Brod.
- F) Kč.br. 1088 broj D.L.18, Oraščić (Praščić) Zgrada s 935 m², u iznosu od 608.000,00 EUR
Kč.br. 1091 broj D.L.11 Oraščić Zgrada s 597 m², u iznosu od 119.000,00 EUR
Sve upisano u zk.ul. 27175, k.o. Slavonski Brod.

Ukupna procijenjena vrijednost svih predmetnih nekretnina iznosi 1.471.900,00 EUR.

Razlučni vjerovnik smatra da su iste objektivne budući da iz mišljenja neovisnog procjenitelja proizlazi da, uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke ove procjene napravljene su Troškovnom metodom.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) 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.





ĐURO ĐAKOVIĆ
GRUPA d.d.
SLAVONSKI BROD, HRVATSKA

Ulica 108. brigade ZNG 42, 35000 Slavonski Brod, Hrvatska
E: SA.DDG.Information@duro-dakovic.com
T: +385 (0)35 446 256 | www.duro-dakovic.com

Procijenjena vrijednost zemljišta izračunata je utvrđenjem vrijednosti zemljišta po m², a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u%) kako bi se uzelo u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta s procjenjivanim zemljištem.

Slijedom svega navedenog, Razlučni vjerovnik predlaže Naslovnom sudu da se naprijed navedene nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika izlože prodaji u stečajnom postupku te predlaže utvrđenje procijenjene vrijednosti sukladno dostavljenim procjenama neovisnog procjenitelja u ukupnom iznosu za sve nekretnine, i to 1.471.900,00 EUR.

ĐURO ĐAKOVIĆ
GRUPA d.d.
Slav. Brod, Ul. 108. brigade ZNG 42
4

Razlučni vjerovnik
Predsjednik Uprave
Marko Čosić

Član Uprave
Vojtěch Kozák