

**Ovr-1601/2017**

Općinski sud u Splitu

**SUDAC:** Jermina Dujmović Živković

**OVRHOVODITELJ:** 1. HEP-Opskrba d.o.o., Zagreb; 2. C.I.O.S. GRUPA d.o.o., Zagreb; 3. CE-ZA-R, CENTAR ZA RECIKLAŽU d.o.o., Zagreb

**OVRŠENIK:** ADRIA ČELIK d.o.o. – u stečaju, Kaštel Sućurac

**Radi:** ovrhe na nekretnini

## **ODGOVOR NA PODNESKE OVRHOVODITELJA POD 2. I 3., TE OVRŠENIKA**

### **ODGOVOR OVRHOVODITELJIMA POD 2. I 3.**

- Od suda sam dobio zadatak da procijenim tržišnu vrijednost predmetne nekretnine upisane u ZU 3663, 3527, 3529, 3513, 3531, 3532, 3655, 3657, 3658, 3533, 3522, 3523, 3524, 3526, 3514, 3512, 3511 k.o. Kaštel Sućurac, bez ikakvih uputa suda ili zahtjeva stranaka u postupku o načinu procjene, a posebno ne o korištenju čl. 34. st.2 POMPVN, likvidacijski postupak.
- Nisam imao nikakvih saznanja o tome da se objekti predmetne nekretnine neće nastaviti koristiti za onu namjenu za koju su korišteni u vrijeme gospodarskog korištenja pogona željezare kao cjeline i da će zemljište biti sanirano za novog vlasnika, a što se može iščitati iz podneska ovrhovoditelja pod 2. i 3.
- S obzirom na zadatak dobiven od suda, vodio sam se dostupnim podacima i to očividno na licu mjesta i prostornim planom (GUP) u kojem je navedeno da su Željezara i željeznica građevine od važnosti za Državu (članak 33 GUP iz 2006. godine sa izmjenama i dopunama iz 2009. i 2012. godine).
- Dakle, bez odluke Vlade RH, te promjene prostornih planova grada Kaštela, nije moguće promijeniti namjenu željezare i željeznice, a samim time ni ja ne mogu napraviti procjenu koristeći likvidacijski postupak iz članka čl. 34. st.2 POMPVN.
- Stoga, držim da nisam pogriješio u načinu vrednovanja i procjene predmetne nekretnine.
- Ovrhovoditelji pod 2. i 3. u svom podnesku navode da nisam koristio podatke iz rješenja o dosudi nekretnina donesenih u ovom ovršnom postupku.
- Ponovno napominjem da od suda u zadatku nisam dobio nalog da koristim prethodno navedene podatke iz rješenja o dosudi. Ta rješenja mi nisu bila dostupna u trenutku izrade procjene, odnosno nisam imao saznanja o njima.
- Sukladno članku 57. ZOPVN (NN RH 78/15), držim da tako pribavljeni podaci ne bi bili zakoniti jer su isti pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti (st.1 i st.3), a nisu pribavljeni iz eNekretnine ili isprava o kupoprodaje nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela (st.4, pod 1. i 2.). Naime podaci iz rješenja o dosudi nisu tržišna kategorija ostvarena u slobodnoj prodaji, nego je sud pravnim aktom dosudio da to bude tako i držim da to podliježe pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti (st.1 i st.3).

- Što se tiče primjedbe o procjeni parcele k.č. 5032 zk.ul. 3529 k.o. Kaštel Sućurac koja je u suvlasništvu i nad kojom se vodi drugi ovršni postupak, mogu se izjasniti da je sud od mene tražio da odredim njenu tržišnu vrijednost, a nije naveo da se nad istom vodi drugi ovršni postupak. Tako da o ovome neka odluči sud.

#### ODGOVOR OVRŠENIKU

- O procjeni k.č. 5032 zk.ul. 3529 k.o. Kaštel Sućurac izjasnio sam se prije u odgovoru ovrhovoditelju pod 2. i 3.
- O korištenju čl. 34. st.2 POMPVN , likvidacijski postupak izjasnio sam se prije u odgovoru ovrhovoditelju pod 2. i 3.
- O korištenju još jedne metode, mogu se izjasniti da sam koristio poredbenu metodu za procjenu vrijednosti zemljišta i troškovnu za procjenu vrijednosti građevinskih objekata. Treća metoda predviđena pravilnikom je prihodovna metoda koja se u predmetnom slučaju ne može koristiti jer predmetna nekretnina nije najamna nekretnina, odnosno nemam nikakvih podataka da bi mogao koristiti prihodovnu metodu.
- O korištenju podatka iz rješenja o dosudi nekretnina donesenih u ovom ovršnom postupku izjasnio sam se prije u odgovoru ovrhovoditelju pod 2. i 3.

Izradio:

Split, travanj 2023.

Ranko Kurir, dipl. ing. građ.