

**Ovr-1601/2017**

Općinski sud u Splitu

**SUDAC:** Jermina Dujmović Živković

**OVRHODITELJ:** 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

**DOPUNA VJEŠTVA OZNAKE OE-20/21- PR OD LIPNJA 2021. GODINE, A PREMA  
ZAKLJUČKU SUDA SA GLAVNE RASPRAVE OD 27. TRAVNJA 2023. GODINE**

Nekretnine pod rednim brojevima 1., 2., 3., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13. i 14. su procijenjene, a za parcele oznake 4., 15., 16. i 17. zatražena je uputa o postupanju, s obzirom da se radi o parcelama koje se nalaze unutar „Infrastrukturnog pojasa“, „Pružnog pojasa“, i „Zaštitnog pružnog pojasa“ sukladno „Pravilniku o općim uvjetima za građenje u zaštitnom pružnom pojasu“ (NN RH 93/2010) i Zakonu o željeznici. U ovoj dopuni procjenjuje se nekretnine pod rednim brojem 4., 15., 16. i 17., a sve temeljem upute iz Zaključka suda sa glavne rasprave od 27. travnja 2023. godine.

- 4. k.č. 5260 (zk.ul.3513) omeđena je točkama M1, N1, O1, P1, R1, S1, T1, U1, V1, Z1, A2, B2, C2, D2, E2, F2, G2, H2, I2, J2, K2, L2, M2, N2, O2, P2, R2, S2 i površine je 628 m<sup>2</sup> (kultura nerazvrstano) k.o. Kaštel Sućurac;**

Kako je u vještvu oznake OE – 20/21 – PR na str. 21., 22. i 23 naznačeno radi se o parceli – pojasu uz željezničku prugu (opis vidjeti u vještvu).

Temeljem zaključka suda parcela se procjenjuje ne uzimajući u obzir da se radi o „Pružnom pojasu“.

U vještvu je zemljište procijenjeno na iznos od **644 Kn/m<sup>2</sup>**, te za nekretninu pod rednim brojem 4. vrijednost iznosi:

<b>zemljište = 644,00 Kn/m<sup>2</sup> * 628m<sup>2</sup> = 404.432,00 Kn</b>
---

U cijeni nije uključen PDV ni druga porezna davanja

**15. k.č. 5040 (zk.ul. 3514) omeđena je točkama F3, J1, I1, H1, G1, F1, E1, D1, D9 – Z9, A10 – Z10, A11 – C11 i površine je 4209 m<sup>2</sup> (kultura željeznička pruga) k.o. Kaštel Sućurac;**

Kako je u vještvu oznake OE – 20/21 – PR na str. 36. i 37. naznačeno radi se o parceli unutar „Infrastrukturnog pojasa“, „Pružnog pojasa“ i „Zaštitnog pružnog pojasa“

Temeljem zaključka suda parcela se procjenjuje ne uzimajući u obzir da se radi o željezničkoj pruzi.

U vještvu je zemljište procijenjeno na iznos od **644 Kn/m<sup>2</sup>**, te za nekretninu pod rednim brojem 15. vrijednost iznosi:

<b>zemljište = 644,00 Kn/m<sup>2</sup> * 4209m<sup>2</sup> = 2.710.596,00 Kn</b>
--

U cijeni nije uključen PDV ni druga porezna davanja

**16. k.č. 5660 (zk.ul. 3512) omeđena je točkama D11, E11, F11, G11, H11, I11, J11, K11, L11, M11, N11, O11, P11 i površine je 512 m<sup>2</sup> (kultura željeznička pruga) k.o. Kaštel Sućurac;**

Kako je u vještvu oznake OE – 20/21 – PR na str. 37. i 38. naznačeno radi se o slijepom odvojkju (više nije u funkciji) željezničke pruge ranžirnog kolodvora u Kaštel Sućurcu koji je vodio u ex. Jugovinil, dakle željeznička infrastruktura (vidi Zakon o željeznici)

Temeljem zaključka suda parcela se procjenjuje ne uzimajući u obzir da se radi o željezničkoj pruzi.

U vještvu je zemljište procijenjeno na iznos od **644 Kn/m<sup>2</sup>**, te za nekretninu pod rednim brojem 16. vrijednost iznosi:

<b>zemljište = 644,00 Kn/m<sup>2</sup> * 512m<sup>2</sup> = 329.728,00 Kn</b>
---

U cijeni nije uključen PDV ni druga porezna davanja

- 17. k.č. 5380 (zk.ul. 3511) omeđena je točkama C2, A3, Z2, V2, R11, S11, T11, U11, V11, E3, D3, Z11, A12 – F12, R8, G12 – Z12, A13 – Z13, A14 – Z14, A15 – Z15, A16 – V16 i površine je 7266 m<sup>2</sup> (kultura pomoćna zgrada 9m2 i željeznička pruga 7257m2) k.o. Kaštel Sućurac;**

Kako je u vještvu oznake OE – 20/21 – PR na str. 38. i 39. naznačeno radi se o dijelu ranžirnog kolodvora i južnog željezničkog kraka u Kaštel Sućurcu. Parcela je uska i duga i predstavlja željezničku infrastruktura sukladno Zakonu o željeznici;

Temeljem zaključka suda parcela se procjenjuje ne uzimajući u obzir da se radi o željezničkoj pruzi i željezničkom kolodvoru.

U vještvu je zemljište procijenjeno na iznos od **644 Kn/m<sup>2</sup>**, te za nekretninu pod rednim brojem 17. vrijednost iznosi:

<b>zemljište = 644,00 Kn/m<sup>2</sup> * 7266m<sup>2</sup> = 4.679.304,00 Kn</b>
--

U cijeni nije uključen PDV ni druga porezna davanja

## **12. ZAKLJUČAK S MJESTOM IZRADE, DATUMOM IZRADE, POTPISOM I PEČATOM IZRAĐIVAČA**

Izjašnjavam se da poglavlje „12. Zaključak s mjestom izrade....“ na osnovu ove dopune treba izgledati kako slijedi:

- 1. k.č. 4981/10 (zk.ul.3663) omeđena je točkama A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L i površine je 933 m<sup>2</sup> (kultura nerazvrstano) k.o. Kaštel Sućurac;**

<b>= 892.414,50 Kn</b>
------------------------

U cijeni je uključen PDV za građevinske poboljšice, a za zemljište nije.

2. **k.č. 4997 (zk.ul.3527) omeđena je točkama M, N, O, P, R, S, T, U, V i površine je 1914 m<sup>2</sup> k.o. Kaštel Sućurac, od čega je izgrađeno zemljište 1868m<sup>2</sup> i pomoćna zgrada 46m<sup>2</sup>;**

**= 1.613.399,00 Kn**

U cijeni je uključen PDV za zgradu, a za zemljište nije.

U cijeni nisu uključeni silosi (industrijsko postrojenje i postolja silosa), koji se nalaze na parceli kao ni oprema u zgradi. Ovo izlazi van ovlaštenja vještaka za graditeljstvo, dvojbeno je da li predstavlja pokretninu ili nekretninu i zahtijeva analizu više različitih struka (graditeljstvo, elektrotehnika, strojarstvo)

**Temeljem članka 65. Pravilnika (NN RH 105/15) vrijednost vanjskih uređaja i opreme utvrđuje se u pravilu na temelju komercijalnih ponuda dobavljača.**

Napominjem da je zgrada na parceli procijenjena kao da će i u budućnosti ista biti zadržana i da će biti korištena sukladno namjeni. Nisam koristio odredbu čl. 34. stavak 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15) gdje se koristi likvidacijski postupak za zgrade koje se mogu odmah ukloniti.

3. **k.č. 5032 (zk.ul.3529) omeđena je točkama A1, B1, C1, D1, E1, F1, G1, H1, I1, J1, K1, L1, E, D, C, B, Z i površine je 5716 m<sup>2</sup> (kultura izgrađeno zemljište) k.o. Kaštel Sućurac;**

**=3.695.165,36 Kn**

U cijeni nije uključen PDV za zemljište

U cijeni nije uključena vrijednost kranske staze sa dva krana koji se nalaze na parceli. Ovo izlazi van ovlaštenja vještaka za graditeljstvo, dvojbeno je da li predstavlja pokretninu ili nekretninu i zahtijeva analizu više različitih struka (graditeljstvo, elektrotehnika, tehnologija ili strojarstvo)

**Temeljem članka 65. pravilnika (NN RH 105/15) vrijednost vanjskih uređaja i opreme utvrđuje se u pravilu na temelju komercijalnih ponuda dobavljača.**

4. **k.č. 5260 (zk.ul.3513) omeđena je točkama M1, N1, O1, P1, R1, S1, T1, U1, V1, Z1, A2, B2, C2, D2, E2, F2, G2, H2, I2, J2, K2, L2, M2, N2, O2, P2, R2, S2 i površine je 628 m<sup>2</sup> (kultura nerazvrstano) k.o. Kaštel Sućurac;**

**zemljište = 644,00 Kn/m<sup>2</sup> \* 628m<sup>2</sup> = 404.432,00 Kn**

U cijeni nije uključen PDV ni druga porezna davanja

5. **k.č. 5268 (zk.ul. 3531) omeđena je točkama T2, U2, V2, Z2, A3 i površine je 34 m<sup>2</sup> (kultura pašnjak) k.o. Kaštel Sućurac;**

**= 21.896,00 Kn**

U cijeni nije uključen PDV za zemljište

6. **k.č. 5273 (zk.ul.3532) omeđena je točkama B3, C3, D3, E3 i površine je 89 m<sup>2</sup> (kultura pašnjak) k.o. Kaštel Sućurac;**

**= 57.316,00 Kn**

U cijeni nije uključen PDV za zemljište

7. **k.č. 4981/1 (zk.ul.3655) omeđena je točkama H, G, F, E, L1, K1, J1, F3 – Z3, A4 – Z4, A5 – Z5, A6 – Z6, A7 – U7 i površine je 14071 m<sup>2</sup> (kultura 954m<sup>2</sup> +21m<sup>2</sup> +1717m<sup>2</sup> + 8787m<sup>2</sup> izgrađeno zemljište, 2492m<sup>2</sup> put i 100m<sup>2</sup> nerazvrstano) k.o. Kaštel Sućurac;**

**=9.850.323,70 Kn**

Vrijednost željezničke pruge (kolosjeka) se ne procjenjuje jer izlazi van obuhvata ovog elaborata, a do detaljnih uputa suda (Zakon o Željeznici...). Prema dostupnim podacima cijene donjeg ustroja pruge (planiranje, nabijanje, nasipanje lomljenim kamenom, odvodnja) stoji cca. 500,00 Kn/m<sup>3</sup>, a cijena željezničkog kolosijeka (bez skretnica) stoji cca. 7.000,00Kn/m`. Naravno da se na ovo dodaje PDV. Nije ispitana funkcionalnost i uporabljivost pruge i kolosijeka i za ovo bi trebalo eventualno angažirati vještaka za promet da procijeni stanje istih.

- 8. k.č. 4981/4 (zk.ul. 3657) omeđena je točkama A8, B8, C8, D8, E8, F8, G8, U5, T5, V7, Z7 i površine je 777 m<sup>2</sup> (kultura izgrađeno zemljište 774m<sup>2</sup> i nerazvrstano 3m<sup>2</sup>) k.o. Kaštel Sućurac;**

**= 743.200,50 Kn**

U cijenu nije uključen PDV za zemljište, ali je uključen u vrijednost građevinskih poboljšica

- 9. k.č. 4981/5 (zk.ul.3658) omeđena je točkama Z5, V5, H8, I8, J8, K8, L8, M8, A6 i površine je 483 m<sup>2</sup> (kultura izgrađeno zemljište) k.o. Kaštel Sućurac;**

**= 2.315.060,00 Kn**

U cijenu je uključen PDV za zgrade, a za zemljište nije.

Napominjem da je zgrada na parceli procijenjena kao da će i u budućnosti ista biti zadržana i da će biti korištena sukladno namjeni. Nisam koristio odredbu čl. 34. stavak 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15) gdje se koristi likvidacijski postupak za zgrade koje se mogu odmah ukloniti. U cijeni nije uključena eventualna oprema u zgradi jer temeljem članka 65. pravilnika (NN RH 105/15) vrijednost vanjskih uređaja i opreme utvrđuje se u pravilu na temelju komercijalnih ponuda dobavljača.

- 10. k.č. 5281 (zk.ul. 3533) omeđena je točkama N8, O8, P8, R8, F12, E12, D12 i površine je 187m<sup>2</sup> (kultura pašnjak) k.o. Kaštel Sućurac;**

**= 120.428,00 Kn**

U cijenu nije uključen PDV za zemljište

- 11. k.č. 4992 (zk.ul 3522) omeđena je točkama H7, I7, J7, K7, L7, M7, N7, O7, P7, R7, S7, T7, U7 i površine je 668 m<sup>2</sup> (kultura hala 650m<sup>2</sup> i pomoćna zgrada 18m<sup>2</sup>) k.o. Kaštel Sućurac;**

**= 6.417.767,00 Kn**

U cijenu je uključen PDV za zgrade, a za zemljište nije.

Napominjem da su zgrade na parceli procijenjene kao da će i u budućnosti iste biti zadržane i da će biti korištene sukladno namjeni. Nisam koristio odredbu čl. 34. stavak 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15) gdje se koristi likvidacijski postupak za zgrade koje se mogu odmah ukloniti. U cijeni nije uključena eventualna oprema u zgradi jer temeljem članka 65. pravilnika (NN RH 105/15) vrijednost vanjskih uređaja i opreme utvrđuje se u pravilu na temelju komercijalnih ponuda dobavljača.

- 12. k.č. 4993 (zk.ul.3523) omeđena je točkama F7, E7, D7, C7, B7, A7, Z6, V6, U6, T6, S6, R6, P6, O6, N6, M6, L6, K6, J6, I6, S8, T8, U8 i površine je 881 m<sup>2</sup> (kultura izgrađeno zemljište 49m<sup>2</sup> + 63m<sup>2</sup> + 294m<sup>2</sup> + 277m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada 27m<sup>2</sup> + 20m<sup>2</sup> + 28m<sup>2</sup> + 11m<sup>2</sup> i hala 112m<sup>2</sup>) k.o. Kaštel Sućurac;**

**= 1.258.267,00 Kn**

U cijeni je uključen PDV za zgrade, a za zemljište nije

U cijeni nisu uključeni silosi (industrijsko postrojenje) koje se nalazi na parceli kao ni oprema u zgradi. Temeljem članka 65. pravilnika (NN RH 105/15) vanjski uređaji i oprema utvrđuje se u pravilu na temelju komercijalnih ponuda dobavljača. Silosi spadaju u vanjske uređaje i opremu i ovdje nisu procijenjeni.

Napominjem da su zgrade na parceli procijenjene kao da će i u budućnosti iste biti zadržane i da će biti korištene sukladno namjeni. Nisam koristio odredbu čl. 34. stavak 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15) gdje se koristi likvidacijski postupak za zgrade koje se mogu odmah ukloniti.

- 13. k.č. 4994 (zk.ul.3524) omeđena je točkama I6, H6, G6, F6, V8, S8 i površine je 144 m<sup>2</sup> (kultura hala) k.o. Kaštel Sućurac;**

**= 594.308,00 Kn**

U cijeni je uključen PDV za zgrade, a za zemljište nije

Napominjem da su zgrade na parceli procijenjene kao da će i u budućnosti iste biti zadržane i da će biti korištene sukladno namjeni. Nisam koristio odredbu čl. 34. stavak 2. Pravilnika o metodama

procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15) gdje se koristi likvidacijski postupak za zgrade koje se mogu odmah ukloniti. **Temeljem članka 65. pravilnika (NN RH 105/15) vanjski uređaji i oprema utvrđuje se u pravilu na temelju komercijalnih ponuda dobavljača te ovdje nisu uključeni.**

- 14. k.č. 4996 (zk.ul. 3526) omeđena je točkama Z8, A9, B9, C9 i površine je 129 m<sup>2</sup> (kultura izgrađeno zemljište) k.o. Kaštel Sućurac;**

**= 83.076,00 Kn**

PDV za zemljište nije uključen u cijenu

Ovdje je procijenjeno samo zemljište.

Temeljem članka 65. pravilnika (NN RH 105/15) vanjski uređaji i oprema utvrđuje se u pravilu na temelju komercijalnih ponuda dobavljača. Silosi spadaju u vanjske uređaje i opremu i ovdje nisu procijenjeni.

- 15. k.č. 5040 (zk.ul. 3514) omeđena je točkama F3, J1, I1, H1, G1, F1, E1, D1, D9 – Z9, A10 – Z10, A11 – C11 i površine je 4209 m<sup>2</sup> (kultura željeznička pruga) k.o. Kaštel Sućurac;**

**zemljište = 644,00 Kn/m<sup>2</sup> \* 4209m<sup>2</sup> = 2.710.596,00 Kn**

U cijeni nije uključen PDV ni druga porezna davanja

- 16. k.č. 5660 (zk.ul. 3512) omeđena je točkama D11, E11, F11, G11, H11, I11, J11, K11, L11, M11, N11, O11, P11 i površine je 512 m<sup>2</sup> (kultura željeznička pruga) k.o. Kaštel Sućurac;**

**zemljište = 644,00 Kn/m<sup>2</sup> \* 512m<sup>2</sup> = 329.728,00 Kn**

U cijeni nije uključen PDV ni druga porezna davanja

17. k.č. 5380 (zk.ul. 3511) omeđena je točkama C2, A3, Z2, V2, R11, S11, T11, U11, V11, E3, D3, Z11, A12 – F12, R8, G12 – Z12, A13 – Z13, A14 – Z14, A15 – Z15, A16 – V16 i površine je 7266 m<sup>2</sup> (kultura pomoćna zgrada 9m<sup>2</sup> i željeznička pruga 7257m<sup>2</sup>) k.o. Kaštel Sućurac;

**zemljište = 644,00 Kn/m<sup>2</sup> \* 7266m<sup>2</sup> = 4.679.304,00 Kn**

U cijeni nije uključen PDV ni druga porezna davanja

Sveukupno zbirno:

**35.768.681,06 Kn**

Izradio:

Split, svibanj 2023.

Ranko Kurir, dipl. ing. građ.