

Sud donosi

z a k l j u č a k

Današnje ročište održava se temeljem čl. 92. Ovršnog zakona radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine koja je predmet ovog postupka.

Utvrđuje se da spisu prileži Dopis Porezne uprave Zagreb od 15. srpnja 2020. godine (list 184 spisa) kojim je utvrđena prosječna tržišna cijena nekretnina, u naravi stana u iznosu od 19.198,84 kuna/m<sup>2</sup> i poslovnog prostora u iznosu od 26.729,91 kuna/m<sup>2</sup>.

Utvrđuje se da spisu prileži Dopis Porezne uprave Zagreb od 24. lipnja 2020. godine (list 183 spisa) kojim je utvrđena prosječna tržišna cijena kuće starosti < 15, na navedenoj lokaciji u iznosu od 3.019,61 kuna/m<sup>2</sup>, zemljište do 400m<sup>2</sup> je uključeno u cijenu građenja objekta. Za građevinsko zemljište 0-1.000,00 m<sup>2</sup> na navedenoj lokaciji utvrđena je vrijednost u iznosu od 950,87 kuna/m<sup>2</sup>, dok za građevinsko zemljište 1.000,01-3.000,00 m<sup>2</sup> je utvrđena vrijednost u iznosu od 728,94 kuna/m<sup>2</sup>. Za cijenu poljoprivrednog zemljišta utvrđuje se vrijednost u iznosu od 30% utvrđene konačne cijene građevinskog zemljišta.

Punomoćnik ovrhovoditelja predlaže utvrđenje vrijednost i nekretnina sukladno procjeni dostavljenoj od strane Porezne uprave te se za nekretninu upisanu u zkul. 174 k.o. Gornje Vrapče obvezuje u roku od 30 dana dostaviti potvrdu o tome nalazi li se ista u građevinskoj zoni ili ne, podredno predlaže provođenje građevinskog odnosno po potrebi poljoprivrednog vještačenja.

Pun. I ovršenika stečajni upravitelj navodi da temeljem podataka dostavljenih od strane Porezne uprave nije moguće izvršiti procjenu vrijednosti nekretnine iz razloga što je prethodno nužno utvrditi jesu li sve čestice građevinske ili je dio eventualno poljoprivredno zemljište. Dodatno ističe da je prema dostupnim podacima novonabavna vrijednost zemljišta 2008. godine iznosila 1.5 miliona kuna stoga smatra da je iskazana procjena Porezne uprave previsoka.

Pun II ovršenika pridružuje se navodima I ovršenika te dodatno ističe kako je predmet prodaje nekretnina II ovršenika i skladište u podrumu površine 148,77 m<sup>2</sup> i da Porezna uprava nije dostavila procjenu u odnosu na ovu vrstu nekretnine te smatra da se ista ne može procjenjivati na isti način kao i lokal u prizemlju u istoj zgradi. Pridružuje se prijedlogu radi provođenja vještačenja kako bi se utvrdila vrijednost predmetnih nekretnina.

Punomoćnik ovrhovoditelja navodi kako se ranije obvezao dostaviti odgovarajuću potvrdu da li se radi o građevinskom ili poljoprivrednom zemljištu, nakon čega će procjena temeljem Porezne uprave biti moguća. Također smatra da procjena Porezne uprave nije previsoka, jer se radi o prosječnim cijenama na tržištu.