

Rijeka, 11.08.2019.

Na posl.br. Ovr-2760/2017-34

**OPĆINSKI SUD U PULI**

Stalna služba u Rovinju

Ovršni postupak:

- Ovrhovoditelji:**
1. HETA ASSET RESOLUTION HRVATSKA d.o.o., OIB: 87064273078  
Zagreb, Slavenska avenija 6a, zastupano po punomoćnici iz OD Vukić i partneri d.o.o., Rijeka, Nikole Tesle 9/V-VI
  2. ŠIME BOŽINOVIĆ, OIB: 49236415550 vl.obrta za cestovni prijevoz i zemljane radove ŠIME, Rovinj, S.Schiavone 16, zastupan po punomoćnici Samanti Bubičić, odvjetnica u Rovinju, A.Milossa 2
  3. ISTRA d.d., OIB: 07538718933, Pula, Narodni trg 10
- Ovršenik:** GEOKOP TRADE d.o.o.u stečaju, OIB: 02165060202, Svetvinčenat, Stancija Grgur 29A, zastupano po Bogdanu Veselinović, stečajnim upraviteljem iz Rijeke, Marijana Stepčića 34
- Radi:** Ovrhe radi prisilnog ostvarenja novč.tražbine - ovrha na nekretninama

**PODNEŠAK OVRŠENIKA**

**I** Po zaključku od 01.kolovoza 2019.godine, nastavno se očitujem na dostavljene elaborate sudskih vještaka, Ranka Anđelini, dipl.inž., iz Pazina, Velanov Brijeg 42 i Branka Gregorović, dig iz Pule, Olge Ban 36.

U ime ovršenika, očitujemo se da dostavljene nam procjene tržišne vrijednosti nisu izrađene po pravilima struke i ne odgovaraju stvarnom stanju nekretnina u prostoru, te da ne mogu poslužiti za utvrđivanje vrijednosti nekretnina koje se prodaju u ovršnom postupku. Dostavljene procjene, po mišljenju ovršenika nije moguće sanirati jer sadrže takve nedostatke koje nije moguće otkloniti naknadnim intervencijama.

U prilog navedenoj tvrdnji iznosi se slijedeće:

- 1) B.Gregorović, daje procjenu vrijednosti nekretnine izgrađene na k.č.492/3Z iz zk.ul3438 k.o.o.Bale, od 58 m<sup>2</sup>, ruševina koja se nalazi u neposrednoj blizini mora, a koja predstavlja žarišnu točku cijelog campa, gdje se odvija cjelokupni kulturni i društveni život i po kojoj nekretnini se zove cijeli capm „Colone – San Pol Bale, na iznos od 4.700,00 EUR odnosno na iznos od 34.827,00 kn.  
Sudski vještak Jasminka Lilić dig, ovu je nekretninu procijenila u iznosu od 30.000,00 EUR ili 225.231,12 kn.
- 2) Procjena nekretnina B.Gregorović, glede nekretnina izgrađenih na k.č.735/Z još je drastičnija i upućuje da ovaj procjenitelj uopće nije bio na terenu kod izrade „Procjena vrijednosti nekretnine“. Naime, na ovoj čestici je izgrađen apartmanski objekat, u prizemlju ulaz od 6,25m<sup>2</sup>, na I katu: stepenice i podest te hodnik u površini od 20,64 m<sup>2</sup>,

hotelski app-suite „E1“ od 43,21m<sup>2</sup> i hotelski app-suite „E2“ od 25,19m<sup>2</sup>, te hotelski app-suite „E3“ od 61,27 m<sup>2</sup>, većim dijelom položen iznad k.č.4260/6 i na II katu stepenice i podest od 13,69 m<sup>2</sup> i hotelski app-suite „E4“ od 62,35m<sup>2</sup>, koji se svojim većim dijelom šiti na k.č.4260/6.

Sudska vještakinja Jasminka Lilić, dig, ovu je nekretninu procijenila na iznos od 102.000,00 EUR ili 765.785,81 kn, umanjujući cijenu jer se nekretnine nalaze u postupku legalizacije. Branko Gregorović daje procjenu vrijednosti ove nekretnine u iznosu od 11.225,00 EUR ili 83.177,25 kn.

- 3) Jednaka je situacija i glede procjene tržišne vrijednosti nekretnina procjenitelja Ranka Anđelini. Tako ovaj procjenitelj, kamenom izgrađene kolibe (ruševine) od 40 i 43 m<sup>2</sup>, koje se nalaze na ivici Campa Colone-San Pol, procjenjuje na 6.140,80 kn odnosno na 6.601,36 kn što je daleko ispod procjene tržišne vrijednosti procjeniteljice Jasminke Lilić dig, ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke.

*Tabela usporednog pregleda procjena Lilić, Anđelini, Gregorović*

Red. br.	Katastarska čestica i kultura	Zk.ul.br. ko Bale	Površina u m <sup>2</sup>	Procijena J.Lilić, dig u EUR	Procijena J.Lilić, dig u HRK	Procjena R.Andelini u HRK	Procjena B.Gregorović u EUR	Procjena B.Gregorović u HRK
1.	736/Z – štala i dvor	3127	50,10	13.000,00	97.600,15		11.050,00	81.880,50
2.	492/3Z – ruševina crkvice	3438	58,00	30.000,00	225.231,12		4.700,00	34.827,00
3.	492/4Z – koliba	93	40,00	3.500,00	26.276,96	6.140,80		
4.	492/5Z – koliba	3438	43,00	5.000,00	37.538,52	6.601,36		
5.	735/Z – štala	3126	117,33	102.000,00	765.785,81		11.225,00	83.177,25
	<b>UKUPNO</b>			<b>153.500,00</b>	<b>1.152.432,56</b>	<b>12.742,16</b>	<b>26.975,00</b>	<b>199.884,75</b>

**II** Stečajni upravitelj je, u cilju ubrzanja postupka, poslao primjerke procjena tržišne vrijednosti nekretnina sudske vještakinje Jasminke Lilić, za koje smatra da odražavaju poštenu tržišnu vrijednost nekretnina, a onda je savjetnica tražila da pošaljem još četiri primjerka za sud i stranke, što stečajni upravitelj nije mogao financirati a naslovni sud se nije obvezao platiti nove primjerke procjena.

**III** Stečajni upravitelj ovršenika, istovremeno predlaže da ovršni sud, sukladno čl.85.Ovršnog zakona pozove razlučne vjerovnike Ljiljanu i Luigia Dellabernardina, Bale, Bobići 2 i Republiku Hrvatsku Poreznu upravu Područni ured Pazin, koju zastupa ŽDO Pula da pristupe u pokrenuti ovršni postupak.

**Stečajni upravitelj:**

Bogdan Veselinović, dipl.iur