

U Rijeci, 01.02.2022.g.

Za:

Stečajnog dužnika
RIJEČKA PRELUKA d.o.o. u stečaju
Stubište Marušinec 7, Opatija

Stečajni upravitelj
ANTONELA JOLIĆ ZUBČIĆ
Ante Starčevića 5, Rijeka

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Na poslovni broj St-594/2013

RAZLUČNI VJEROVNIK: MIRJANA LOVAKOVIĆ vl. obrta BEAUTY CENTAR
DONNA iz Umga, M. Gupca 9, OIB 52597462939

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA
kojim se očituje na nalaz i mišljenje
stalnog sudskog vještaka Dražen Sumić dipl.ing.građ.
od dana 24.01.2022.g.

-Ix

1. Dana 31.01.2021.g. objavljen je na e oglasnoj ploči Suda nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka Dražen Sumić od dana 24.01.2022.g. te je Sud dana 31.01.2022.g. donio i Zaključak posl.br. St-594/2013 kojim je odredio da se ročište radi utvrđenja vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika, koja je bila predmet procjene, određuje za dan 17.02.2022.g. u 10,00 sati.
2. Tržišnu odnosno prometnu vrijednost nekretnine stečajnog dužnika, u naravi terasa, označenu kao k.č.br.2480, upisana u zk.ul.br. 1505, k.o. Umag i to 57. suvlasnički dio s neodređenim omjerom etažno vlasništvo (E-57) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine zgrade A), na III katu terasa – površine 498,35 m², vještak je u utvrdio u iznosu od **710.241,96 kn odnosno 94.447,07 Eura** na dan izrade nalaza i mišljenja odnosno 24.01.2022.g.
3. Predmetna nekretnina stečajnog dužnika bila je već predmet procjene stalnog sudskog vještaka Nevena Čačića koji je u svom nalazu i mišljenju od dana 09.11.2015.g., broj elaborata 276-11-15 utvrdio tržišnu vrijednost predmetne terase u iznosu od **1.236.700,00 kn odnosno 164.000,00 Eura** (*stranica br.21. nalaza – Nalaz i mišljenje u stečajnom spisu*).

4. Stečajni upravitelj prigovora nalazu i mišljenju stalnog sudskog vještaka Dražen Sumića, koji nije utvrdio tržišnu vrijednost predmetne nekretnine objektivno iz razloga kako slijedi:

- prvenstveno se prigovora usporedbi prostora usporedivih nekretnina koje je vještak koristi u svom nalazu, budući da je vještak za usporedbu kupoprodajnih cijena uzeo zatvoreni tip poslovnog prostora, dok je predmetna terasa otvorenog tipa, također poslovni prostori koji su uzeti za usporedbu površinski su vrlo mali (24,30 m², 20,35 m² i 18,84m² – *str.11.nalaza i mišljenja*) te je samim tim i namjena tako malih poslovnih prostora ograničena i naravno tržišna cijena manja u odnosu na veće poslovne prostore. Mišljenje stečajnog upravitelja je da je vještak uzeo krivi odabir poslovnih prostora za usporedbu koje ne odražavaju pravi odabir nekretnina i ograničene su namjene u odnosu na terasu. Također, korištene usporedbe cijena nisu evaluirane od strane procjeniteljskog povjerenstva.

- vještak je koristio zakonski minimum od samo tri usporedne nekretnine iako je mišljenje Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja kako vještaci prilikom izrade procjene nekretnina trebaju koristiti veći broj usporednih nekretnina kako bi vrijednost nekretnine koja je predmet vještačenja bila što objektivnija.

-vještak na stranici 10. nalaza i mišljenja korisnu površinu nekretnine odnosno terase koja je samostalna uporabna cjelina upisana u zemljišnoknjižni uložak s površinom od 498,35 m² umanjuje koeficijentom 0,25 bez bilo kakvih dodatnih objašnjenja iako za takvo umanjene ne postoji zakonska osnova budući da je predmet procjene nekretnina prema podacima iz vlasničkog lista.

Naime, predmetni koeficijent koji vještak koristi od 0,25, uzimajući u obzir dokument „*Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisnih vrijednosti površina*“ (na web stranici Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja koristi se za pripadke (terase, balkone, loggie), dok je terasa samostalna uporabna cjelina upisana u vlasnički list.

-vještak na stranici 13. nalaza i mišljenja se koristi zakonom nedopuštenim valoriziranjem fizičkih aspekata koje potpuno samoinicijativno odmjerava proizvoljnim koeficijentom što je posebno zabranjeno mišljenjem Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

5. Slijedom svega navedenog, stečajni upravitelj predlaže da se na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika zakazanom za dan 17.02.2022.g. utvrdi vrijednost nekretnine stečajnog dužnika u iznosu od **1.236.700,00 kn.**

za RIJEČKA PRELUKA d.o.o. u stečaju
Antonela Jolić Zubčić
Stečajni upravitelj