



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U RIJECI

Rijeka, Frana Kurelca 3

Broj: S-DO-9/2013-58

Rijeka, 27. rujna 2022.g.

MF/MF

TRGOVAČKI SUD U RIJECI
St-135/2013

Predmet: dužnik MD-ADRIA d.o.o. ustečaju, Viškovo, Gornji Sroki 82/b
OIB: 01509028280

PODNEŠAK RAZLUČNOG VJEROVNICA
REPUBLIKE HRVATSKE

U odnosu na procjenu nekretnina upisanih u k.o. Zamet koja je izvršena po procjenitelju EXPERIENTIA, Zagreb od 18. srpnja 2022.g. u ukupnom iznosu od 1.119.700,00 kn, ističemo da se protivimo utvrđivanju vrijednosti ovih nekretnina u navedenom iznosu, kao prenisko utvrđenom.

Naime, nesporno je da se radi o građevinskom području, stambene namjene, na atraktivnoj lokaciji-Gornji Zamet, sa pristupnim putom, sa infrastrukturuom u neposrednoj blizini, dakle radi se o građevinskim parcelama podobnim sa stambenu izgradnju, stoga se utvrđena vrijednost po gore naznačenom procjenitelju, posebice s obzirom na sadašnje stanje na tržištu nekretnina (cijene rastu "dnevno") ukazuje daleko ispod prosjeka stvarnih tržišnih vrijednosti.

Isti razlučni vjerovnik (DOM INVEST III AG) u svoj dopisu od 24.06.2022.g. predložio je utvrditi vrijednost ovih nekretnina u iznosu od 2.343.528,00 kn (dvostruko više), i to sukladno elaboratu procjene iz 2013.g.

Dakle, ako su ove nekretnine vrijedile u 2013.g. u iznosu od 2.343.528,00 kn, onda se procjena Porezne uprave iz 2022.g. koja je izvršena također po "poredbenoj metodi" u iznosu od 4.316.641,52 kn ukazuje puno realnijom, s obzirom na opće poznatu činjenicu o rastu vrijednosti nekretnina na području grada Rijeke. Napominje se također da se radi o nekretninama koje su neizgrađene, dakle nema objekata koji bi eventualno zbog nekorištenja propadali i tako smanjivali vrijednost same nekretnine.

Stoga predlažemo da se kao početna vrijednost za prodaju predmetnih nekretnina uzme procjena Porezna uprave iz 2022.g., a kako je to navedeno u podnesku Republike Hrvatske od 18. srpnja 2022.g., jer bi u slučaju da sud odredi prodaju po cijeni koju predlaže razlučni vjerovnik DOM INVEST III AG

došlo do izravnog oštećenja ostalih razlučnih vjerovnika upisanih nakon vjerovnika DOM INVEST III AG, a koji bi se na taj način našao u privilegiranom položaju (može ostvariti svoje pravo prvokupna izrazito atraktivnog zemljišta po cijeni ispod stvarne tržišne vrijednosti).

Zamjenica županijske državne odvjetnice
Marijana Franolić