



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U RIJECI
Rijeka, Erazma Barčića 5

Broj: S-DO-45/2017-87
Rijeka, 27. prosinac 2022.
IU/IU

TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Na posl.br. St-1026/2016

STEČAJNI VJEROVNIK: Republika Hrvatska, zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu u Rijeci

STEČAJNI DUŽNIK: KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o.

PODNEŠAK STEČAJNOG VJEROVNIKA RH

U odnosu na poziv suda za očitovanje na vrijednost nekretnina označenih kao k.č. 1469/2 i 1469/12 (etažno vlasništvo E-11, E-24, E-25, E-26 i E-43), upisanih u zk.ul. 1508 k.o. Viškovo (sa ročišta od 29. studeni 2022. godine) očitujemo se kako slijedi:

Prema podacima kojima raspolaže nadležna Ispostava Porezne uprave, prosječna vrijednost poslovnog prostora na području k.o. Viškovo površine do 100,99 m², za nekretnine starije od 15 godina iznosi 7.780,80 kn/m². Nadležna ispostava ne raspolaže podacima o vrijednosti poslovnih prostora većih od 100,99 m², a starijih od 15 godina. Vrijednost poslovnog prostora na tom području za nekretnine površine veće od 100,99 m², ali starosti 6-15 godina iznosi 11.129,22 kn/m².

Nadležna Ispostava ne raspolaže podacima o vrijednosti garaža na području k.o. Viškovo., pa bi se prosječna vrijednost garaže (dolje obrazložena) odnosila na području susjedne k.o. Marinići, a iznosila bi 7.990,86 kn/m².

Slijedom navedenih podataka, vrijednost predmetnih nekretnina, upisanih u zk.ul. 1508 k.o. Viškovo iznosila bi kako slijedi:

- garaža broj G1, površine 400,40 m² (etažno vlasništvo E-11) - **3.199.540,34 kn** (400,40 X 7.990,86)
- garaža broj G2, površine 400,40 m² (etažno vlasništvo E-26) - **3.199.540,34 kn** (400,40 X 7.990,86)

- garaža broj G3, površine 400,40 m² (etažno vlasništvo E-43) - **3.199.540,34 kn** (400,40 X 7.990,86)

sveukupna vrijednost garaža - 9.598.621,02 kn (prema vrijednosti u susjednoj k.o. Marinići kako je gore navedeno)

- poslovni prostor broj S1.017, površine 17,10 m² (etažno vlasništvo E-24) – **133.051,68 kn** (17,10 X 7.780,80)
- poslovni prostor broj S1.020, površine 356,60 m² (etažno vlasništvo E-25) – **3.968.679,85 kn** (356,60 X 11.129,22 – **ali za nekretnine od 6-15 g. starosti**)

sveukupna vrijednost poslovnih prostora – 4.101.731,53 kn (pri čemu se vrijednost od 3.968.679,85 kn odnosi na nekretnine 6-15 godina starosti).

Napominjemo da su navedene vrijednosti dobivene usporedbom prosječnih cijena sličnih nekretnina s približno istog područja postignutih na tržištu nekretnina u predmetnom vremenskom razdoblju stoga navedene vrijednosti ne odražavaju nužno i stvarnu (tržišnu) vrijednost istih nekretnina.

Budući se procijenjena vrijednost predmetnih nekretnina od strane vještaka (garaže – 2.574.000,00 kn i poslovni prostori – 1.105.000,00 kn; sveukupno 3.679.000,00 kn) uvelike razlikuje od procijenjene vrijednosti sukladno podacima Porezne uprave, procjena vještaka načelno ne bi bila prihvatljiva.

Međutim, uvidom u procjembeni elaborat, vidljivo je da vrijednost nekretnina utvrđena od strane vještaka uvelike odstupa od vrijednosti prema podacima ovog tijela jer je vještak utvrđivao vrijednost predmetnih nekretnina upotrebom koeficijenata za obračun korisnih vrijednosti površina (slijedom čega je vrijednost utvrđena za kvadraturu korisne vrijednosti površine koja je uvelike manja od površine nekretnina iskazane u zemljišnim knjigama).

Slijedom navedenog, predlažemo da se vještak dodatno očituje na gore izneseno..

ZAMJENIK ŽUPANIJSKE DRŽAVNE
ODVJETNICE

Igor Udovičić