

ODVJETNIK
SAMIR ILIJAZI
RH • 51 000 RIJEKA • Ante Starčevića 5•
• +385 98 559 162
e-mail: samirilijazi@gmail.com

U Rijeci, 02. ožujka 2023.g.

Stečajna upraviteljica
gđa Maša Šoštarko

Poslovni broj:

Predmet: stečajna masa iza za Sinanović - fasade d.o.o. u stečaju,
OIB: 59146328318, *prijedlog za kupnju nekretnine*

Razlužni vjerovnik : FOUNE RANKO, A. Barcala 3, 37005, Češke Budejovice, Češka,
OIB:55669727029, zastupan po punomoćniku Samiru Ilijaziju, odvjetniku u Rijeci

PODNEŠAK RAZLUČNOG VJEROVNIKA

1. Založni vjerovnik Ranko Foune ovim podneskom, sukladno članku 247. Stečajnog zakona predlaže prodaju i iskazuje namjeru za kupnju 1/6 idealnog dijela nekretnine označene kao k.č.br.50/1, k.o. Zamet, na kojoj je upisano založno pravo u korist založnog vjerovnika.
2. Na temelju Ugovora o zajmu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 27.08.2013. uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama Sinanović fasade doo u iznosu od 35.000,00 eura za korist razlučnog vjerovnika Ranka Foune. Navedni iznos zajma nije vraćen razlučnom vjerovniku te njegova tražbina na današnji dan sa pripadajućim kamatama iznosi 59.230,00 eura.
3. Ranko Foune izradio je procjenu tržišne vrijednosti navedene nekretnine-procjedbeni elaborat, stručno mišljenje koji je izradilo trg.društvo Above capital doo. iz Zagreba u siječnju 2023. Navedenom procjenom obuhvaćena je vrijednost stana na današnji dan u iznosu od **87.000,00 eura**.
Sudski vještak je nakon obilaska nekretnine tražio svu projektnu i drugu dokumentaciju od nekretnine kako bi mogao dati nalaz. Nažalost, istu nije pribavio, a što je evidentirano na stranici 9. vještačkog nalaza. Dakle, nema tehničke niti projektne dokumentacije stana odnosno kompletne stambene zgrade, a što i prema mišljenju vještaka procjenitelja stvara veliki problem oko procjene nekretnine. Međutim, unatoč svemu sudski vještak je sačinio procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja u pravnom prometu ne predstavlja stan.

3. Ranko Foune izradio je procjenu tržišne vrijednosti navedene nekretnine-procjedbeni elaborat, stručno mišljenje koji je izradilo trg.društvo Above capital doo. iz Zagreba u siječnju 2023. Navedenom procjenom obuhvaćena je vrijednost stana na današnji dan u iznosu od **87.000,00 eura**.

Sudski vještak je nakon obilaska nekretnine tražio svu projektnu i drugu dokumentaciju od nekretnine kako bi mogao dati nalaz. Nažalost, istu nije pribavio, a što je evidentirano na stranici 9. vještačkog nalaza. Dakle, nema tehničke niti projektne dokumentacije stana odnosno kompletne stambene zgrade, a što i prema mišljenju vještaka procjenitelja stvara veliki problem oko procjene nekretnine. Međutim, unatoč svemu sudski vještak je sačinio procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja u pravnom prometu ne predstavlja stan.

Prilikom određivanja vrijednosti nekretnine ukazujemo da je od krucijalne važnosti činjenica da nekretninu treba procijeniti u roh bau fazi budući da je gosp Ranko Foune kupio nekretninu-stan u roh bau stanju. Dakle, u trenutku kupnje zgrada je bila samo odzidana i na njoj je bila vanjska stolarija. Stan nije imao niti elektro i vodoinstalacije, podlogu, zidovi nisu bili ožbukani, nije bilo parketa, keramičkih pločica, vratiju, sanitarija, nije bilo fasade na zgradi niti je bio uređen pristup stanu. Sve navedene radove u cijelosti je financirao gosp Ranko Foune i to je **nesporno**.

Navedeni sudski vještak procijenio je dakle stan na današnji dan, a ne u roh bau fazi, dakle nakon što je stan u cijelosti završen i opremljen, a što je razvidno iz fotografija koje čine sastavni dio procjedbenog elaborata-procjene.

Vrijednost radova koji su bili potrebni da se stan dovede u stanju kako izgleda na današnji dan iznosi 30.500,00 eura.

Dokaz: cit procjedbeni elaborat

ODVJETNIK
Samir Ilijaš
RIJEKA, Pomerice 9