

51000 Rijeka

OIB: 80760420362

Stečajni upravitelj Ivor Pliskovac Agatićeva 6/II,
Rijeka Telefon:+385 99 222 40 20

) Trgovački sud u Rijeci

Zadarska 1 i 3
Rijeka

U Rijeci, 01. lipnja 2022.

**Predmet: Prijedlog utvrđenja vrijednosti nekretnine (Tower – garaže,
pristupne ceste i dvorišta)**

Stečajni upravitelj je zaprimio podnesak Županijskog državnog odvjetništva od 25. svibnja 2022., Klasa: 423-050/21-01/48, URBROJ 513-07-08/22-16 u kojem se navodi procjena vrijednosti nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika po procjeni porezne uprave.

1. Stečajni upravitelj **se slaže** s navodima i procjenom porezne uprave da je “vrijednost suvlasničkog udjela nekretnina upisanih u zk.ul. 1633, 2123, 2124 i 2125 k.o. **Podvezica (dvorišta, gradilišta ceste i okoliš)** iznosila bi **19.850,73 kn** (7,51 m² X 551,93 kn + 7,32 m² x 525,29 kn + 28,28 m² x 419 40 kn.”
2. Stečajni upravitelj **se ne slaže** s navodima i procjenom porezne uprave za vrijednost suvlasničkog udjela nekretnina upisanih u zk.ul. 2115 k.o. Podvezica (**garaže**) iznosila bi 236.205,34 kn (37,51 m² x 6.297,13 kn/m²) zbog činjenice da porezna uprava koristi prosječnu vrijednost privatnih garaža za jedno ili dva vozila na ovom području, gdje nema drugih otvorenih garaža ovakvog tipa koje bi se mogle upotrijebiti za usporedbu cijene. Ovdje se radi o velikim parkirnim prostorima koji su djelomično natkriveni, i koji se ne prodaju kao cjelina već kao idealni udio. To znači da kupac ovih suvlasničkih udjela neće imati mogućnost odrediti jedno parkirno mjesto koje je kupio već će imati udio u ukupnoj površini garaža, koje neće moći financijski iskoristavati, niti će biti u mogućnosti imati ikakve druge privilegije u odnosu na nevlasnike oko parkiranja vozila na ovim česticama.
Stoga stečajni upravitelj smatra da se vrijednost za utvrđivanje vrijednosti ove nekretnine ne mogu koristiti podaci Porezne uprave s obzirom da se oni odnose na kupoprodaju zatvorenih tipova garaža s kojima kupac odmah dobiva u posjed te ih može uredno koristiti te dalje ekonomski iskoristavati.

Za utvrđivanje vrijednosti suvlasničkih udjela upisanih u zk. ul. 2115 stečajni upravitelj predlaže upotrijebiti procjenu vrijednosti nekretnina iz stečajnog postupka **Jadran nekretnine d.o.o. u stečaju** iz studenog 2017 godine, kojeg je izradila Jasminka Lilić, dipl. ing. građ. s obzirom da su se u ovom

**Imovina brisanog subjekta likvidacijska masa
iza Simplex d.o.o.**

St-365/2021

51000 Rijeka

OIB: 80760420362

Stečajni upravitelj Ivor Pliskovac Agatićeva 6/II,

Rijeka Telefon:+385 99 222 40 20

postupku prodavale suvlasnički udjeli istih nekretnina kao ovi koji su u vlasništvu stečajnog dužnika.

U sklopu ove procjene obuhvaćene su i suvlasnički udjeli dužnika Jadran nekretnine d.o.o. u stečaju u česticama koje su predmet prodaje u postupku St-365/2021, Likvidacijska masa iza Simplex d.o.o., koji se vodi na Trgovačkom sudu u Rijeci.

S obzirom da je sudski vještak već obradio vrijednost čestica kojih je suvlasnik Simplex, stečajni upravitelj je sačinio tablicu, uzimajući u obzir zaključke iz procjene te predložio vrijednost predmetne nekretnine.

Sudski vještak u svojoj procjeni izradio je slijedeće tablice iskazane na stranicama 36. i 37. elaborata:

Garaže (stranica 36. elaborata):

K.Č. 1210/4 POSLOVNO - PRODAJNI CENTAR , OKOLIŠ, Z.K.UL. 2115 K.O. PODVEŽICA						
SUVLASNIČKI DIO	NAMJENA	POVRŠINA M2	JADRAN NEKRETNINE D.O.O. SUVLASNIČKI DIO	JADRAN NEKRETNINE D.O.O. POVRŠINA M2	TRŽIŠNA VRIJEDNOST EUR	TRŽIŠNA VRIJEDNOST KN
E-1	GARAŽA U PRVOJ PODZEMNOJ ETAŽI SUTERENSI	1.988,00	16750/200000	166,50	15.300,86	115.425,67
E-2	GARAŽA U DRUGOJ PODZEMNOJ ETAŽI SUTERENS2	1.811,98	16750/200000	151,75	13.946,11	105.205,74
E-27	GARAŽA NA 2. KATU	912,01	16750/200000	76,38	7.019,39	52.952,40
E-67	GARAŽA NA 2. KAT-POLUKATU	947,42	16750/200000	79,35	7.291,92	55.008,34
E-118	GARAŽA NA 3. KATU POLUKAT	887,51	16750/200000	74,33	6.830,82	51.529,90
E-119	GARAŽA NA 4. KATU	946,60	16750/200000	79,28	7.285,61	54.960,73
E-155	GARAŽA NA 4.KATU-POLUKATU	946,60	16750/200000	79,28	7.285,61	54.960,73
E-168	GARAŽA NA 5. KATU-POLUKATU	946,62	16750/200000	79,28	7.285,77	54.961,89
E-169	GARAŽA NA TERASI	885,98	16750/200000	74,20	6.819,04	51.441,06
E-172	GARAŽA NA TERASI	1.305,00	16750/200000	109,29	10.044,08	75.769,87

**Imovina brisanog subjekta likvidacijska masa
iza Simplex d.o.o.**

St-365/2021

51000 Rijeka

OIB: 80760420362

Stečajni upravitelj Ivor Pliskovac Agatićeva 6/II,

Rijeka Telefon:+385 99 222 40 20

E-174	GARAŽA NA 3. PODZEMNOJ ETAŽI	1.744,81	16750/200000	146,13	13.429,13	101.305,76
	UKUPNO	13.323,00		1.115,76	102.538,34	773.522,09

Zaključak stečajnog upravitelja

Garaže:

Iz procjene je vidljivo da je utvrđena vrijednost po m2 za sve čestice ista te iznosi 91,89 EUR/m2 odnosno 693.24 kn/m2 (str. 36. elaborata). Temeljem ovih elemenata stečajni upravitelj je sastavio tablicu vrijednosti suvlasničkih udjela u garažama koja se temelji na vrijednostima iz predmetne procjene, a iz koje prozilazi da je vrijednost suvlasničkog udjela u garažama **26.009,46 kn**:

K.Č. 1210/4 POSLOVNO - PRODAJNI CENTAR, OKOLIŠ, Z.KUL. 2115 K.O. PODVEŽICA						
SUVLASNIČKI DIO	NAMJENA	POVRŠINA M2	SIMPLEX SUVLASNIČKI UDIO	SIMPLEX POVRŠINA M2	SIMPLEX TRŽIŠNA VRIJEDNOST (KN)	JADRAN NEKRETNINE CIJENA PO M2
E-1	GARAŽA U PRVOJ PODZEMNOJ ETAŽI SUTEREN-SI	1.988,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E-2	GARAŽA U DRUGOJ PODZEMNOJ ETAŽI SUTEREN S2	1.811,98	153/100000 178/100000	6,00	4.158,07	693,28
E-27	GARAŽA NA 2. KATU	912,01	153/100000 178/100000	3,02	2.092,83	693,28
E-67	GARAŽA NA 2. KAT- POLUKATU	947,42	153/100000 178/100000	3,14	2.173,96	693,24
E-118	GARAŽA NA 3. KATU POLUKAT	887,51	153/100000 178/100000	2,94	2.036,56	693,26

**Imovina brisanog subjekta likvidacijska masa
iza Simplex d.o.o.**

St-365/2021

51000 Rijeka

OIB: 80760420362

Stečajni upravitelj Ivor Pliskovac Agatićeva 6/II,

Rijeka Telefon:+385 99 222 40 20

E-119	GARAŽA NA 4. KATU	946,60	153/100000 178/100000	3,13	2.172,12	693,25
E-155	GARAŽA NA 4.KATU- POLUKATU	946,60	153/100000 178/100000	3,13	2.172,12	693,25
E-168	GARAŽA NA 5. KATU-POLUKATU	946,62	153/100000 178/100000	3,13	2.172,21	693,26
E-169	GARAŽA NA TERASI	885,98	153/100000 178/100000	2,93	2.033,10	693,28
E-172	GARAŽA NA TERASI	1.305,00	153/100000 178/100000	4,32	2.994,71	693,29
E-174	GARAŽA NA 3. PODZEMNOJ ETAŽI	1.744,81	153/100000 178/100000	5,78	4.003,79	693,26
	UKUPNO	13.323,00		37,52	26.009,46	

Temeljem ove analize, stečajni upravitelj predlaže da se se ukupna cijena svih gore navedenih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, a koje se nalaze u k.o. Podvežica, (preostale nekretnine vezane uz trgovinu u Tower centru) utvrdi na **45.860,19 kn** (26.009,46 za garaže te 19850,73 za okoliš).

Stečajni upravitelj