



**Istarska
Kreditna
Banka**
Umag d.d.

Umag, 03. ožujka 2020. g.

Naš znak: PS-45/2020

Trgovačkom sudu u Pazinu
Drščevka 1
Pazin

Milena Veljović; stečajna upraviteljica
ULJANIK PROIZVODNJA OPREME d.d. u
stečaju
Vodnjan, Željeznička 23

Na Posl.br. : 2 St-68/2019

Stečajni dužnik: **ULJANIK PROIZVODNJA OPREME d.d. u stečaju** Vodnjan, Željeznička 23

Razlučni vjerovnik: Istarska kreditna banka Umag d.d., E.Miloša 1, Umag

Sukladno Rješenju naslovnog suda Posl.br.: 2 St-68/2019-102 ovime se očitujemo kako slijedi:

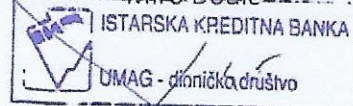
Obzirom da su u periodu od dvije godine (2018-2019) izrađene dvije procjene vrijednosti nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika na lokaciji u Vodnjanu i to od strane istog ovlaštenog procjenitelja Božene Rozman, pri čemu se utvrđena vrijednost istih bitno razlikuje, a u procjeni vrijednosti od 10. prosinca 2019.g. nije navedeno zbog čega je došlo do razlike vrijednosti - umanjenja u odnosu na vrijednost utvrđenu procjenom vrijednosti od 5. ožujka 2018.g., predlažemo da stečajna upraviteljica zatraži od ovlaštenog procjenitelja Božene Rozman pismeno očitovanje o razlozima (obrazloženje) koji su doveli do toga da je vrijednost predmetnih nekretnina prema procjeni od 10. prosinca 2019.g. umanjena u odnosu na vrijednost utvrđenu procjenom vrijednosti od 5. ožujka 2018.g.

Nakon što ovlaštena procjeniteljica izradi pismeno očitovanje, predlažemo da se isto dostavi nama i drugom razlučnom vjerovniku gradu Vodnjanu nakon čega ćemo se očitovati o prihvaćanju procjene vrijednosti.

Istarska kreditna banka Umag d.d.

Presjednik Uprave

Miro Dodić



Istarska kreditna banka Umag d.d., Ernesta Miloša 1, 52470 Umag

Tel.: +385 52 702 300 – Fax: +385 52 702 388 – E-mail: callcenter@ikb.hr – Web: www.ikb.hr

OIB: 65723536010 – Račun: HR77 2380 0061 0000 0000 5 – SWIFT/BIC: ISKBHR2X

Sud upisa u registar: Trgovački sud u Pazinu, MBS: 040001029

Temeljni kapital: 162.800.000,00 kn, uplaćen u cijelosti i podijeljen na 148.000 dionica nominalne vrijednosti 1.100,00 kn svaka

Uprava: Miro Dodić (Predsjednik), Klaudija Paljuh (Članica), Emanuela Vukadinović (Članica) – Predsjednik Nadzornog odbora: Milan Travan

Stalni sudski vještak Trgovački sud u Pazinu

Božana Rozman, dipl.ing.arh.

Broj: 4- Su 15/20-2

22.01.2020.

Krležina 27 Pula

52100 Pula

OIB: 20778918229

Pula, 09.03.2020.

Milena Veljović, univ.spec.iur.

Stečajna upraviteljica

Medulin, Fucane 1A

**Predmet: Očitovanje o razlozima pada vrijednosti nekretnina u
ULJANIK PROIZVODNA OPREME d.d. u stečaju.**

Na osnovi dopisa Istarske kreditne banke Umag d.d. PS-45/20020 od 3. ožujka 2020. god. koji ste mi prosljedili 4. ožujka 2020. god. dostavljam Vam očitovanje o razlozima zašto je procijenjena vrijednost nekretnina ULJANIK PROIZVODNJA OPREME u stečaju, Vodnjan, Željeznička 23 u procjenama, PR 03/18, od 5. ožujka 1018. god. (prva procjena). i PR 14/19. od 10. prosinca 2020. god. (druga procjena) koje sam izradila, različita, odnosno zašto je opala ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnina u drugoj procjeni u odnosu na ukupnu tržišnu procijenjenu vrijednost nekretnina u prvoj procjeni. Ukupna predmetna procijenjena tržišna vrijednost nekretnina manja je za cca 5.000.000 EUR.

U drugoj procjeni, za razliku od prve procjene, nisam primijenila koeficijent prilagodbe tržištu radi nepovoljne situacije na lokalnom tržištu sličnih nekretnina slične namjene. U razdoblju od prve do druge procjene trgovačka društva u sustavu ULJANIK otišla su u stečaj; stoga je potražnja za nekretninama proizvodne, industrijske namjene (metalna Industrija) znatno opala. Razlog je i razumno očekivana veća ponuda sličnih nekretnina na lokalnom tržištu. Prometa sličnih industrijskih pogona u razdoblju od prve do druge procjene nije bilo. Procijenjena ukupna tržišna vrijednost nekretnina iz gore navedenih razloga je zbog toga manja za cca 1.000.000 EUR.

Procijenjena tržišna vrijednost zemljišta u drugoj procjeni manja je za cca 3.300.000 EUR. u odnosu na istu vrijednost iz prve procjeni. U drugoj procjeni za međuvremensko izjednačenje korišteni su podatci iz eNekretnina o tri poredbeni zemljišta, od kojih je jedno prodano 2017, drugo 2018., a treće 2019. Cijene poredbenih zemljišta niže su od cijena poredbenih zemljišta iz 2015 i 2017. god., korištenih u prvoj procjeni. Jedan razlog već je opisan, a to je prestanak rada metalne industrije u Vodnjani i Puli, što je imalo za posljedicu smanjenu privlačnu moć Vodnjana za rad i život, posebno mlađoj radno aktivnoj populaciji. Drugi razlog je nastavak negativnih demografskih trendova, a jedan od njih je odseljavanje mladih u 2019. god., među kojima vlada najveća potražnja za nekretninama.

U drugoj procjeni ukupna procijenjena tržišna vrijednost zgrada manja je za cca 1.000.000 EUR, a razlog za to je smanjena potražnja za industrijskim zgradama. Prema državnom zavodu za statistiku cijene stambenih nekretnina na Jadranu, dijelom namjenjenih i iznajmljivanju, porasle su, ali ne i cijene nekretnina namjenjenih metalnoj industriji, među kojima su i predmetne zgrade.

Doprinosi i vanjski uređaji u drugoj procjeni imaju malo veću procijenjenu ukupnu tržišnu vrijednost, od iste u prvoj procjeni, tako da je sveukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnina ULJANIK PROIZVODNJA OPREME d.d. u stečaju, Vodnjan, Željeznička 23., manja u drugoj procjeni u odnosu na prvu za cca 5.000.000 EUR.

S poštovanjem!

Božana Rozman, dipl. ing. arh.

Stalni sudski vještak i procjenitelj
TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU

Broj: 4- Su 15/20-2

22.01.2020.





**Istarska
Kreditna
Banka**
Umag d.d.

Umag, 18.ožujka 2020.g.
Naš znak: PS-51/2020

Trgovačkom sudu u Pazinu
Drščevka 1
Pazin

Milena Veljović; stečajna upraviteljica
ULJANIK PROIZVODNJA OPREME d.d. u stečaju
Vodnjan, Željeznička 23

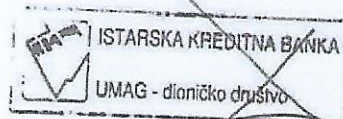
Na Posl.br. : 2 St-68/2019

Stečajni dužnik: **ULJANIK PROIZVODNJA OPREME d.d.** u stečaju, Vodnjan, Željeznička 23

Razlučni vjerovnik: Istarska kreditna banka Umag d.d., E.Miloša 1, Umag

Sukladno Rješenju naslovnog suda Posl.br.: 2 St-68/2019-102, a nakon uvida u pismeno očitovanje ovlaštenog procjenitelja Božene Rozman od 9.ožujka 2020.g. kojim ista obrazlaže razloge zbog kojih je došlo do razlike između procjene vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika broj PR-03/18 od 05.ožujka 2018.g. i procjene vrijednosti nekretnina broj PR-14/19 od 10.prosinca 2019.g. smatramo da se radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika na kojima postoji razlučno pravo može prihvatiti vrijednost utvrđena procjenom vrijednosti nekretnina sačinjena po istom ovlaštenom procjenitelju broj PR-14/19 od 10.prosinca 2019.g.

Istarska kreditna banka Umag d.d.
Predsjednik Uprave
Miro Dodić



Istarska kreditna banka Umag d.d., Ernesta Miloša 1, 52470 Umag

Tel.: +385 52 702 300 – Fax: +385 52 702 388 – E-mail: callcenter@ikb.hr – Web: www.ikb.hr

OIB: 65723536010 – Račun: HR77 2380 0061 0000 0000 5 – SWIFT/BIC: ISKBHR2X

Sud upisa u registar: Trgovački sud u Pazinu, MBS: 040001029

Temeljni kapital: 162.800.000,00 kn, uplaćen u cijelosti i podijeljen na 148.000 dionica nominalne vrijednosti 1.100,00 kn svaka

Uprava: Miro Dodić (Predsjednik), Klaudija Paljuh (Članica), Emanuela Vukadinović (Članica) – Predsjednik Nadzornog odbora: Milan Travan