

**SPIN ING. j.d.o.o.**  
Coceicheva ul. 6, 52100 Pula  
OIB 76869893712  
E-mail: [emspelic@gmail.com](mailto:emspelic@gmail.com)  
Web adresa: [www.spining.hr](http://www.spining.hr)  
Mob: 098/ 991 – 5735

**Emil Špelić, dipl.ing.stroj.**  
**Stalni sudski procjenitelj,**  
ŽUPANIJSKOG SUDA U PULI  
Broj: 4 Su-209/13-  
Datum: 19.07.2013

## **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNOG DIJELA IMOVINE U VLASNIŠTVU VENEZIA NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Novigrad, Mandrač 26**

Naručitelj : **VENEZIA NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Novigrad, Mandrač 26,  
OIB 10405288612**

Broj elaborata : **PR - 159/19**

Procjenitelj : **Emil Špelić, dipl.ing.stroj.**

Odgovorna osoba : **Emil Špelić, dipl.ing.stroj.**

Pula, 03.09.2019.g.

## **Sadržaj**

- 1. UVOD**
- 2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNOG DIJELA IMOVINE U  
VLASNIŠTVU VENEZIA NEKRETNINE d.o.o., NA LOKACIJI U NOVIGRADU**
- 3. FOTODOKUMENTACIJA**

## 1. UVOD

Na zahtjev stečajne upraviteljice Jasne Kučević, obavljena je objektivna i stručna procjena tržišne vrijednosti dijela imovine u vlasništvu VENEZIA NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Novigrad, Mandrač 26.

Procjena dijela imovine (namještaj kancelarijske namjene) obavljena je prema popisnoj listi dobivenoj od Naručitelja. U dostavljenim listama nije navedeno stanje ispravnosti i funkcionalnosti za predmetnu imovinu, niti su navedeni podaci o tipovima i ostalim pratećim detaljima samog inventara. Dio inventara je na popisnoj listi definiran sa nabavnom vrijednosti i godinom nabave, dok je za drugi dio pretpostavljena godina aktivacije i određena je nabavna vrijednost usporedbom sa tekućim cijenama takvog sličnog inventara. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad predmetnim osnovnim sredstvima.

Sagledavajući karakterističnost društva, kod procjene je prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), članak 65, korištena metoda tržišne vrijednosti inventara.

Metodologija za izračun vrijednosti predmetnog dijela imovine osigurava se na jedinstven način, uzimajući u obzir različite elemente koji utiču na formiranje vrijednosti i to :

- *pregledom postojeće dokumentacije (inventurne liste) i identifikaciji predmetne imovine* - u ovom dijelu se obavlja pregled dostavljenih popisnih knjigovodstvenih lista od strane Naručioca, te se utvrđuje vrsta i pozicija u proizvodnom procesu Naručitelja;
- *obavljenim pregledom inventara uz sagledavanje funkcionalne sposobnosti* - podrazumijeva se određivanje mikrolokacije implementacije sredstva i njegova funkcija unutar proizvodnog procesa Naručitelja, podrazumijeva pregled inventara na licu mjesta;
- *konzultacijom s članovima inventurne komisije, te djelatnicima tvrtki koje se bave održavanjem predmetnog inventara i prateće opreme* - podrazumijeva prikupljanje podataka pojedine opreme sa stajališta tekućeg korištenja, održavanja i nadogradnji kako bi se mogla formirati realna cijena procijenjenih sredstva;
- *sagledavanje tržišne vrijednost nove slične opreme na domaćem i međunarodnom tržištu* - detektira se nabavna cijena iz knjigovodstvenih lista, te se uparuje i uspoređuje s tekućim cijenama u katalogima, uvećana za troškove carine, transporta i drugih zavisnih troškova istog ili sličnog inventara i opreme, na osnovu čega se dobiva najrealnija vrijednost za početak izrade procijene samih sredstva;
- *utvrđivanje tehničkog stanja, nedostataka i mogućnosti višestruke ili specifične namjene* - podrazumijeva se dobivanje detalja o specifičnostima inventara i opreme, te određivanje koeficijenta na osnovu tehničkog stanja istih;
- *utvrđivanje tehnološkog stanja na osnovu starosti inventara* - uzimajući u obzir godinu proizvodnje inventara i opreme određuje se koeficijent tehnološkog stanja, a na osnovu toga dobiva se podatak o mogućnosti i visini ulaganja u modernizaciju;
- *utvrđivanje dosadašnjih ulaganja, investicionih održavanja i ugradnje dodatne opreme* - na osnovu podataka od strane Naručitelja, određuje se aproksimativna vrijednost svih dosadašnjih ulaganja u inventar i opremu;
- *utvrđivanje budućih ulaganja* - na osnovu stanja sredstva i njihovim predviđenim rokom trajanja određuje se aproksimativna vrijednost budućih ulaganja u inventar i opremu;
- *utvrđivanje postotka koristivosti* - definira se opterećenost inventara i opreme u vremenu eksploatacije unutar proizvodnog procesa Naručitelja;

- *utvrđivanje postotka rabljenosti i faktora rentabilnosti* - definira se postotak umanjenja vrijednosti sa stajališta uparivanja karakteristika postojećeg inventara i opreme sa istim takvim novim;
- *pad vrijednosti* - s obzirom na vrstu inventara i opreme definira se sukladno Pravilniku o amortizaciji (NN 54/2001), Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), te ostalim važećim propisima i tabelama godišnjih stopa amortizacije dugotrajne imovine prema amortizacijskom vijeku utvrđenom za svrhe oporezivanja i prema procijenjenom vijeku trajanja same dugotrajne imovine, amortizacijski vijek inventara i opreme
- *procjena vrijednosti* - sama procjena vrijednosti uzela je u obzir sve nabrojene faktore i detalje, te samu koristivost inventara i opreme, ista je izražena u hrvatskim kunama i bez pridodane vrijednosti poreza na dodanu vrijednost (bez PDV-a),

Pregledom predmetnog inventara na licu mjesta dana 29.08.2019, opća je konstatacija da se kompletan inventar nalazi u zatvorenom neklimatiziranom prostoru Isti je u relativno zadovoljavajućem stanju, čemu uvelike pridonosi činjenica da je u većini nabavljen 2012 godine.

Što se tiče manjkova na inventaru, ustanovljeno je da postolje stola sa umjetnim mozaikom potrebno je očistiti i nanovo zaštititi premazom jer je počela izbijati mjestimična korozija, ukrasni ormarić za server je mjestimično potrebno sanirati jer su se počeli odvajati ornamenti, velika vaza sa staklenim mozaikom je u jako lošem stanju s obzirom da se na više mjesta mozaik odlijepio i počeo je otpadati, pa se kod ovog predmeta može donekle iskoristiti kalup, tamno smeđi tepih potrebno je kemijski dobro očistiti, zidnu klimu u kompletu sa vanjskom jedinicom trebalo bi nakon demontaže servisirati prema periodičkom terminu.

Predmetni inventar procijenjen je sagledavajući tržišnu vrijednost nove slične opreme na domaćem i međunarodnom tržištu, tehnološkom i tehničkom stanju, predviđenim dosadašnjim i budućim ulaganjima, postotku koristivosti i predviđenim vijekom korištenja istog na novoj lokaciji, te isto tako komparirajući cijene iz kataloga orijentacijskih cijena novih i rabljenih sličnih proizvoda, kao i glavnih internetskih pretraživača. Unosom svih ocijenjenih faktora u matematički izraz, te pravilnim odabirom koeficijenata korekcije, teži se dobivanju što približnije objektivne stvarne vrijednosti, koja se dodatno uspoređuje sa ponudom, potražnjom i cijenama na globalnom tržištu.

Procijenjena vrijednost je fiksna i izražena u hrvatskim kunama, bez pridodane vrijednosti poreza na dodanu vrijednost (bez PDV-a), te odnosom na dan procjene 29.08.2019.

Odnos tečaja je 1 EUR = 7,392155 HRK (srednji tečaj Hrvatske Narodne Banke).

**2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNOG DIJELA IMOVINE U  
VLASNIŠTVU VENEZIA NEKRETNINE d.o.o., NA LOKACIJI U NOVIGRADU**

Red broj	Naziv opreme	Količ.	Jedinična sadašnja procijenjena vrijednost (HRK)	Ukupna sadašnja procijenjena vrijednost (HRK)
1	Stol kameni - veliki	1	1.190,00	<b>1.190,00</b>
2	Stol kameni - mali	1	790,00	<b>790,00</b>
3	Stol - umjetni mozaik	1	430,00	<b>430,00</b>
4	Stolice - materijal/pleteno	5	230,00	<b>1.150,00</b>
5	Stolice mozaik 1	2	130,00	<b>260,00</b>
6	Stolice mozaik 2	2	130,00	<b>260,00</b>
7	Knjižni ormar	1	600,00	<b>600,00</b>
8	Ormarić mali	1	20,00	<b>20,00</b>
9	Ukrasni ormarić za server	1	170,00	<b>170,00</b>
10	Vaza - manja	1	90,00	<b>90,00</b>
11	Vaza stakleni mozaik	1	10,00	<b>10,00</b>
12	Dvosjed	1	610,00	<b>610,00</b>
13	Tepih tamno smeđi	1	40,00	<b>40,00</b>
14	Klima SINCLAIR G/H = 4,1/3,5 kW	1	1.030,00	<b>1.030,00</b>
15	Slika	4	40,00	<b>160,00</b>
16	Svijećnjak čelični	1	110,00	<b>110,00</b>
17	Ogledalo	1	50,00	<b>50,00</b>
				<b>6.970,00</b>

**Napomena:**

Procijenjena vrijednost je fiksna i izražena u hrvatskim kunama, bez pridodane vrijednosti poreza na dodanu vrijednost (bez PDV-a), te sa odnosom na dan procjene 29.08.2019 i tečajnoj listi Hrvatske narodne banke za datum 29.08.2019;

1 EUR = 7,392155 HRK (srednji tečaj).

**UKUPNA SADAŠNJA VRIJEDNOST DIJELA IMOVINE U  
VLASNIŠTVU VENEZIA NEKRETNINE d.o.o.**

**6.970,00 HRK ili 942,89 EUR**

Stalni sudski procjenitelj  
Emil Špelić, dipl.ing.stroj.

U Puli, 03.09.2019. god.

**3. FOTODOKUMENTACIJA****Ad 1 i 4 Stol kameni - veliki i  
Stolice - materijal/pleteno****Ad 2, 10 i 13 Stol kameni - mali,  
Vaza - manja i Tepih****Ad 7 Knjižni ormar****Ad 3, 5 i 6 Stol - umjetni mozaik,  
Stolice mozaik 1 i 2****Ad 8 Ormarić mali****Ad 9 Ukrasni ormarić****Ad 12 Dvosjed****Ad 17 Ogledalo****Ad 11 Vaza stakleni  
mozaik****Ad 15 Slika****Ad 16 Sviječnjak**