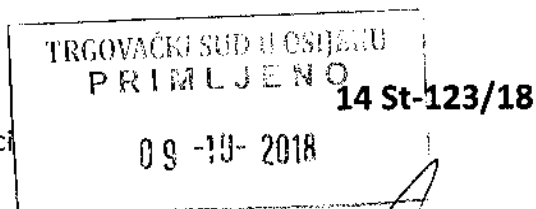


Od: **Marko Tominac**
V.Nazora 3, Vinkovci
Mtel: 098 269 569



87-123/18-20

Privremeni stečajni upravitelj za:
ROOMBAR d.o.o. za ugostiteljstvo, turizam i usluge, Belišće, Radnička 14, MBS
030180049, OIB: 47851045163

ZA: **Trgovački Sud u Osijeku**

PREDMET: Izvješće za ročište za određivanje prodajne vrijednosti nekretnine - 13 /18

Na osnovu Rješenja 14 St-123/18-10 od 26.ožujka 2018.godine kojim sam imenovan za stečajnog upravitelja za ROOMBAR d.o.o. za ugostiteljstvo, turizam i usluge, Belišće, Radnička 14, MBS 030180049, OIB: 47851045163 dajem sljedeće

Izvješće

Uvodne napomene

Nakon što sam dobio tri ponude, od ovlaštenih procjenitelja na listi suda, za izradu elaborata o procijenjenoj vrijednosti nekretnine, odabrao sam ponudu gospodina Zvonimira Rogača dipl.inž.građ. stalni sudski vještak broj 4-Su-4472017-4. Procjenitelj je krajem rujna obišao nekretninu i izradio elaborat.

Procjena

Prema elaboratu vrijednost nekretnine iznosi troškovnom metodom ukupno 69.145,17 € ili , 1€=7.40 kn) 511.700,00 kn. Procjena uključuje nekretninu i zemljište na kojem se nekretnina nalazi.

Imovina stečajnog dužnika

Prema dopisu iz Zemljišno-knjižnog odjela , dužnik je upisan kao vlasnik nekretnine na području opć.suda Valpovo – izvadak iz zemljišne knjige kč 371, zk ul 1722, k.o. Belišće) Ta nekretnina je do 23.1.2017. bila u vlasništvu Barba doo, kada je ugovorom o pripajanju uknjižena na Roombar doo.Postoje sljedeći zabilježeni tereti:

- | | | | |
|----|------------|--|---------------|
| 1. | 31.10.2014 | Privredna banka Zagreb OIB:02535697732 | 88.000,00 € |
| 2. | 25.3.2015 | Privredna banka Zagreb OIB:02535697732 | 80.000,00 kn |
| 3. | 25.4.2017. | Grad Belišće OIB: 70663673307 | 276.596,30 kn |

e-og - moden

Od materijalne imovine, prema bilanci na dan 31.12.2017. , i popisu dugotrajne imovine od imovine društvo posjeduje imovinu u nabavnoj vrijednosti 759.672,77 kn, odnosno sadašnje vrijednosti 475.236,77 kn, te poslovni inventar u upotrebi u ugostiteljskom lokalu koji je u funkciji u knjigovodstvenoj vrijednosti 150.433,13 kn, ali je amortizirana te je knjigovodstvena vrijednost 0 kn.

Dugotrajna imovina	nabavna vrijednost	sadašnja vrijednost (kn)
Poslovni prostor	539.239,64	425.236,77
Zemljište ispod građevine	70.000,00	70.000,00
Poslovni inventar	150.433,13	0

Zaključak

Pošto je nekretnina u funkciji i posluje kao ugostiteljski objekt, zajedno sa poslovnim inventarom, mišljenja sam kako ih treba prodavati u cjelini, nekretninu sa inventarom. Nekretnina je procijenjena manje od nabavne vrijednosti, u skladu sa trenutnim tržištem, ali ja bih predložio da se prodaje prema nabavnoj vrijednosti, jer je nakon nabave u obnovu nekretnine dosta uloženo.

Stoga predlažem, početna vrijednost prodajne cijene nekretnine neka bude nabavna vrijednost 759.672,77 kn plus nabavna vrijednost inventara 150.433,13 kn sa PDV-om, sveukupno **910.105,90 kn**. Poreze na promet nekretnina i troškove prepisivanja plaća kupac, PDV na inventar plaća prodavatelj iz kupovnine.

Pošto je nekretnina pod založnim pravom, prodavalo bi se putem FINA-elektroničke javne dražbe.

Stečajni upravitelj
Marko Tominac dipl.ing.el.

Vinkovci, 4. listopada 2018. Godine