

72.

K 20.11.19 pov

298

VENICIA d.o.o. u stečaju  
44410 Vrginmost, Karlovačka 62  
OIB:22505279410  
IBAN:HR31 2400 0081 1104 1466 2

- 31

St-2866/2018



TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
10 000 ZAGREB  
Amruševa 2/II

STEČAJNI SUDAC

**Podnesak: Procjena vrijednosti nekretnine dužnika – dostavlja se**

Poštovani,

Priloženo Vam u spis dostavljam kopiju rekapitulacije elaborata o procjeni vrijednosti nekretnina, oznake P-PK-43/2016, a za nekretnine u naravi poslovno-proizvodni pogon na k.č. 129/1 k.o. Podgorje, u vlasništvu ovog stečajnog dužnika.

Navedena je procjena izrađena dana 29.08.2016. od strane stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjene nekretnina Ivana Vučemila, A.B.Šimića 38, Rijeka.

Na predmetnu procjenu razlučni vjerovnik (fiducijarni vlasnik) A.D.Gaj d.o.o. Bošnjaci, Županja, nema primjedbi.

Cjelokupni elaborat o procjeni u izvorniku će sudu biti dostavljen u roku od 10 dana.

Srdačan pozdrav,

Sveta Nedelja, 14. svibnja 2019.

Stečajni upravitelj:  
Milan Bariša Obradović

VENICIA d.o.o. u stečaju  
OIB:22505279410

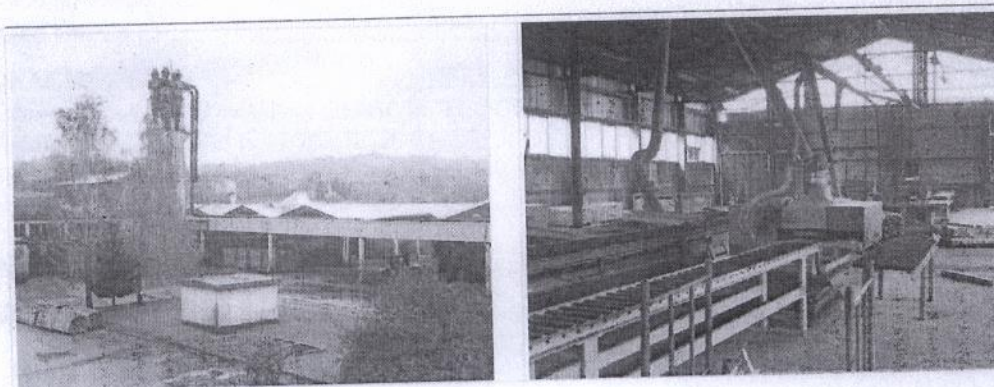
PRILOG:

- kao u tekstu

**P-PK-43/2016**

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**  
u svrhu realizacije kreditnog zahtjeva

**PROIZVODNI KOMPLEKS - PILANA**  
GVOZD, KARLOVAČKA 62



**TRŽIŠNA VRIJEDNOST**

**1.100.000,00 EUR ili 8.230.200,00 kn**

**NARUČITELJ:**  
**PANER d.o.o.**  
Rijeka, Pavla Rittera Vitezovića 8

**IZRADA:**  
**IVAN VUČEMIL dipl.ing.građ.**  
Stalni sudski vještak graditeljske struke i procjene nekretnina  
rješenje br. 4.Su.-848/2012 od 29.12.2015.  
Rijeka, A. B. Šimića 38  
mob. 098/424-441

Rijeka, 29.08.2016.



*[Handwritten signature]*



Za potrebe utvrđivanja osnovice osiguranja građevine od štete, troškovnom metodom je procijenjena nova vrijednost troškova građenja po današnjim standardima uvećana za uzgredne troškove gradnje, bez uključenog troška nabave zemljišta i doprinosa. Tako dobivena vrijednost novogradnje umanjena je za starost i nedostatke.

### TROŠKOVNA METODA - PROCJENA TROŠKOVA GRAĐENJA

Elementi korišteni u troškovnoj metodi sukladni su tržišnim pokazateljima i propisanim vrijednostima. Prema dostupnim podacima komunalnih poduzeća o cijenama priključaka, za potrebe procjene pretpostavljene su uprosječene vrijednosti za postojeće priključke. U procjeni troškova građenja korištene su etalonske vrijednosti sličnih građevina prema podacima iz Biltene IGH.

A PRIKLJUČCI	Kv/m2	EUR/m2	BP	90.699EUR
	75	10,02	9.048,14	90.699EUR

B GRAĐENJE - NV nova vrijednost	B1+B2+B3	2.956.089EUR
---------------------------------	----------	--------------

C GRAĐENJE - SV sadašnja vrijednost	C1+C2+C3	1.828.545EUR
-------------------------------------	----------	--------------

Restoran	Nova vrijednost		Umanjenje NN 52/84		Sadašnja vrijednost	
	udio	EUR/m <sup>2</sup>	n/N	%	EUR/m <sup>2</sup>	udio
konstrukcija	52%	286,00	0,34	0,17	190,18	55%
zatvaranje	16%	88,00	0,40	0,06	52,80	15%
završni radovi	18%	99,00	0,40	0,07	59,40	17%
instalacije	14%	77,00	0,40	0,06	46,20	13%
cen. pogon. uređaji	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
ugrađena oprema	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
<b>ukupno</b>	<b>100%</b>	<b>550,00</b>		<b>0,37</b>	<b>348,58</b>	<b>100%</b>
godina procjene	2016.	n - starost	38 god.	umanjenje konstrukcije (0,80xn/Nx(n+N)/2N)		
godina izgradnje	1978.	N - max vijek	70 god.			
B1 NV nova vrijednost		550,00	umanjenje	NP	156.123,00	EUR
C1 SV sadašnja vrijednost		348,58	37%	283,86	98.949,10	EUR

Upravna zgrada	Nova vrijednost		Umanjenje NN 52/84		Sadašnja vrijednost	
	udio	EUR/m <sup>2</sup>	n/N	%	EUR/m <sup>2</sup>	udio
konstrukcija	52%	312,00	0,48	0,25	163,49	49%
zatvaranje	16%	96,00	0,40	0,06	57,60	17%
završni radovi	18%	108,00	0,40	0,07	64,80	19%
instalacije	14%	84,00	0,40	0,06	50,40	15%
cen. pogon. uređaji	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
ugrađena oprema	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
<b>ukupno</b>	<b>100%</b>	<b>600,00</b>		<b>0,44</b>	<b>336,29</b>	<b>100%</b>
godina procjene	2016.	n - starost	56 god.	umanjenje konstrukcije (0,80xn/Nx(n+N)/2N)		
godina izgradnje	1960.	N - max vijek	80 god.			
B1 NV nova vrijednost		600,00	umanjenje	NP	209.172,00	EUR
C1 SV sadašnja vrijednost		336,29	44%	348,62	117.236,72	EUR



301

**Rekapitulacija i zaključak**

Rijeka, 29.08.2016. srednji tečaj HNB iznosi 1 EUR = 7,482 kn

PRIHODOVNA METODA procjena tržišne vrijednosti	TRŽIŠNA VRIJEDNOST EUR	KP m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup> KP
GRAĐEVINA	870.823	7.078,52	123
ZEMLJIŠTE	230.612		33
POTENCIJAL	0		0
UREĐENJE	0		0
UKUPNO	1.101.435	7.078,52	156

ZAKLJUČAK (zaokruženo)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	KP m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup> KP
7,482	1.100.000 EUR 8.230.200 kn	7.078,52	155

- Tržišna vrijednost je iskazana bez poreza kojima je reguliran promet nekretnosti.

Na osnovu ove procjene zaključujem da tržišna predmetne nekretnine – poslovno-proizvodnog kompleksa u Gvozdu, Karlovačka 62, na k.č.br. 129/1 k.o. Podgorje, iznosi:

**1.100.000,00 EUR ili 8.230.200,00 kn**

Rijeka, 29.08.2016.

Elaborat izradio:

Ivan Vučemil dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak graditeljske struke i procjene nekretnina  
rješenje br. 4.Su.-848/2012 od 29.12.2015.

Rijeka, A. B. Šimića 38

mob. 098/424-441

