

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
DUGOTRAJNE IMOVINE STEČAJNE
GARDELIN d.o.o. u stečaju
Rijeka, Brca 18**



asa iza Gardelin d.o.o. u stečaju, 51000 Rijeka, Brca 18
96732

Broj elaborata : **PR – 213/22**

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

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



SPIN ING. j.d.o.o.
PULA, Coceicheva ul. 6
OIB 76869893712

Pula, 20.02.2022.god.



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4Su-209/13
Datum: 19. srpnja 2021.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec, na temelju čl. 129. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20), te čl. 2., 3. i 6. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima („Narodne novine“ 64/98, 150/05, 88/08 i 28/13), 19. srpnja 2021.

riješio je

I. EMIL ŠPELIĆ, OIB 10889447068, od oca Josipa, rođen 31. kolovoza 1973. diplomirani inženjer strojarstva iz Pule, Coceicheva 6, ponovno se imenuje stalnim sudskim procjeniteljem **strojarske struke za odgovarajuću djelatnost (procjena predmeta dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine – vozila, radnih strojeva, alata, postrojenja, uređaja, proizvodne i inventarne opreme).**

II. Mandat stalnog sudskog procjenitelja traje 4 (četiri) godine računajući od 19. srpnja 2021., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola broj 4 Su-209/13 od 19. srpnja 2021. Emil Špelić imenovan je stalnim sudskim procjeniteljem strojarske struke za odgovarajuću djelatnost (procjena predmeta dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine – vozila, radnih strojeva, alata, postrojenja, uređaja, proizvodne i inventarne opreme).

Po isteku roka od četiri godine, a radi ponovnog produljenja mandata sudskog procjenitelja Emil Špelić obratio se predsjedniku Županijskog suda u Puli - Pola i uz zamolbu dostavio potrebnu dokumentaciju, odnosno uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv njega ne vodi kazneni postupak i da nije osuđen za kazneno djelo, pa kako je utvrđeno da su u cijelosti ispunjeni uvjeti iz čl. 2., 3. i 6. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima riješeno je kao u izreci ovog rješenja.


Predsjednik suda
Iztok Krbec

DNA:

1. Emil Špelić, Pula, Coceicheva 6
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske, Zagreb

Sadržaj

- 1. UVOD**
- 2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI DUGOTRAJNE IMOVINE STEČAJNE MASE
IZA GARDELIN d.o.o. U STEČAJU NA LOKACIJI U PULI**
- 3. FOTODOKUMENTACIJA**

1. UVOD

Na zahtjev stečajne upraviteljice gđe. Ane Glavan Dukić, obavljena je objektivna i stručna procjena tržišne vrijednosti predmetnog dijela imovine Stečajne mase iza Gardelin d.o.o. u stečaju, Rijeka, Brca 18.

Procjena dijela imovine (ugostiteljski inventar i skuter) obavljena je prema popisnoj listi dobivenoj od Naručitelja. U dostavljenoj listi nije navedeno stanje ispravnosti i funkcionalnosti za predmetnu imovinu, niti su navedeni podaci o tipovima i ostalim pratećim detaljima samog inventara.

Kompletan inventar iz popisne liste nema prikazanu nabavnu vrijednost niti godinu proizvodnje (odnosno aktivacije), stoga je pregledom na licu mjesta dana 09.02.2022. pojedinačno definirana godina proizvodnje, a realna nabavna vrijednost je određena usporedbom sa tekućim cijenama takvog sličnog inventara.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad predmetnim osnovnim sredstvima.

Pregledom predmetnog inventara na licu mjesta dana 09.02.2022. ustanovljeno je da nedostaju dva imovinska sredstva i to kreveti (4 kom) i skuter (1 kom).

S obzirom na nađeni inventar opća je konstatacija da se veći dio istog nalazi u zatvorenom momentalno neaklimatiziranom prostoru, jer restoran ne radi cca 5 mjeseci, a samo dva radna stola i jedan hladnjak se nalaze na otvorenom. U relativno su zadovoljavajućem stanju, čemu pridonosi činjenica da je većina napravljena od nehrđajućeg čelika što im omogućava dugotrajan rad uz minimalno održavanje. Od sitnijih popravaka trebalo bi zamijeniti određene brtve na većini vrata, ugraditi nedostajuće sklopke, pregledati elektroinstalaciju te očistiti od masnoće koja se nakupila zbog uporabe.

STOLICE I STOLOVI su drveni i u relativno dobrom stanju.

TV PLAZMA je Grundigova od 65" i u radnom je stanju, ali s obzirom na starost tehnologije ista ima prema riječima g.A.Vitasovića vidljivu promjenu u intenzitetu isijavanja piksela koja rezultira pojavom točkica za vrijeme emitiranja programa.

KLIMA UREĐAJI su mono izvedbe, dva su DAIKIN i u radnom su stanju te ih treba samo pregledati i očistiti, dok je jedna HAIER koja prema riječima g.A.Vitasovića nije u funkciji i treba je pregledati i po mogućnosti popraviti.

ZAMRZIVAČI su u funkciji i u njima ima smrznutih namirnica, s obzirom na godinu proizvodnje u relativno su dobrom stanju, ali bi trebalo u skorijem vremenu razmotriti mogućnost zamjene brtvi na vratima.

FRIŽIDERI nisu u funkciji ali prema riječima g.A.Vitasovića rade, dva su starija i trebalo bi im u skorijem vremenu razmotriti mogućnost zamjene brtvi na vratima, jedan je proizveden 2017 godine i u veoma je dobrom stanju.

PERILICA POSUĐA, FRITEZA, PEĆNICA, NAPA i ŠTEDNJAK su u relativno dobrom stanju, ali sve bi trebalo pregledati od ovlaštenog servisa, promijeniti određene gumene brtve, ugraditi nedostajuće sitne plastične prekidače i temeljno očistiti. Napa s ventilacijom se sastoji od dvije nape dužine cca 1,5 m i pocinčanih ventilacionih kanala dužine cca 3 m bez ventilatora.

SUDOPERI su u relativno dobrom stanju, dva su sa jednim koritom i u kompletu sa slavinom od kojih je jedna tuš slavina sa miješalicom, jedan sudoper je sa dva korita i bez slavine.

INVENTAR se sastoji od keramičkog posuđa (cca 200 kom), lonaca i tava (cca 50 kom) i čaša bez loga (cca 130 kom).

RASHODOVANI FRIŽIDER je vani na nenatkrivenom prostoru, u kvaru je i upitan mu je popravak.

KREVETI nisu nađeni na lokaciji, ali je g.A.Vitasovića poslao sliku i procjena je napravljena na osnovu same slike i iskaza o stanju od strane g.A.Vitasovića.

SKUTER nije nađen na lokaciji, ali je g.A.Vitasovića poslao sliku i procjena je napravljena na osnovu same slike i iskaza o stanju od strane g.A.Vitasovića. Sa slike je vidljivo da se radi o VESPI PIAGGIO PX sa kraja 90tih, nije moguće očitati pravu kilometražu, a sama knjižica vozila je izgubljena. Ista je u veoma lošem stanju i nedostaje više dijelova.

S obzirom na godinu kupnje na svim sredstvima je istekao garancijski rok.

Popratna dokumentacija održavanja svih inventarnih sredstva u datom momentu nije bila dostupna te nije bilo moguće utvrditi sva dosadašnja ulaganja, investiciona održavanja, ugradnju dodatne opreme ili nedostajuće elemente.

Gledajući ugradnju, inventar se može razvrstati na slobodni (uređaji) i dio koji je fiksni (ventilacija, police, uređaji šanka, klime itd.). Slobodni dio inventara se može kao takav izuzeti iz cjelokupnog sistema bez potrebe demontaže i kao takav se može pojedinačno zbrinjavati, prodavati ili davati u najam. Fiksni inventar treba demontirati te bi se u slučaju prodaje, sama procijenjena vrijednost trebala umanjiti za trošak demontaže. S obzirom da je dio inventara napravljen specijalno za potrebe ovog ugostiteljskog objekta (ventilacija i sl.), upitno je pojedinačno korištenje (ili manjih dijelova) istih u neke druge svrhe, a sam trošak demontaže bi se trebao za svako sredstvo proračunati zasebno jer se postotak smanjenja vrijednosti kreće od 10 do 90 % od procijenjene vrijednosti te bi prije bilo kakvih aktivnosti demontaže trebalo dobro iskalkulirati isplativost prodaje za daljnje korištenje ili rashoda istog i prodaje kao krupnog otpada.

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

Opća 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 roka uporabne vrijednosti i tehničke uporabljivosti* - za svako inventurno sredstvo procjenjuje se period korištenja u smislu otpisa vrijednosti koje je definirano stopama

amortizacije, ali ne po računovodstvenom modelu nego po modelu procijenjenog mogućeg radnog vijeka predmetnog inventara do njegovog generalnog remonta ili rashoda;

- *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),

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 POSTOJEĆOJ LOKACIJI (BEZ DEMONTAŽE)** 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.

Procjena je bazirana na zatečenom stanju i nastavku rada u istoj djelatnosti, jer u slučaju prodaje ili zbrinjavanja određenih dijelova vrijednost istih bi se dodatno još morala umanjiti za vrijednost demontaže i pripreme za prijevoz.

Na osnovu gore navedenih podataka utvrđena je REALNA VRIJEDNOST predmetnog inventara koja je izračunata prema formuli

$$V_{rv} = V_{mv} \cdot \frac{F_t}{100}$$

gdje je:

- V_{rv} – iznos realne vrijednosti na dan pregleda,
- V_{nv} – iznos novonabavne vrijednosti
- F_t – iznos faktora tržišta, na bazi navedenih korekcionih faktora (faktor tehnološke zastarjelosti + faktor tehničkog uporabnog stanja + faktor izračunate pretpostavke predviđenih dosadašnjih i budućih ulaganja + faktor koristivosti na osnovu mogućeg radnog vijeka predmetnog sredstva)

Procijenjena vrijednost je fiksna i izražena u hrvatskim kunama, bez pridodane vrijednosti poreza na dodanu vrijednost (PDV-a), te odnosom na dan procjene 09.02.2022. i tečajnoj listi Hrvatske narodne banke za datum 09.02.2022.

Odnos tečaja je 1 EUR = 7,521052 HRK (srednji tečaj Hrvatske Narodne Banke).

**2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI DUGOTRAJNE IMOVINE STEČAJNE MASE
IZA GARDELIN d.o.o. U STEČAJU NA LOKACIJI U PULI**

Red. broj	Naziv sredstva	Količ.	Datum aktiv.	Vijek trajanja	Nabavna ukupna vrijednost (HRK)	Procijenjena ukupna vrijednost (HRK)
1	STOLICE (100 kom)	1	-	5	-	4.000,00
2	STOLOVI (32 kom)	1	-	5	-	2.880,00
3	TV PLAZMA	1	-	4	-	600,00
4	KLIMA UREĐAJI (3 kom)	1	-	4	-	2.740,00
5	ZAMRZIVAČI (2 kom)	1	-	10	-	2.160,00
6	FRIŽIDERI (3 kom)	1	-	10	-	7.100,00
7	PERILICA POSUĐA	1	-	10	-	940,00
8	SUDOPERI (3 kom)	1	-	10	-	2.460,00
9	FRITEZA	1	-	10	-	3.460,00
10	PEĆNICA	1	-	10	-	8.730,00
11	NAPA S VENTILACIJOM	1	-	10	-	4.590,00
12	ŠTEDNJAK	1	-	10	-	2.800,00
13	RADNI STOLOVI (5 kom)	1	-	10	-	2.400,00
14	POLICE (5 kom)	1	-	10	-	500,00
15	POKUĆSTVO (VITRINA SA POLICAMA)	1	-	10	-	3.000,00
16	INVENTAR - TANJURI (cca 200 kom) - LONCI I TAVE (cca 50 kom) - ČAŠE (cca 130 kom)	1	-	4 - 10	-	3.510,00
17	RASHODOVANI FRIŽIDER	1	-	10	-	100,00
18	KREKETI (4 kom)	1	-	5	-	1.200,00
19	SKUTER	1	-	12	-	75,00
						53.245,00

Napomena:

U stupcu "Datum aktiviranja" nije upisan datum jer ga nije bilo u popisnim listama, a procjena se radila na osnovu postojećeg stanja inventara i iskaza g.A.Vitasovića. U stupcu "Nabavna ukupna vrijednost (HRK)" nije prikazana cijena na dan kupnje za ukupnu količinu sredstva, jer je nije bilo u popisnim listama, procjena se radila na osnovu tržišne vrijednosti nove slične opreme na domaćem i međunarodnom tržištu. U stupcu "Procijenjena ukupna vrijednost (HRK)" prikazana je procijenjena vrijednost sredstva kao **komplet sa ukupnom količinom**.

Procijenjena vrijednost je fiksna i izražena u hrvatskim kunama, bez pridodane vrijednosti poreza na dodanu vrijednost (PDV-a), te odnosom na dan procjene 09.02.2022. i tečajnoj listi Hrvatske narodne banke za datum 09.02.2022.

Odnos tečaja je 1 EUR = 7,521052 HRK (srednji tečaj Hrvatske Narodne Banke).

UKUPNA SADAŠNJA VRIJEDNOST DUGOTRAJNE IMOVINE
STEČAJNE MASE IZA GARDELIN d.o.o. U STEČAJU

53.245,00 HRK ili 7.079,46 EUR

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



U Puli, 20.02.2022. god.

3. FOTODOKUMENTACIJA

Ad 1 i 2 STOLICE I STOLOVI



Ad 3 TV PLAZMA



Ad 5 ZAMRZIVAČI



Ad 6 FRIŽIDERI



Ad 8 SUDOPERI



Ad 9 FRITEZA



Ad 10 PEĆNICA



Ad 11 NAPA S VENTILACIJOM



Ad 12 ŠTEDNJAK



Ad 13 RADNI STOLOVI



Ad 14 POLICE



Ad 15 POKUĆSTVO (VITRINA SA POLICAMA)



Ad 18 KREVETI



Ad 19 SKUTER

