

HBOR

Direkcija tehničkih analiza i zaštite okoliša

7400 – 692/23/AŠ

Za zahtjev DPP

Nalaz i mišljenje

dodatno izdvojena vrijednost ugrađene opreme za koju su prijavljene tražbine
u odnosu na sveukupnu sadašnju prometnu vrijednost nekretnina

A. Stečajni dužnik

MEBU d.o.o. u stečaju

Ovom dopunom prethodnog Mišljenja HBOR-a 7400 – 535/23/AŠ od 20.04.2023.g., dodatno je za potrebe prodaje iz sveukupne vrijednosti nekretnina izdvojena vrijednost strojeva, uređaja i opreme koji su ugrađeni, ali i prijavljeni prema „Tablici prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava“ (Obrazac 19. TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU).

Zadatak je utvrditi jesu li pokretnine na kojima različni vjerovnici imaju zalog (MANŠPED d.o.o. i AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (prije Societa per la gestione di attività - SGA S.p.A., OIB: 29163637960, Napulj, Italija; dalje: AMCO)), neodvojivi dio nekretnine s kojom čine cjelinu sukladno vještačenju procjenitelja Krešimira Antulov te odvojiti procjenu pokretnina pod zalogom i eventualnih pokretnina koje nisu pod zalogom

B. Nalaz:

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnina procijenjena je u Mišljenju HBOR-a od 29.03.2023.g., za potrebe utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Karlovac, k.o. 307769 Modruš Potok, z.k. ul. 554. u vlasništvu stečajnog dužnika MEBU d.o.o. u stečaju, i to:

- k.č.br. 1287/1 – gospodarska zgrada br. 31, pomoćna zgrada, spremište, trafostanica i dvorište Netretić, površine 7.389 m²;
- k.č.br. 1287/4 – pašnjak u Netretiću površine 1 čhv;
- k.č.br. 1287/5 – put u Netretiću površine 103 čhv;
- k.č. 1287/6 – livada Veliki Lapat površine 63 čhv;
- k.č.br. 1332/5 – cesta površine 60 čhv

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnina prema procjeni HBOR-a¹ utvrđena je u iznosu **7.707.269 EUR** što odgovara iznosu od 58.070.418,28 kn, a što uključuje sve ugrađene pokretnine kao sastavnih dijelova nekretnine. Sadašnja sveukupna tržišna vrijednost nekretnina i pokretnina, kao cjeline sa uključenim i pokretninama koje nisu ugrađene u dio nekretnine, definirane u ovome nalazu kao preostale pokretnine procijenjene vrijednosti od 369.977,00 kn ili 49.104,38 EUR, bi iznosila sveukupno 58.440.395,28 kn ili **7.756.373,38 EUR**.

Naknadno za potrebe prodaje, trebalo je ovom dopunom mišljenja utvrditi, koliki je udio vrijednosti strojeva, uređaja i opreme koji su upisani i u FINA-i, a koji su ugrađeni u poslovno proizvodnoj građevini za proizvodnju metil estera biljnih ulja (MEBU) na k.č.br. 1287/1 k.o. Modruš Potok.

Za taj je zadatak pribavljena „Tablica prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava“ (Obrazac 19. TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU) koji je izradio Stečajni upravitelj Davor Ivančić dana 26.06.2019. god.

Vrijednost strojeva, uređaja i opreme procijenjena je u više elaborata:

¹ Nalaz i Mišljenje - Sadašnja prometna vrijednost nekretnina, HBOR od 29.03.2023.

PROCJENA STROJEVA, UREĐAJA I OPREME				
	Procjenitelj	Firma	Adresa i br.telefona	Datum procjene
1	Krešimir Antulov, ing.stroj. procjena	sudski vještak strojarske struke	Bjelovar, F.Kuhača 8	27.07.2019.
2	Krešimir Antulov, ing.stroj. revizija procjene	sudski vještak strojarske struke	Bjelovar, F.Kuhača 8	15.09.2021.
3	Krešimir Antulov, ing.stroj. očitovanje	sudski vještak strojarske struke	Bjelovar, F.Kuhača 8	30.04.2022.

Zadnje izrađeni elaborat „Revizija elaborata procjene tržišne vrijednosti strojeva, uređaja i opreme društva MEBU d.o.o. u stečaju“ od 15.09.2021.g., korišten je u ovoj dopuni mišljenja, kako bi se utvrdio predmetni udio vrijednosti strojeva, uređaja i opreme u sveukupnoj tržišnoj vrijednosti nekretnina.

Sukladno Reviziji elaborata procjene, vještak K.Antulov je u svome elaboratu od 15.09.2021.g., posebno izdvojio vrijednost ugrađene opreme, strojeva i uređaja od vrijednosti preostalih odvojivih pokretnina koje se mogu odvojiti bez da se uništi bit poslovno proizvodne građevine za proizvodnju metil estera biljnih ulja (MEBU) na k.č.br.1287/1 k.o. Modruš Potok.

Ugrađena oprema, strojevi i uređaji i pokretnine su procijenjene kako slijedi:

➤ REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI UGRAĐENE OPREME, STROJEVA I UREĐAJA:

1. TEHNIČKA POSTROJENJA	13.135.616,00 kn
2. ELEKTRO OPREMA.....	1.899.022,00 kn
3. RASHLADNO POSTROJENJE.....	446.160,00 kn
U K U P N O :	15.480.798,00 kn

➤ REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI PREOSTALIH POKRETNINA:

4. TEHNIČKA POSTROJENJA	33.802,00 kn
5. LABORATORIJSKA OPREMA.....	298.628,00 kn
6. RAČUNALNA OPREMA.....	34.167,00 kn
7. UREDSKA OPREMA.....	3.380,00 kn
U K U P N O :	369.977,00 kn

Prijavljene tražbine, razlučnih prava (prema tablici - Obrazac 19. TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU), sadržane su i mogu se prepoznati u procijenjenoj vrijednosti strojeva, uređaja i opreme društva „MEBU d.o.o. u stečaju“ prema Reviziji elaborata procjene, vještak K.Antulov od 15.09.2021.g., međutim elaboratom procjene od 15.09.2021.g., procijenjeno je više stavki nego je prijavljenih tražbina.

U nastavku se daje pregled koliki je udio u vrijednosti (%) svih procijenjenih stavki koje su ugrađene u nekretninu k.č.br.1287/1 k.o. Modruš Potok, u odnosu na sveukupno procijenjenu tržišnu vrijednost nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Karlovac, k.o. 307769 Modruš Potok, z.k. ul. 554.

C. Procijenjena vrijednost nekretnine:

C) Procijenjena vrijednost nekretnosti:					
	ZKI	tečaj	sadašnja tržišna vrijednost nekretnina procjena HBOR		vrijednost udjela strojeva, uređaja i opreme (%)
I	k.č.br.1287/1 k.o.Modruš Potok zk.ul.br.554	7,5345	58.070.418,28 kn	7.707.269,00 €	26,66 % (2.054.654,99 € / 7.707.269,00€)
	k.č.br.1287/4 k.o.Modruš Potok zk.ul.br.554				
	k.č.br.1287/5 k.o.Modruš Potok zk.ul.br.554				
	k.č.br.1287/6 k.o.Modruš Potok zk.ul.br.554				
	k.č.br.1332/5 k.o.Modruš Potok zk.ul.br.554				
izdvojena sveukupna vrijednost strojeva, uređaja i opreme koji su ugrađeni u nekretninu k.č.br.1287/1 k.o.Modruš Potok					
ugrađena oprema			vrijednost prema elaboratu K.Antulov iz 2021.g.		
TEHNIČKO POSTROJENJE		7,5345	13.135.616,00 kn	1.743.395,85 €	
ELEKTRO OPREMA - UREĐAJI		7,5345	1.899.022,00 kn	252.043,53 €	
OPREMA RASHLADNOG POSTROJENJA		7,5345	446.160,00 kn	59.215,61 €	
procijenjena vrijednost ugrađene opreme prema elaboratu K.Antulov iz 2021.g.			15.480.798,00 kn	2.054.654,99 €	

D. Udio vrijednosti prijavljenih razlučnih prava ugrađene opreme u odnosu na sveukupnu procijenjenu tržišnu vrijednost nekretnine:

u odnosu na sveukupnu procijenjenu tržišnu vrijednost nekretnosti:						
	ZKI	tečaj	sadašnja tržišna vrijednost nekretnina procjena HBOR		vrijednost udjela strojeva, uređaja i opreme (%) pod zalogom	vrijednost udjela strojeva, uređaja i opreme (%) bez zaloga
I	k.č.br.1287/1 k.o.Modruš Potok zk.ul.br.554	7,5345	58.070.418,28 kn	7.707.269,00 €	17,28% (1.331.684,25€ / 7.707.269,00€)	9,38% (722.970,74€ / 7.707.269,00€)
	k.č.br.1287/4 k.o.Modruš Potok zk.ul.br.554					
	k.č.br.1287/5 k.o.Modruš Potok zk.ul.br.554					
	k.č.br.1287/6 k.o.Modruš Potok zk.ul.br.554					
	k.č.br.1332/5 k.o.Modruš Potok zk.ul.br.554					
izdvojena sveukupna vrijednost prijavljenih razlučnih prava koji su ugrađeni u nekretninu k.č.br.1287/1 k.o.Modruš Potok prema stavkama koje su procijenjene u Reviziji elaborata procjene, vještak K.Antulov od 15.09.2021.g.						
ugrađena oprema			vrijednost prema elaboratu K.Antulov iz 2021.g.			
TEHNIČKO POSTROJENJE		7,5345	7.688.393,00 kn	1.020.425,11 €		
ELEKTRO OPREMA - UREĐAJI		7,5345	1.899.022,00 kn	252.043,53 €		
OPREMA RASHLADNOG POSTROJENJA		7,5345	446.160,00 kn	59.215,61 €		
procijenjena vrijednost ugrađene opreme prema elaboratu K.Antulov iz 2021.g.			10.033.575,00 kn	1.331.684,25 €		

Ocjena:

Vrijednost udjela strojeva, uređaja i opreme koji su ugrađeni, a upisani su u FINA-i, već je sadržana u sveukupno procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nekretnina od 7.707.269,00 € .

Na k.č.br. 1287/1 k.o. Modruš Potok je izgrađena poslovno proizvodna građevina za proizvodnju metil estera biljnih ulja (MEBU), kapaciteta do 19.600 t/god., koja građevina zajedno s postrojenjem i pomoćnim sustavima (strojevima, uređajima i opremom) koji su ugrađeni, te s ostalim pomoćnim objektima, ukopanim spremnicima i trafostanicom, čini jednu jedinstvenu funkcionalnu i neodvojivu tehničko tehnološku cjelinu.

Obzirom na sveukupnu procijenjenu tržišnu vrijednost nekretnina prema Mišljenju HBOR-a od 29.03.2023.g., dodatno je za potrebe prodaje iz sveukupne tržišne vrijednosti nekretnina izdvojena vrijednost udjela strojeva, uređaja i opreme koji su ugrađeni, ali upisani su u FINA-i tj. sadržani su u „Tablici prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava“ (Obrazac 19. TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU) koji je izradio Stečajni upravitelj Davor Ivančić dana 26.06.2019. god.

Koji su sve strojevi, uređaji i oprema ugrađeni u nekretnini k.č.br. 1287/1 k.o. Modruš Potok, preuzeto je iz „Revizije elaborata procjene tržišne vrijednosti strojeva, uređaja i opreme društva MEBU d.o.o. u stečaju“, izrađenoj po vještaku K.Antulov od 15. rujna 2021.g.,

Kako je elaboratom procjene od 15.09.2021.g., **procijenjeno više stavki nego je prijavljenih tražbina**, iz cjelokupno procijenjene opreme dodatno su izdvojene stavke za koje su prijavljena razlučna prava (MANŠPED d.o.o. i AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (prije Societa per la gestione di attività - SGA S.p.A., OIB: 29163637960, Napulj, Italija; dalje: AMCO)).

Sve stavke ugrađene opreme (strojeva, uređaja i opreme) koji su procijenjene u elaboratu procjene K.Antulov, u odnosu na sveukupnu tržišnu vrijednost nekretnina, sadržane su u iznosu od 26,66%.

Izdvojena sveukupna vrijednost stavki ugrađene opreme prema prijavljenim razlučnim pravima, u odnosu na sveukupnu tržišnu vrijednost nekretnina, iznosi 17,28%.

Od prijavljenih razlučnih prava dio koji se odnosi na pokretnine (inventarski brojevi 15, 54 i 70), budući nisu ugrađena oprema, iste nisu sadržane u sveukupnoj tržišnoj vrijednosti nekretnine, niti su sadržane u gore iskazanom postotku udjela u izdvojenoj vrijednosti (%) ugrađene opreme.

Zagreb, 09.05.2023.

Analizu izradila:

Ana Šimić, dipl.ing.građ.

*Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina*

Rukovoditelj DTAZO-a:

Branimir Grgat dipl.ing.građ.

*Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina*