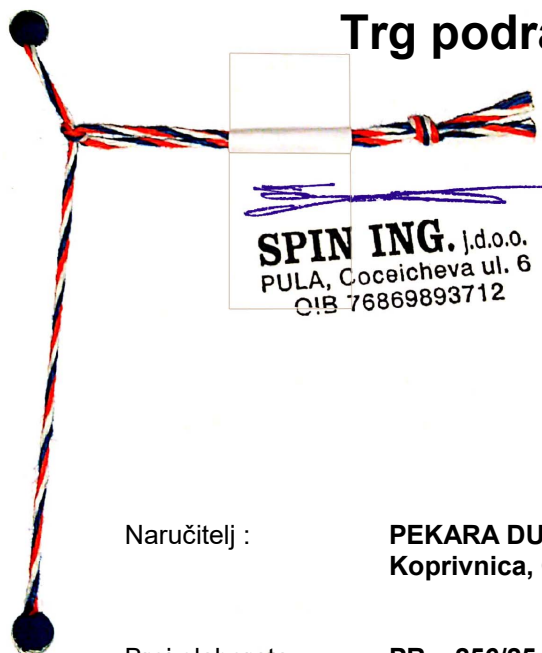


**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
DIJELA IMOVINE TVRTKE
PEKARA DUGA CENTAR d.o.o. u stečaju,
Trg podravskih heroja 8, Koprivnica**



Naručitelj : **PEKARA DUGA CENTAR d.o.o. u stečaju, Trg podravskih heroja 8, 48000 Koprivnica, OIB 47037038790**

Broj elaborata : **PR – 256/25**

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, 14.02.2025.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, 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.



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 DIJELA IMOVINE TVRTKE PEKARA DUGA CENTAR d.o.o. U STEČAJU, NA LOKACIJI U KOPRIVNICI

1. UVOD

Na zahtjev Naručitelja, obavljena je objektivna i stručna procjena tržišne vrijednosti dijela imovine tvrtke PEKARA DUGA CENTAR d.o.o. u stečaju, Trg podravskih heroja 8, Koprivnica.

Procjena dugotrajne imovine (oprema pekare) 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. Na popisnoj listi definirane su nabavne vrijednosti i godine nabave za kompletan inventar.

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

Inventar se nalazi na dvije lokacije u Koprivnici, veći dio se nalazi u pekari na adresi Trg podravskih heroja 8, a jedan manji dio se nalazi u pekari u Ulici hrvatske državnosti. Pregledom predmetnog inventara na licu mjesta dana 11.02.2025. opća je konstatacija da se kompletan nalazi u aklimatiziranom zatvorenom prostoru. Služi za pekarsku djelatnosti i u relativno je lošem stanju, ali u funkciji (osim 3D svjetleće reklame koja je demontirana i skladištena). Dva inventarna sredstva (Peć UNOX mod. XF023 i Samostojeća rashladna vitrina) nisu nađena te nisu ni procijenjena.

Pogonsku opremu pekare čine visokokvalitetni uređaji i oprema čija godina proizvodnje varira od 2003 do 2019 godine. Veći dio opreme je kupljeno kao novo, a manji dio kao rabljeno.

3D svjetleća reklama je demontirana i skladištena, a prema iskazu g R.Prekpalja istu bi se moglo ponovo koristiti uz zamjenu određenih neonskih rasvjetnih tijela.

Pod stavkom 4. Namještaj po mjeri, nađen je samo jedan komad približnih gabarita 2,5 x 0,6 x 0,8 m na kojeg je montirana staklena vitrina (koja je prema iskazu g R.Prekpalja naknadno kupljena i montirana te ju se izuzelo iz procjene).

Stroj za dijeljenje (pekarski) proizveden je 2003 godine i navodno kupljen kao rabljen.

Pod stavkom 9. Vitrina po mjeri, nađen je jedan komad namještaja približnih gabarita 2,5 x 0,6 x 2,5 m sa četiri police.

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

S obzirom na godinu proizvodnje i kupnje na svim uređajima istekao je garancijski rok.

Gledajući ugradnju, sav inventar je slobodan i može se kao takav izuzeti iz cjelokupnog pogona bez potrebe demontaže te pojedinačno zbrinjavati, prodavati ili davati u najam.

Sagledavajući karakterističnost imovine, 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 eurima 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 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.

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

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

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 eurima, **bez** pridodane vrijednosti poreza na dodanu vrijednost (bez PDV-a), za dan procjene 11.02.2025.

2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI DIJELA IMOVINE TVRTKE PEKARA DUGA CENTAR d.o.o. U STEČAJU, NA LOKACIJI U KOPRIVNICI

Red. broj	Naziv opreme	Količ.	Datum aktiviranja	Vijek trajanja	Procijenjena vrijednost (EUR)
1	ROLO GARAŽNA VRATA BIJELA 2100X2940	1	14.08.2017.	10	280,00
2	BOJLER VAILLANT VUW 242-3	1	13.12.2013.	10	120,00
3	3D SVJETLEĆA REKLAMA	1	01.03.2019.	10	720,00
4	NAMJEŠTAJ PO MJERI	1	22.05.2019.	10	470,00
5	PEĆ UNOX MOD. XF023	1	25.07.2014.	10	-
6	RASHLADNI ORMAR ZA PEKARSTVO 16 LIMOVA	1	28.01.2014.	10	300,00
7	STROJ ZA DIJELJENJE (PEKARSKI)	1	22.05.2019.	10	1.390,00
8	SAMOSTOJEĆA RASHLADNA VITRINA	1	06.09.2014.	10	-
9	VITRINA PO MJERI	1	22.05.2019.	10	500,00
					3.780,00

Napomena:

Inventar pod rednim brojem 5 i 8 nije nađen na licu mjesta te iz tog razloga nije ni procijenjen.

U stupcu "Procijenjena vrijednost (EUR)" prikazana je procijenjena vrijednost inventara u eurima na dan procijene 11.02.2025 god.

Fotodokumentacija predmetnog dijela opreme

Ad 1 Rolo garažna vrata bijela 2100X2940



Ad 2 Bojler VAILLANT VUW 242-3



Ad 3 3D svjetleća reklama



Ad 4 Namještaj po mjeri



Ad 6 Rashladni ormar za pekarstvo**Ad 7 Stroj za dijeljenje (pekarski)****Ad 9 Vitrina po mjeri**

Procijenjena vrijednost je fiksna i izražena u eurima, **bez** pridodane vrijednosti poreza na dodanu vrijednost (bez PDV-a), za dan procjene 11.02.2025.

**UKUPNA SADAŠNJA VRIJEDNOST DIJELA IMOVINE
TVRTKE PEKARA DUGA CENTAR d.o.o. U STEČAJU**

3.780,00 EUR

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



U Puli, 14.02.2025. god.