

10

10 ST-372/2018-42
-1009-

MARTINA GRGEC - STEČAJNI UPRAVITELJ

Bukovačka cesta 51, 10000 Zagreb - Tel: (01) 46-47-823 Fax: (01) 46-47-823 - Mob: (091) 46-55-550
mail: stecaj.grgec@gmail.com

Zagreb, 03.04.2019. god.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

Primljeno iz ruke - *elom* 03-04-2019

Na posl.br. 10 St-372/2018

Broj primjeraka 1 priloga *elaborat*

Predano preporučeno dana R

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

Pristojba plaćena

BRAĆE RADIĆ 2

42000 VARAŽDIN

Pristojba nedostaje

PRIMIO

Stečajni dužnik: AGRO-STOČARSTVO d.o.o. u stečaju, Sesvete Ludbreške,
Vinogradska ulica 6, OIB: 91202913660, MBS: 070139777

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

-kojim dostavlja procjenu vrijednosti pokretnina

U privitku se dostavlja elaborat o procjeni vrijednosti pokretnina u vlasništvu stečajnog dužnika.

Prilog: cit. procjena

AGRO-STOČARSTVO d.o.o. u stečaju
STEČAJNI UPRAVITELJ
Martina Grgec

MARTIN Digitally signed by
MARTINA GRGEC
A GRGEC Date: 2019.04.03
12:45:49 +02'00'



ABECEDA AGRO d.o.o.
Trg hrvatskih branitelja 8, 44000 Sisak
E-mail: info@abeceda.-agro.hr
OIB: 97137865732
IBAN: HR6025000091101471519

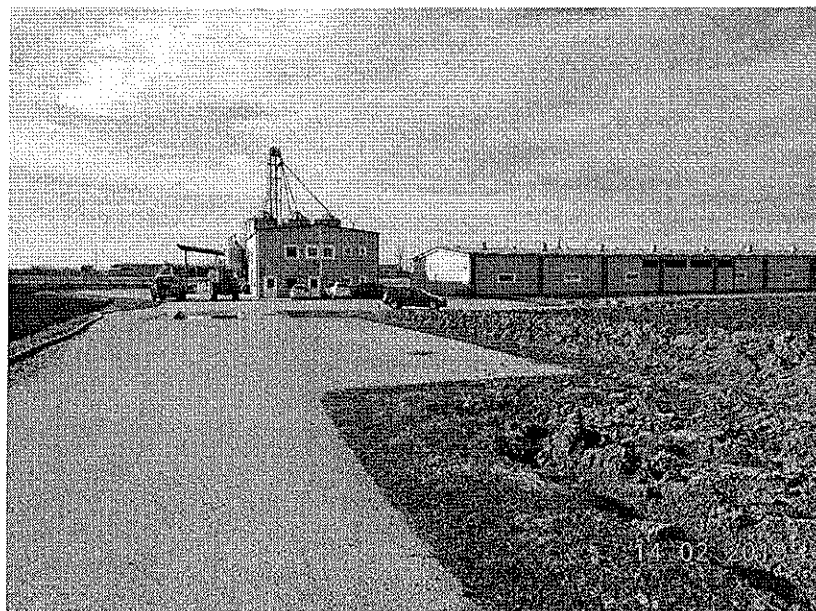
AGRO-STOČARSTVO d.o.o. u stečaju
Vinogradska ulica 6, Sesvete Ludbreške
42233 Sveti Đurđ
OIB: 91202913660
Putem Stečajne upraviteljice Martine Grgec

Sisak; 20.03.2019. godine

Predmet:

VJEŠTAČKI NALAZ

Multidisciplinarni vještački nalaz - Procjena vrijednosti opreme i mehanizacije na Svinjogojskoj i Govedarskoj farmi Agro stočarstvo d.o.o. u stečaju na lokaciji Sesvete Ludbreške, Vinogradska ulica 6 (Sveti Đurđ) – NA DAN **14.02.2019. GODINE**



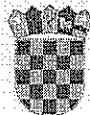
Naručitelj: Ured stečajnog upravitelja, Bukovačka cesta 51, 10000 Zagreb,
Martina Grgec, Stečajni upravitelj



Sadržaj procjemenog elaborata:

1. Ovlaštenja
 2. Uvod
 3. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature
 4. Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procijenjenih nekretnina, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka
 5. Rezultati očevida s priloženim fotografijama, stvarnim stanjem procijenjene opreme i mehanizacije te drugim odlučnim činjenicama
 6. Utvrđivanje kakvoće procijenjene opreme i mehanizacije pomoću taksativnog nabiranja obilježja iste, a koja utječu na vrijednost
- Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu opreme i mehanizacije
- Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora
- Obrazloženje za odabir metode
- Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti
7. Zaključak s mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom izrađivača

1. OVLAŠTENJA:



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SISKU
URED PREDSEDNIKA

BROJ: 4-Su-721/16
24. siječnja 2017.

Sisak,

Predsjednica Županijskog suda u Sisku, odlučujući povodom zahtjeva za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. st. 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine", broj 38/14, 123/15 i 29/16), donosi

RJEŠENJE o ponovnom imenovanju

ALAN ĐOZIĆ, dipl.ing.agr. iz Siska, Vurot 12c.

ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za
POLJOPRIVREDU I PROCJENU POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA
na vrijeme od četiri godine za područje Županijskog suda u Sisku

Obrazloženje

Alan Đozić je dana 23. siječnja 2017. podnio zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za poljoprivredu i procjenu poljoprivrednog zemljišta.

Kako je u toku postupka utvrđeno da imenovani osim općih uvjeta za prijam u državnu službu ispunjava i uvjete iz čl. 2. Pravilnika, zahtjev je utvrđen osnovanim.

Slijedom svega navedenog odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana dostave rješenja (čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima).

Žalba se podnosi ovom sudu u tri primjerka.





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SISKU
URED PREDSJEDNIKA

BROJ: 4-Su-633/15
17. studenog 2016.

Sisak,

Predsjednica Županijskog suda u Sisku, odlučujući povodom zahtjeva za imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. st. 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine", broj 38/14, 123/15 i 29/16), donosi

RJEŠENJE
o imenovanju

SINIŠA ZMIJANAC, dipl. ing. agronomije - mehanizacije iz Kutine, A. Šenoe 39.
imenuje se stalnim sudskim vještakom za

POLJOPRIVREDU

poljoprivrednu mehanizaciju, procjenu u poljoprivredi, lovstvo
na vrijeme od četiri (4) godine za područje Županijskog suda u Sisku.

Obrazloženje

Siniša Zmijanac je dana 13. listopada 2015. godine podnio zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje agronomije i lovstva.

Nakon obavljene stručne obuke u Hrvatskom društvu sudskih vještaka i procjenitelja u Zagrebu, pod mentorstvom stalnih sudskih vještaka Ivana Peše, dr.vet.med., Drage Vulića, dipl.ing.polj. oboje iz Osijeka i asistenta mentora Borislava Čorluke, dipl.oec. iz Vinkovaca, predloženo je da se Siniša Zmijanac imenuje stalnim sudskim vještakom iz poljoprivrede – poljoprivredne mehanizacije, procjene u poljoprivredi, lovstvo, te je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Imenovani vještak položio je prisegu dana 17. studenog 2016. godine.

Slijedom svega navedenog odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.



2. UVOD:

Nastavno na službeni sastanak 13. veljače 2019. te višekratnu e-mail komunikaciju, odnosno prihvaćanje ponude, Agro stočarstvo d.o.o. u stečaju, Vinogradska ulica 6, Sesvete Ludbreške, 42233 Sveti Đurđ, zastupano po Stečajnoj upraviteljici Martini Grgec, ista je odredila vještake/procjenitelje u predmetu procjene vrijednosti opreme i mehanizacije na Svinjogojskoj i Govedarskoj farmi Agro stočarstvo d.o.o. u stečaju u Sesvetama Ludbreškim.

POZADINA:

Obiteljska tvrtka „Agro farmer d.o.o.“ osnovana je 1997. godine pod vodstvom gospodina Božidara Ivančića te se razvila u jedinstveni primjer uspješnog bavljenja svinjogojskom djelatnošću na području Varaždinske županije a i šire. U to vrijeme Agro farmer svojom impozantnom proizvodnjom svrstava se među najveće hrvatske proizvođače svinja u kategoriji Obiteljskih poljoprivrednih gospodarstava.

Obitelj Ivančić svoj najveći rast u bavljenju svinjogojstvom doživljava 2002. godine kada su uz postojeće kapacitete izgradili nove u rangu najmodernijih farmi u europskim razmjerima a riječ je o investiciji vrijednoj gotovo milijun eura, u sklopu koje je izgrađen vlastiti reprocentar površine 1500 m² za 250 rasplodnih krmača, 42 prasilišta i prostor za uzgoj tisuću odojaka, izgrađena je i laguna za prihvrat gnojnice s mogućnošću proizvodnje bioplina.



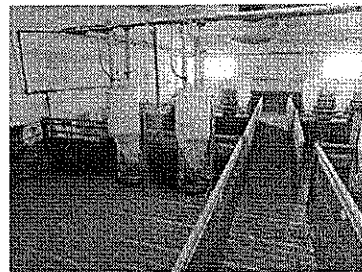
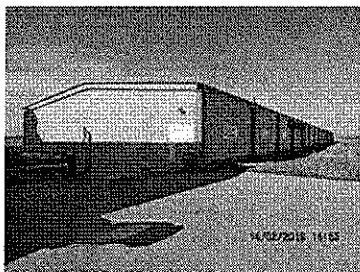
Što se tiče druge vrste proizvodnje na imanju obitelji Ivančić (2005. g.) to je proizvodnja mlijeka, farma krava broji 100 krava s pripadajućim podmlatkom. Krave su Holštajn pasmine uvezene iz Njemačke. Nalaze se u sistemu lauf štale, mužnja se odvija pomoću robota za mužnju koji ima mogućnost mužnje više od 70 krava tri puta na dan. Mlijeko predaju lokalnoj mljekari a glavno obilježje u to vrijeme je bila težnja da se povećaj prosjek laktacije od 9000 litara.

2016. godine tvrtka „Agro farmer d.o.o.“ je ugašena, a novo osnovani subjekt 31.3.2016. godine je „Agro stočarstvo d.o.o.“ koji je trenutno u stečaju i koji se nalazi na istoj lokaciji kao nekadašnji „Agro farmer d.o.o.“

Dobar smještaj svinja jedan je od najvažnijih preduvjeta za uspješnu svinjogojску proizvodnju.

Predmetni objekti za smještaj i uzgoj svinja izgrađeni su tako da svinjama omoguće najbolje uvjete za život.

Proizvodnja svinja može biti uspješna samo u objektima koji su dovoljno topli, dobro prozračni i osvijetljeni, te suhi i čisti. Staje moraju biti tako koncipirane da zaštite svinje od nepovoljnih klimatskih utjecaja te da se proizvodnja odvija sa što manje ljudskog rada. Pri izgradnji objekata za uzgoj svinja mora se voditi računa i o izboru građevinskog materijala jer on ima veliki utjecaj na uspješnost proizvodnje.

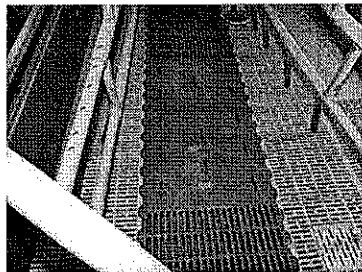
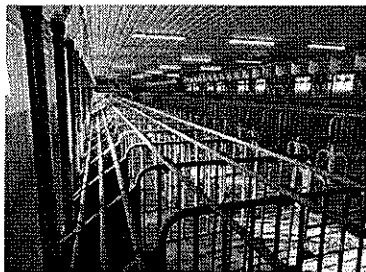


Za svaku fazu životnog ciklusa (od pripusta i prašenja do odgoja i tova) različiti su zahtjevi životinja prema uvjetima sredine, stoga se razlikuju tehnološke cjeline u kojima je moguće održavati optimalne životne uvjete (pripustilište, čekalište, prasilište, uzgajalište prasadi i tovalište).

PRIPUSTILIŠTE - je dio objekta ili zasebni objekt u koji se smještaju krmače nakon odbijanja prasadi. Taj objekt ima važnu ulogu u proizvodnom ciklusu svinja jer se u njemu otkriva gonjenje i obavlja oplodnja krmača. Postoje dva načina držanja nazimica i krmača u pripustilištu, a to su skupno i individualno držanje. S obzirom da je otkrivanje estrusa (gonjenja) najvažniji posao u pripustilištu, potrebno je između boksova s nazimicama i krmačama izgraditi boksove za neraste. Prisutnost nerasta stimulira estrus kod plotkinja. Plotkinje u pripustilištu ostaju 35 dana, a nakon toga prebacuju se u čekalište. Boksovi za skupno držanje dugi su 37,20 m a široki 12,00 m (ukupne površine 446,40 m²). Prostor služi za smještaj 90 krmača i dva nerasta smješteni u grupnim oborima sa suhim hranjenjem. U prostoru su postavljeni posebni boksovi-uklještenja za oplodivanje.

ČEKALIŠTE - u njemu se nalaze suprasne krmače i nazimice od dana utvrđivanja suprasnosti do 5 dana prije prasnja. U čekalištu se krmače najčešće drže u skupinama po 5 krmača. Razvrstane su prema tjelesnoj masi i datumu očekivanog prasnja. U ovoj fazi plotkinje su osjetljive, te je potrebno pažljivo postupati prema njima.

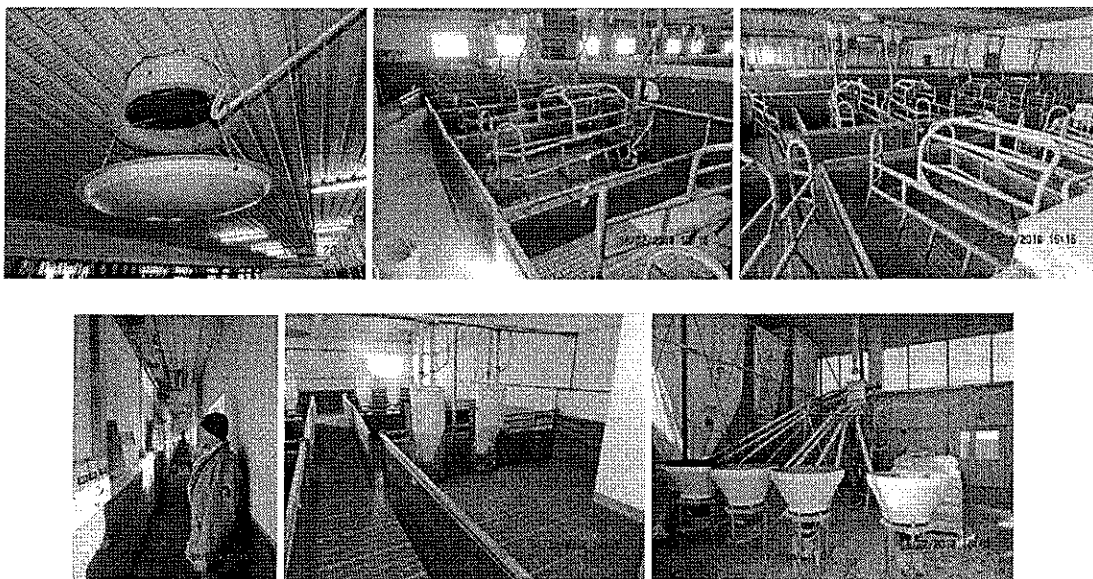
Boksovi moraju biti tako koncipirani da svaka krmača ima odvojeni pristup hrani. U zadnjoj trećini suprasnosti fetus se počinje naglo razvijati, pa je pravilna hranidba iznimno bitna. Hranidba svinja u čekalištu najčešće se provodi iz valova, a pojilice su postavljene iznad rešetkastog poda.



PRASILISTE – to je dio objekta u kojem se odvija najzahtjevniji dio svinjogojске proizvodnje. Ono služi za boravak krmača i sisajuće prasadi sve do odbijanja. Smještaj krmača u prasilište potrebno je obaviti 5-6 dana prije prasnja da bi se krmača u tom razdoblju prilagodila uvjetima držanja. S obzirom da je uzgoj sisajuće prasadi najosjetljiviji dio proizvodnog ciklusa, potrebno je u prasilištu osigurati odgovarajuće uvjete za uzgoj, što zahtijeva velika ulaganja u izgradnju i opremanje objekta. Budući da u prasilištu boravi sisajuća prasad, ti se objekti moraju dodatno grijati. Dimenzije prasilišta su 10,80 m x 22,40 m (ukupne površine 241,92 m²) s 42 odjeljka. Pri izgradnji boksova za prasnje mora se voditi računa o tome da se spriječi prignječenje prasadi i da hrana i voda za krmaču i za prasad budu dostupni. U prostoru prasilišta postava kompletnog podnog sistema je od PVC ploča sa gnijezdom za prasad na grijaćoj ploči i adekvatnim pločama za krmače.

UZGAJALIŠTE PRASADI - uzgajalište je nastamba ili dio nastambe u koju se prebacuje prasad iz prasilišta nakon odbijanja od krmače. Prasad je tada u dobi od 21-28 dana i mase oko 6 do 8 kg. Dimenzije prostora su 27,80 x 10,80 m (ukupne površine 300,24 m²) s 4 odjeljka za držanje 210 komada prasadi u svakom odjeljku. Grijanje prostora je „jet-masterima“ i konvektorima.

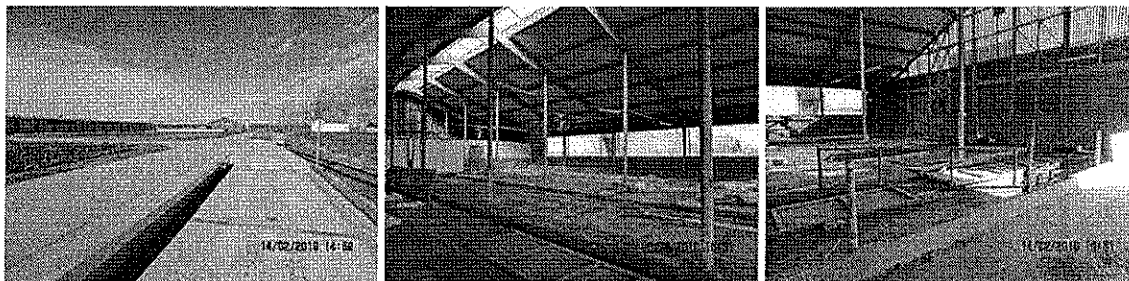
Svi predmetni navedeni prostori su u vlasništvu tvrtke Agro stočarstvo d.o.o. u stečaju i opremljeni su tipskom, atestiranom opremom proizvođača Big Dutchman. Prostori su također opremljeni kanalizacionim sistemom za izgnojavanje, opremom za suho hranjenje, klima uređajima (DIFF AER – strop za ulaz svježeg zraka i CLL 600 ventilacioni kanali za izlaz zraka), a sve je regulirano kompjuterski.



Govedarska staja je prizemna građevina tlocrtne veličine 45,50 x 23,50 m, visine vijenca 5,50 m, sastoji se od stajskog dijela za boravak izvedenog kao hladna staja, odnosno staja s vanjskom klimom i prostorija koje sa stajom čine tehnološku i funkcionalnu cjelinu, a to su mljekara, strojarnica, kancelarija, prostorija za smještaj robota za mužnju, te pomoćne prostorije (hodnik i sanitarni čvor). Staja je bila kapaciteta 100 muznih krava, ali na dan vrednovanja nije u toj funkciji.

Predmetna staja 2010. godine dograđena je sa zapadne strane po cijeloj dužini od 45,50 m i širini 5,85 m. Visina vijenca dogradnje je 2,60 m. Stijene dogradnje stajskog dijela su drvene konstrukcije, obložene izvana jednostrukom vertikalnom daščanom oplatom.

Krovni pokrov je iz toplinski izoliranih limenih profiliranih panela s vanjske strane plastificiranih u boji osnovnog pokrova, pod u stajskom dijelu je zaglađena armiranobetonska ploča, sva limarija je iz pocinčanog lima, a vrata stajskog dijela su drvena.



3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE:

- Zakon o poljoprivredi (NN 30/15)
- Zakon o stočarstvu (NN 70/97, 36/98, 151/03, 132/06, 14/14, 30/15)
- Zakon o hrani (NN 81/13, 14/14, 30/15)
- Opća obvezujuća pravila za uzgoj svinja (NN 140/14)
- Zakon o zaštiti životinja (NN 102/17)
- Pravilnik o mesnim proizvodima (NN 30/15)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 39/13, 48/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim pravnim stvarima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17)
- Popis pasmina, sojeva i hibrida domaćih životinja (NN 18/11)
- Zakon o porezu na dobit (NN 143/14)
- Pravilnik o amortizaciji (NN 54/2001)
- Popis opreme i mehanizacije Agro stočarstvo d.o.o. u stečaju
- Uzgoj svinja, HRVATSKI ZAVOD ZA POLJOPRIVREDNU SAVJETODAVNU SLUŽBU; Draženka Gutzmirtl dipl. inž. agr.; Željko KUCJENIĆ, dipl. inž. agr

4. ZADATAK I SVRHA:

Utvrđiti stanje i vrijednost opreme i mehanizacije na predmetnim farmama u svim proizvodno uzgojnim jedinicama i pratećim objektima odnosno prostorima na ciljanoj lokaciji.

KATASTARSKE ČESTICE: 112/2; 119/2; 122/1; 123/3

KATASTARSKA OPĆINA: Sesvete Ludbreške

DAN KAKVOĆE – 14. veljače 2019. godine

DAN VREDNOVANJA – 14. veljače 2019. godine

Katastarska općina: 316849, SESVETE LUDBREŠKE

Broj ZK uložka: 1556

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12282/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv.	m2	
I.	112/2	U VIRGU			5160	
		GOSP. ZGRADA			1188	
		GOSP. ZGRADA			332	
		GOSP. ZGRADA			56	
		GOSP. DVORIŠTE			3584	
		UKUPNO:			5160	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Vlasnički dio: 1/1	
	AGRO-STOČARSTVO D.O.O., OIB: 91202913660, VINOGRADSKA ULICA 6, SESVETE LUDBREŠKE 42230 LUDBREG	
3.4	Zaprimljeno 10.10.2016.g. pod brojem Z-12639/2016	na 3 (3,3)
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BROJ 3 ST-870/16-5 25.08.2016. otvaranja predtečanog postupka na nekretnosti društva AGRO-STOČARSTVO d.o.o., OIB: 91202913660, VINOGRADSKA ULICA 6, SESVETE LUDBREŠKE, 42230 LUDBREG, HRVATSKA	
3.5	Zaprimljeno 01.10.2018.g. pod brojem Z-12282/2018	na 3 (3,3)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BROJ: 10 ST-372/2018-2 25.09.2018	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
I.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Priznato 10.04.2007. broj Z-613/07. Na temelju Sporazuma br. 63/07. o zadržavanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretnostima i založnog prava na pokretnostima od 30. ožujka 2007. godine ukupitlje se pravo zalogu radi osiguranja tražbine u iznosu od 4.500.000,00 kn (četirijunapetstotisućakuna) sa rokov i načinom korištenja do 30.06.2007. godine, sukcesivno s potezom od 01.07.2007. godine do 01.12.2008. godine, sa rokov i načinom vraćanja u 52 jednaka mjesečna anuiteta koji dopijevaju svakog prvog u mjesecu, od kojih prvi dopijeva na nplatu 01.03.2009. godine, a zadnji 01.12.2016. godine, uvećano za redovnu kamatu po stopi u visini 7% (sedam posto) godišnje, koja je promjenjiva, obračunava se i naplaćuje mjesečno i po dopijecu kredita, istaklanu kamatu u visini redovne kamatne stope koja je promjenjiva, obračunava se i naplaćuje polugodišnje, uvećano za eventualnu povećanu redovnu kamatu i zakonske zatezne kamate koje su promjenjive, kao i za eventualne pripadajuće troškove utvrđene u Ugovoru o dugoročnom kreditu broj 6-420/2007 od 29.03.2007. godine, sa klauzulom ovrhe, za korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D. ZAGREB, JURISIĆEVA 4	4.500.000,00 KN	GLAVNA HIPOTEKA
3.			
3.1	Zaprimljeno 01.10.2009. broj Z-1824/09. Na temelju Sporazuma br. 204/09 o zadržavanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretnostima od 28. rujna 2009. godine ukupitlje se pravo zalogu radi osiguranja tražbine u iznosu od 36.910,00 EUR-a (tridesetstisućadevetstotideset i osam kuna) u kunskoj protivvrijednosti po srednjem tečaju HNB za EUR, važećom na dan korištenja kredita, uz valutu klauzulu vezano za EUR, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 11 % godišnje, promjenjiva, obračunava se i naplaćuje mjesečno i po dopijecu kredita, uvećano za eventualnu povećanu redovnu kamatu, zatezne kamate koje su promjenjive, kao i za eventualne troškove utvrđene u Ugovoru o kratkoročnom revolving kreditu broj 62-420/2009 i Sporazuma, sa klauzulom ovrhe, u A za korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D. ZAGREB, OIB: 87939104217, ZAGREB, JURISIĆEVA 4	36.910,00 EUR	GLAVNA HIPOTEKA SPORODNA U ZK UL.BR. 1434, 1564 O. ISTE
4.			
4.1	Zaprimljeno 29.10.2009. broj Z-2020/09. Temeljem Ugovora od 02.10.2009. godine i nacrta broj DL-3657 od rujna 2009. godine ukupitlje se pravo služnosti na skbr.112/2 koje se sastoji od građenja elektroenergetike građevine, prolaza, izvođenja radova na gradnji (rekonstrukcij), održavanju i popravcima elektroenergetike građevine na poslužnom dobru te stalnom pristupu građevini za korist: Hrvatske Elektroprivrede d.d. Zagreb, Ulica grada Vukovara 57, OIB 28921575587.		
5.			
5.1	Zaprimljeno 19.03.2010. broj Z-544/10 Na temelju Sporazuma br. 45/10 o zadržavanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretnostima od 17. ožujka 2010. godine ukupitlje se pravo zalogu radi osiguranja tražbine u iznosu od 270.000,00 kn (dvjestozadandestotisućakuna), uvećano za redovnu kamatu, eventualnu povećanu redovnu kamatu, eventualne zakonske zatezne kamate, kao i za troškove utvrđene u Ugovoru o kratkoročnom kreditu broj 4-420/2010 i Sporazuma, sa klauzulom ovrhe, u A za korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., OIB: 87939104217, ZAGREB, JURISIĆEVA 4	270.000,00 KN	GLAVNA HIPOTEKA SPORODNA U ZK UL.BR. 1434, 1564 K. O. ISTE
6.			
6.1	Zaprimljeno 19.03.2010. broj Z-544/10 Na temelju Sporazuma br. 45/10 o zadržavanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretnostima od 17. ožujka 2010. godine ukupitlje se pravo zalogu radi osiguranja tražbine u iznosu od 100.000,00 kn (stotitisućakuna), uvećano za redovnu kamatu, eventualnu povećanu redovnu kamatu, eventualne zakonske zatezne kamate i za troškove utvrđene u Ugovoru o kratkoročnom revolving kreditu broj 5-420/2010 i Sporazuma, sa klauzulom ovrhe, u A za korist:	100.000,00 KN	GLAVNA HIPOTEKA SPORODNA U ZK UL.BR. 1434, 1564 K. O. ISTE

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., OIB: 87939104217, ZAGREB, JURISIĆEVA 4		
7.			
7.1	Zaprimljeno 24.07.2013. broj Z-1608/13. Temeljem Ugovora o založnom pravu od 28. lipnja 2013. godine ovjerenog po javnom bilježniku Krmi Radičić iz Lučbrega pod brojem OV.4693/13 ukupitlje se pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.500.000,00 (jeduzamijunpetstotisućakunazadulipa) : rokov i uvjetima oplate prema Ugovoru, na nekretnostima u A, za korist: TSH LIKRA D.O.O., OIB: 51560553696, KLANJEC, TOMAŠEVEC 2	1.500.000,00 KN	



Katolička općina: 316349, SESVETE LUDBREŠKE

Broj ZK ulotka: 1533

Broj svjedoka: Z-12332018
Aktivna plocha:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedavnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. teritorije)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	thv	m ²	
1.	119/1	ORANICA VIKK			2292	
		UKUPNO:			2292	

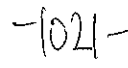
B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasništvo: 1:1 AGRO-STOČARSTVO D.O.O., OIB: 91202913660, VINOGRADSKA ULICA 6, SESVETE LUDBREŠKE, 42130 LUDBREŠKE	
2.2	Zaprimljeno 10.10.2016. g. pod brojem Z-11639/2016 ZABEJEB/BA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BROJ 15T-37016-122.03.2016. otvaranja predstojećeg postupka na temelju odluke AGRO-STOČARSTVO d.o.o. OIB: 91202913660, VINOGRADSKA ULICA 6, SESVETE LUDBREŠKE, 42130 LUDBREŠKE, HRVATSKA.	ra 2 (2+1)
2.3	Zaprimljeno 01.10.2018. g. pod brojem Z-12332/2018 ZABEJEB/BA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BROJ 10 ST-3752018-3 23.09.2018.	ra 2 (2+1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Linija	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 29.10.2009. broj Z-2036/09. Tasuljani Ugovora od 02.10.2008. godine i nazna broj DL-2657 od rujna 2009. godine uključuje se prava služnosti na čitav i dio od građevine elektroenergetike građevine, protoka, izvođenja radova na gradnji (rekonstrukcij), održavanju i popravcima elektroenergetike građevine na posluživanju dotera se stalnom principu građevine za korist Hrvatske Elektroprivrede d.d. Zagreb, Ulica grada Vukovara 37, OIB 28911978387.		

-1020-



Broj ZK uoči 1256

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

DRUGI ODELIAK

B Electronics

C Teratogenic

12

3.	3.1. Zaprimiteljno 17.06.2010. broj Z-1735/10 Na temelju Sporazuma o zadržavanju založnog prava na nekretnostima radi osiguranja novčane tražbine od 10. kolovoza 2010. godine i Ugovora o kreditu broj: SVDN-03/2010 od 12. srpnja 2010. godine ukinjuje se pravo založni radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 7.500.000,00 kuna (sedamstotijumapetstotituzakuna) što je za dan 22.04.2010. godine predstavljalo trijedini od 1.033.536,55 EUR (milijumidvestitričetritstotidvestosamsto i sedamsto pet centi) uz važnu klauzulu vezanu na EUR, utvrdeno za redovni kamatni stopu od 4% godišnje, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, izračunani kamata u iznosu redovne kamate, iznosni kamata 14% godišnje koja je promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknada troškova osiguranja tražbine i sve druge troškove koji nastanu za založnog vjerovnika u ovom predmetnog poila, i ostalo sve sukladno Ugovoru o kreditu i Sporazumu, na kojim: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26701280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9	7.500.000,00 KUN	SPOROZUM O ZADRŽAVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNOSTIMA
4.	4.1. Zaprimiteljno 24.06.2010. broj Z-1761/10 Temeljem Ukupljenog očitovanja od 24. kolovoza 200. godine ukinjuje se pravo stvarnosti kolnog i pretačkog prolaza kroz škrb: 122/1 upisan u A. za konat škrb: 123/3 upisan u škrb: 123/3 k.o. iste.		

Katastarska općina: 316849, SESVETE LUDBREŠKE

Broj ZK uložka: 1250

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12282/2018
Aktivne plošbe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			izjuto	škv	m ²	
1.	123/3	VIRG GOSPODARSKA ZGRADA POMOĆNA ZGRADA SILOS GOSPODARSKO DVORIŠTE			13693 2727 223 5 10738	
		UKUPNO:			13693	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimiteljno 24.06.2010. broj Z-1761/10. Temeljem Ukupljenog očitovanja od 24. kolovoza 200. godine ukinjuje se pravo stvarnosti kolnog i pretačkog prolaza kroz škrb: 122/1 iz sk ul.br. 1256 k.o. iste, škrb: 121 i 124/1 iz sk ul.br. 1619 k.o. iste za konat škrb: 123/3 upisane u A.	
4.1	Zaprimiteljno 03.07.2013. broj Z-1466/13. Temeljem čl. 268. a Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji, Geodetskog elaborata - prijavnog lista i nacrtu Podr. uvida za katastar Varaždina, Isp. Ludbreg, Klasa: UP-1932-07/13-02/409, Ur.broj: 541-14-02-01/5-13-3 od 03. srpnja 2013. godine, pravom: Rješenja DGU od 13. lipnja 2013. godine, i pravom: Uporabne dozvole Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Varaždinske županije, Ispostave Ludbreg, Klasa: 361-04/12-01/3, Ur.broj: 2186/1-09-12-5-DP, od 25. srpnja 2012. godine, zabilježuje se da je za upis objekata zaprađenih na škrb: 123/5 u A, priložen akt za uporabu građevine.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
	AGRO-STOČARSTVO D.O.O., OIB: 91202913660, VINOGRADSKA ULICA 6, SESVETE LUDBREŠKE 42230 LUDBREG	
2.2	Zaprimiteljno 10.10.2016.g. pod brojem Z-12639/2016 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BROJ 3 ST-870/16-5 25.08.2016. stvaranja predmetnog postupka na nekretnosti čužnika AGRO-STOČARSTVO d.o.o., OIB: 91202913660, VINOGRADSKA ULICA 6, SESVETE LUDBREŠKE, 42230 LUDBREG, HRVATSKA.	m 1 (2.1)
2.3	Zaprimiteljno 01.10.2018.g. pod brojem Z-12282/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BROJ: 10 ST-372/2018-2 25.09.2018	m 1 (2.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 29.10.2009. broj Z-3420/09. Temeljem Ugovora od 02.10.2009. godine i nacrtu broj DL-1657 od rujna 2009. godine uključuje se pravo služnosti na čkr. 123/3 koje se sastoji od građenja elektroenergetike građevine, prolaza, izvođenja radova na gradnji (rekonstrukciji), održavanju i popravcima elektroenergetike građevine na poslužnom dobru te stalnom pristupu građevini za korist Hrvatske Elektroprivrede d.d. Zagreb, Ulica grada Vukovana 37, OIB 38921978587.		
2.			
2.1	Zaprimljeno 17.08.2010. broj Z-1735/10 Na temelju Sporazuma o zadržavanju založnog prava na nekretnostima radi osiguranja novčane tražbine od 10. kolovoza 2010. godine i Ugovora o kreditu broj: SVIN-05/2010 od 12. srpnja 2010. godine uključuje se pravo zaloza radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 7.500.000,00 kuna (sedam milijuna petsto tisućakuna) što je na dan 22.04.2010. godine predstavljalo vrijednost od 1.033.328,85 EUR. (milijun i deset tisuć i osamsto četrdeset i osam i pet deset centi) uz valutnu klauzulu vezanu uz EUR, uvećano za redovnu kamatnu stopu od 4% godišnje, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interakalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu 14% godišnje koja je promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove osiguranja tražbine i sve druge troškove koji nastanu za založnog vjerovnika u svezi predmetnog posla, i ostalo sve sukladno Ugovoru o kreditu i Sporazumu, za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9	7.500.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK SPOREDNI ULOŽAK ER 1236 I. O. ISIE

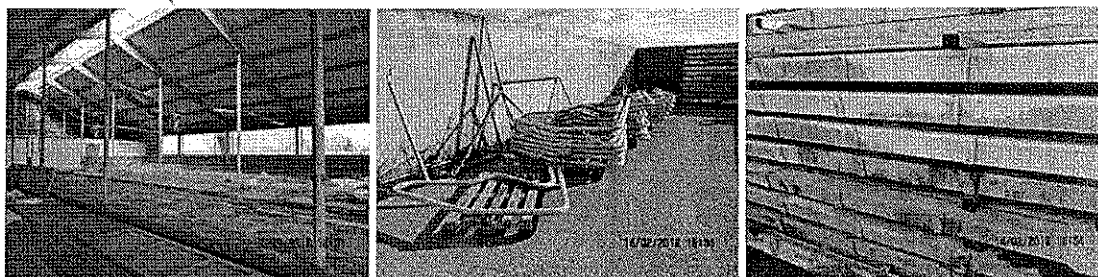
5. OČEVID

Teren i predmetne nekretnine uključujući svu opremu i mehanizaciju posjetili smo, detektirali i pregledali 14. veljače 2019. godine u popodnevni satima za suhog i relativno toplog vremena uz lagani vjetar i raspon temperature od 9-11 °C. Na samom terenu zadržali smo se ukupno 4 sata koristeći u tijeku pregleda i procjene slijedeće metode očevida i sudskog vještačenja, a sukladno predmetnom zahtjevu i pravilima struke:

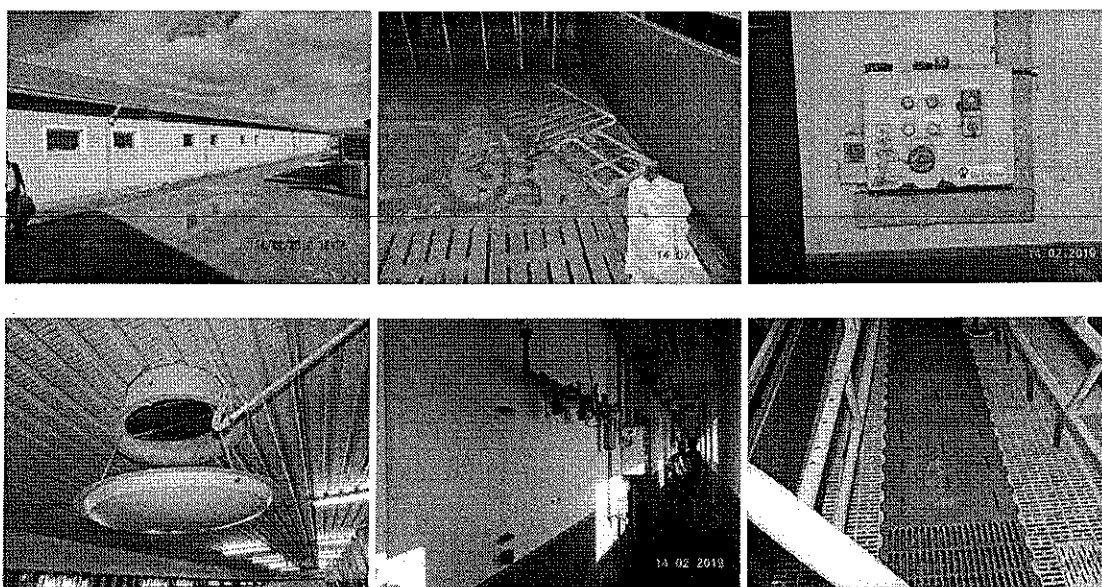
- Vizualni pregled predmetnih nekretnina, mehanizacije i opreme
- Mjerenje, vrednovanje i određivanje stanja predmetne opreme i mehanizacije
- Mehaničko ispitivanje stanja pojedine opreme i mehanizacije korištenjem alata
- Informativni razgovor s direktorom i djelatnicima
- Tehnički pregled predmetnih nekretnina, opreme i mehanizacije s instrumentima
- Palpacija, digitalna perkusija i deskriptivno sortiranje, grupiranje opreme po broju i vrstama
- Usporedba s dostupnim statističkim podacima za predmetnu opremu i mehanizaciju
- Fotografiranje predmetnih nekretnina (areal), mehanizacije i opreme

Očevid je izvršen u društvu predstavnika vlasnika i posjednika predmetnih nekretnina – direktora i djelatnika te stečajne upraviteljice

Predmetna oprema je dvojbeno upotrebljiva uz naznaku da je govedarska farma ispražnjena, oprema demontirana i na dan očevida ne nalazi se na predmetnoj lokaciji, osim dijelova pregradnih boksova koji u takvom obliku imaju vrijednost sekundarne sirovine.



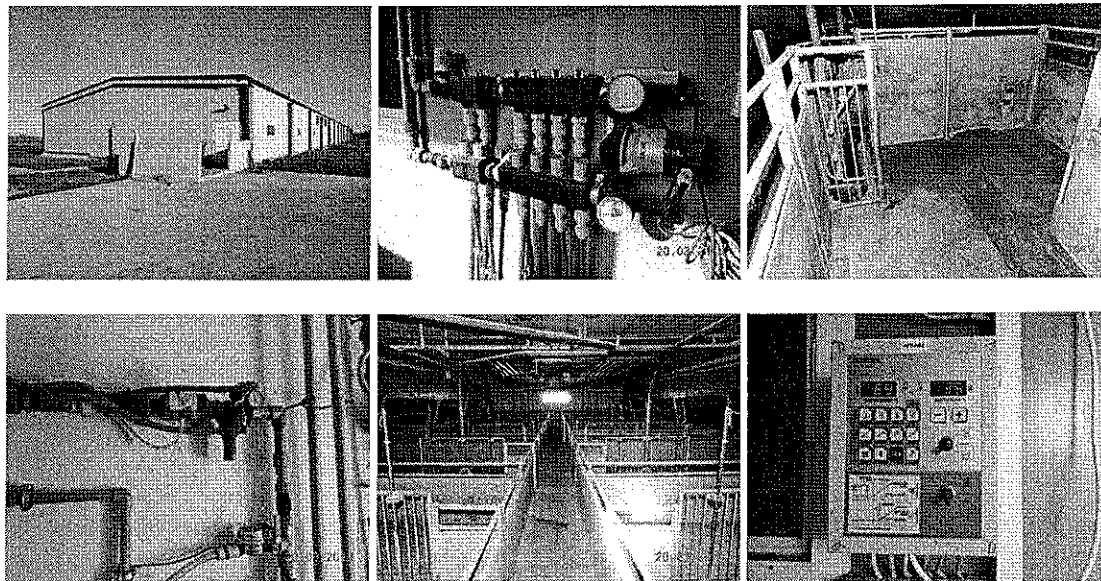
Dok svinjogojске farме imaju određeni potencijal iskoristivosti uz određena ulaganja. Farma svinja izgrađena i opremljena 2002. godine, na dan oĉevida raspolaŹe opremom koja zahtjeva znatna ulaganja za eventualni nastavak korištenja u svrhe proizvodnje i uzgoja svinja i iskoristiva je iskljuĉivo na u predmetnom objektu, a s naslova demontaŹe i stanja u naravi koja implicira „više štete nego koristi“ u sluĉaju izdvajanja i preseljenja u drugi objekt, odnosno na drugu lokaciju:



U objektu se nalazi kompletna korištena oprema (2002. – 2017. godine) u zasebnim cjelinama kako slijedi:

- Pripustilište - prostor za individualno drŹanje krmaĉa i nerasta – 92 individualna boxa (2 reda x 41 box)
- Ćekalište – 10 grupnih boxova
- Prasilište – 42 boxa
- Odgajalište – 4 sobe x 5 grupnih boxova
- Uredski prostor
- Sanitarni ĉvor
- Garderoba i prostor za radnike
- Prostor za veterinarsku sluŹbu

Oprema farме svinja izgrađena i opremljena 2009. – 2011. godine u relativno boljem je kondicijskom stanju od prethodne i u njoj se na dan oĉevida odvijao proizvodni proces tovljenja, tako da nam nije bio omogućen ulaz te smo naknadni oĉevid izvršili 20. oŹujka 2019. godine nakon izvedenog „turnusa“:

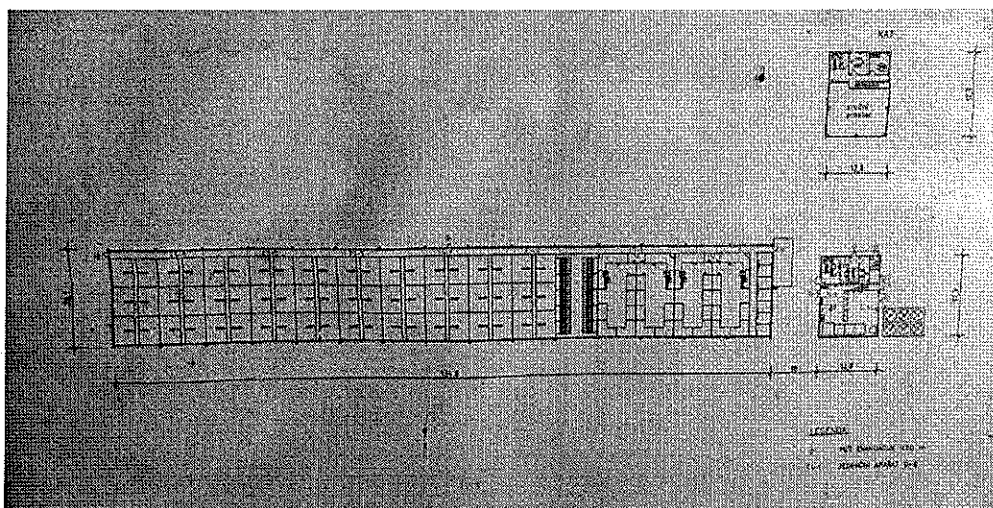


U objektu se nalazi kompletna korištena oprema (2011. – 2017. godine) u zasebnim cjelinama kako slijedi:

- Pripustilište - prostor za individualno držanje krmača – 98 individualna boxa (2 reda x 49 box)
- Čekalište – 4 sobe sa 10 grupnih boxova
- Prasilište – 2 sobe sa 30 boxova
- Odgajalište – 4 sobe x 5 grupnih boxova
- Prostor za neraste – 7 boxova

Također je razvidno da je oprema tipska i prilagođena predmetnom objektu prema projektnoj dokumentaciji i nije predviđena za demontažu i preseljenje na drugu lokaciju.

Svi cjevovodi (voda, hrana, ventilacija, premiksi, medikamenti i sl.) u proizvodnom procesu projektirani su i postavljeni „na mjeru“ različitim oblicima spajanja (spojnicama, navojima, sučeonim zavarivanjem i dr.), a što znatno otežava bilo kakav oblik demontaže sa zadržavanjem predviđenih karakteristika i naknadnom uporabom u iste svrhe.



Očevidom je također utvrđeno da su obje svinjogojske farme usko funkcionalno povezane, a naročito u pogledu zajedničkih prostora za radnike, veterinarsku službu i organizaciju poslovanja te sustav izgnojavanja odnosa prehrane i napajanja, a što implicira da farma „2002“ nema tovište dok farma „2011“ nema tzv. nus prostorije.

6. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU OPREME I MEHANIZACIJE:

Sukladno već više puta konstatiranoj činjenici da se radi o korištenoj opremi, sudski vještaci u ovom procjembenom elaboratu, a nakon detaljno obavljenog očevida i definiranja stanja u naravi, koriste stvarne cijene koštanja nove, istovjetne opreme, a koja se danas nalazi na tržištu, s posebnom pažnjom u smislu proizvođača i referenci iste zaokružujući ih na prve desetice, stotine i/ili tisućice.

Današnja praksa proizvođača iste i (ili) slične opreme u svojim ugovorima naglašava: „Isporučitelj garantira da će za isporučenu opremu osigurati pričuvne (rezervne) dijelove u trajanju od sedam godina.“ Isto podrazumijeva sedam godina od prestanka proizvodnje, a što u ciljanom slučaju znači nemogućnost održavanja van tog roka. Naravno da nije nemoguće pronaći na tržištu pojedine zamjenske komponente, ali sve navedeno zasigurno utječe na izračun tržišne cijene predmetne korištene opreme od 2002. odnosno 2011. godine, a iz razloga znatno skupljih troškova namjenski naručenih /izrađenih/proizvedenih/zamjenskih dijelova opreme.

Obzirom da se vrijednost predmetne opreme u cijelosti može iskazati jedino prema proizvodnim cjelinama, razvidno je da pravila struke upućuju na realnu vrijednost opreme u naravi na licu mjesta i za istu svrhu. Naime, nedvojbeno je jasno da je kompletna oprema dirigirana projektom i da su svi dijelovi uzročno-posljedični, odnosno da bez određenog ventila ne funkcionira cjevovod ili bez pregradnog panela određeni box ili bez ventilacije pojedina proizvodna jedinica ili bez automatike planirano doziranje i dr.

Dakle, nastavno na navedeno, izdvojene su određene cjeline (proizvodne jedinice) koje omogućuju predmetno vrednovanje opreme i mehanizacije na licu mjesta na dan vrednovanja. Samim tim, predmetna oprema definirana je kao sastavni dio predmetnih objekata jer je sve nabavljano i ugrađeno sukladno projektnoj dokumentaciji i znatno gubi na vrijednosti izdvajanjem iz istog.

Također bitno za napomenuti je da je sustav koncipiran za cijeli objekt, a ne pojedinačno za određene proizvodne cjeline što naglašava nemogućnost vrednovanja pojedinačnih komponenti. Mehanizacija i silosi su izdvojeni i moguće ih je vrednovati pojedinačno.

Svinjogojska farma I – 2002. godina:

Za svaku fazu životnog ciklusa (od pripusta i prasnja do odgoja i tova) različiti su zahtjevi životinja prema uvjetima sredine, stoga se razlikuju tehnološke cjeline u kojima je moguće održavati optimalne životne uvjete.

Pripustilište je dio objekta ili zasebni objekt u koji se smještaju krmače nakon odbijanja prasadi. Taj objekt ima važnu ulogu u proizvodnom ciklusu svinja jer se u njemu otkriva gonjenje i obavlja oplodnja krmača. Postoje dva načina držanja nazimica i krmača u pripustilištu, a to su skupno i individualno držanje.

Prednost individualnog načina držanja je u tome što se krmače mogu odvojeno hraniti prema njihovoj kondiciji. Boksovi za individualno držanje dugi su 200 cm, a široki 60 cm. U stražnjem dijelu boksa nalazi se rešetka širine 50 cm. S prednje strane boksa nalaze se valovi

iznad kojih je smještena pojilica, te je na taj način onemogućen rasip vode na ležište. Ograda iznad valova napravljena je od četiri reda cijevi između kojih je razmak 20 cm.

S obzirom da je otkrivanje estrusa (gonjenja) najvažniji posao u pripustilištu, potrebno je između boksova s nazimicama i krmačama izgraditi boksove za neraste. Prisutnost nerasta stimulira estrus kod plotkinja. Plotkinje u pripustilištu ostaju 35 dana, a nakon toga prebacuju se u čekalište.



PRIPUSTILIŠTE I ČEKALIŠTE

Sam naziv ovog objekta ili dijela objekta govori o njegovoj namjeni. U njemu se nalaze suprasne krmače i nazimice od dana utvrđivanja suprasnosti do 5 dana prije prasnja. U čekalištu se krmače najčešće drže u skupinama po 5 - 10 krmača.

Razvrstane su prema tjelesnoj masi i datumu očekivanog prasnja. U ovoj fazi plotkinje su osjetljive, te je potrebno pažljivo postupati prema njima.

Boksovi moraju biti tako koncipirani da svaka krmača ima odvojeni pristup hrani. U zadnjoj trećini suprasnosti fetus se počinje naglo razvijati, pa je pravilna hranidba iznimno bitna. Hranidba svinja u čekalištu najčešće se provodi iz valova, a pojilice su postavljene iznad rešetkastog poda.

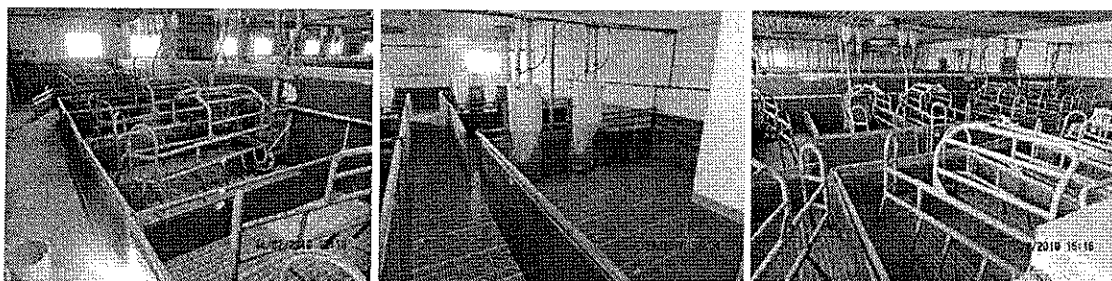
Za skupno držanje nazimica i krmača preporučuje se izgradnja ispusta s natkrivenim dijelom. Osim grupnog držanja krmače se mogu držati i u individualnim boksovima. Za oba načina držanja podovi u boksovima najčešće su dijelom rešetkasti, a dijelom puni.

Objekt ili dio objekta u kojem se odvija najzahtjevniji dio svinjogojске proizvodnje naziva se prasilište. Ono služi za boravak krmača i sisajuće prasadi sve do odbijanja. Smještaj krmača u prasilište potrebno je obaviti 5-6 dana prije prasnja da bi se krmača u tom razdoblju prilagodila uvjetima držanja.

S obzirom da je uzgoj sisajuće prasadi najosjetljiviji dio proizvodnog ciklusa, potrebno je u prasilištu osigurati odgovarajuće uvjete za uzgoj, što zahtijeva velika ulaganja u izgradnju i opremanje objekta.

Budući da u prasilištu boravi sisajuća prasad, ti se objekti moraju dodatno grijati. Postoji više načina grijanja. Grijanje termogenom s toplim zrakom, a kao gorivo koristi se ulje ili plin.

Sisajuća prasad ima veće zahtjeve za toplinom nego krmača te je potrebno dodatno grijati prostor za prasad.



PRASILISTE I ODGAJALISTE

Klasični ili standardni boks dug je 200-220 cm, a širok 160 cm. Podijeljen je na dva dijela; u jednom je smještena krmača, a drugi je za prasad. Prasad se može slobodno kretati po cijelom boksu, a krmača je uklještena i boravi samo u središnjem dijelu. Središnji dio izgrađen je od metalnih cijevi između kojih je razmak 20 cm. U prednjem dijelu boksa nalazi se hranilica i pojilica za krmaču, a hranilica i pojilica za prasad nalaze se u postranom dijelu boksa.

Uzgajalište je dio nastambe u koju se prebacuju prasad iz prasilišta nakon odbijanja od krmače. Prasad je tada u dobi od 21-28 dana i mase oko 6 kg. Konceptijski gledano kavezni način uzgoja drži se prihvatljivijim načinom jer ima niz prednosti u odnosu na podni način. U kavezima je bolje zdravstveno stanje prasadi, bolji su i higijenski uvjeti, potrebna je manja površina po prasetu, potrebno je manje fizičkog rada, postižu se veći dnevni prirasti, a manja je potrošnja hrane za kilogram prirasta.

Kapacitet boksova je oko 10 prasadi. Dimenzije boksova najčešće su: širina 1,5 m., duljina 2,0 m. Visina je ograde oko 70 cm, površina po prasetu iznosi oko 0,3 m², što uvjetuje izlazna masa prasadi. Za hranidbu prasadi ugrađuju se hranilice s 4 hranidbena mjesta. Hranilice se postavljaju uz vanjski rub boksa da bi bile pristupačne za punjenje i kontrolu trošenja hrane. Pojilica se postavlja uz postrani dio boksa na visini od oko 30 cm. Boksovi se nalaze iznad kanala za izgnojavanje, a postavljeni su na postolje visine oko 60 cm.

Obzirom na izostanak izvornih podataka za nabavku opreme 2002. godine, vještaci su koristili arhivske materijale tvrtke Big Dutchman i komparirali ih s kapacitetom, načinom ugradnje te posebnim parametrima koji ukazuju na tržišnu vrijednost u naravi.

Sve navedeno zatečeno je u objektu i vrednovano je na dan očevida s uporabom koeficijenta iskoristivosti, a zavisno od kondicijskog stanja opreme, njezine uporabne vrijednosti i stupnja očuvanosti.

2002	PRIPUSTILIŠTE I ČEKALIŠTE	PRASILIŠTE	ODGAJALIŠTE	NABAVNA VRIJEDNOST	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	PROCIJENJENA VRIJEDNOST
VENTILACIJA	150.000,00 kn	60.000,00 kn	80.000,00 kn	290.000,00 kn	0,2	58.000,00 kn
ALARM	50.000,00 kn			50.000,00 kn	0,2	10.000,00 kn
GRIJANJE	20.000,00 kn	60.000,00 kn		80.000,00 kn	0,1	8.000,00 kn
SMJEŠTAINI KAPACITETI S HRANJENJEM I POJENJEM	250.000,00 kn	400.000,00 kn	150.000,00 kn	960.000,00 kn	0,2	192.000,00 kn
	160.000,00 kn					
AUTOMATIKA	200.000,00 kn			535.366,50 kn	0,1	53.536,65 kn
SILOSI	35.000,00 kn			35.000,00 kn	0,4	14.000,00 kn
IZGNOJAVANJE	75.000,00 kn			115.684,86 kn	0,2	23.136,97 kn
PROSTOR ZA VETERINARSKU SLUŽBU	6.000,00 kn			6.000,00 kn	0,3	1.800,00 kn
SANITARNI ČVOR	5.000,00 kn			5.000,00 kn	0,3	1.500,00 kn
GAREDEROBA	3.000,00 kn			3.000,00 kn	0,3	900,00 kn
UREDSKI PROSTOR	5.000,00 kn			5.000,00 kn	0,3	1.500,00 kn
				2.085.051,36 kn		364.373,62 kn

Svinjogojska farma II – 2009- 2011. godina:

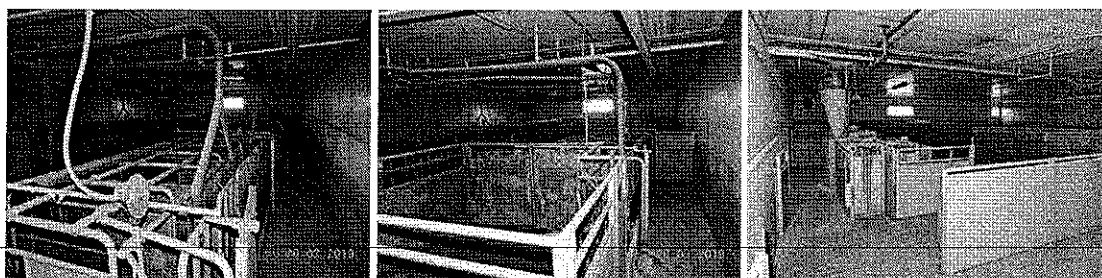
Za svaku fazu životnog ciklusa (od pripusta i prasenja do odgoja i tova) različiti su zahtjevi životinja prema uvjetima sredine, stoga se razlikuju tehnološke cjeline u kojima je moguće održavati optimalne životne uvjete.



Pripustilište je dio objekta ili zasebni objekt u koji se smještaju krmače nakon odbijanja prasadi. Taj objekt ima važnu ulogu u proizvodnom ciklusu svinja jer se u njemu otkriva gonjenje i obavlja oplodnja krmača. Postoje dva načina držanja nazimica i krmača u pripustilištu, a to su skupno i individualno držanje.

Prednost individualnog načina držanja je u tome što se krmače mogu odvojeno hraniti prema njihovoj kondiciji. Boksovi za individualno držanje dugi su 200 cm, a široki 60 cm. U stražnjem dijelu boksa nalazi se rešetka širine 50 cm. S prednje strane boksa nalaze se valovi iznad kojih je smještena pojilica, te je na taj način onemogućen rasip vode na ležište. Ograda iznad valova napravljena je od četiri reda cijevi između kojih je razmak 20 cm.

S obzirom da je otkrivanje estrusa (gonjenja) najvažniji posao u pripustilištu, potrebno je između boksova s nazimicama i krmačama izgraditi boksove za neraste. Prisutnost nerasta stimulira estrus kod plotkinja. Plotkinje u pripustilištu ostaju 35 dana, a nakon toga prebacuju se u čekalište.



PRIPUSTILIŠTE I ČEKALIŠTE

Sam naziv ovog objekta ili dijela objekta govori o njegovoj namjeni. U njemu se nalaze suprasne krmače i nazimice od dana utvrđivanja suprasnosti do 5 dana prije prasnja. U čekalištu se krmače najčešće drže u skupinama po 5 - 10 krmača.

Razvrstane su prema tjelesnoj masi i datumu očekivanog prasnja. U ovoj fazi plotkinje su osjetljive, te je potrebno pažljivo postupati prema njima.

Boksovi moraju biti tako koncipirani da svaka krmača ima odvojeni pristup hrani. U zadnjoj trećini suprasnosti fetus se počinje naglo razvijati, pa je pravilna hranidba iznimno bitna. Hranidba svinja u čekalištu najčešće se provodi iz valova, a pojilice su postavljene iznad rešetkastog poda.

Za skupno držanje nazimica i krmača preporučuje se izgradnja ispusta s natkrivenim dijelom. Osim grupnog držanja krmače se mogu držati i u individualnim boksovima. Za oba načina držanja podovi u boksovima najčešće su dijelom rešetkasti, a dijelom puni.

Objekt ili dio objekta u kojem se odvija najzahtjevniji dio svinjogojске proizvodnje naziva se prasilište. Ono služi za boravak krmača i sisajuće prasadi sve do odbijanja. Smještaj krmača u prasilište potrebno je obaviti 5-6 dana prije prasnja da bi se krmača u tom razdoblju prilagodila uvjetima držanja.

S obzirom da je uzgoj sisajuće prasadi najosjetljiviji dio proizvodnog ciklusa, potrebno je u prasilištu osigurati odgovarajuće uvjete za uzgoj, što zahtijeva velika ulaganja u izgradnju i opremanje objekta.

Budući da u prasilištu boravi sisajuća prasad, ti se objekti moraju dodatno grijati. Postoji više načina grijanja. Grijanje termogenom s toplim zrakom, a kao gorivo koristi se ulje ili plin.

Sisajuća prasad ima veće zahtjeve za toplinom nego krmača te je potrebno dodatno grijati prostor za prasad.



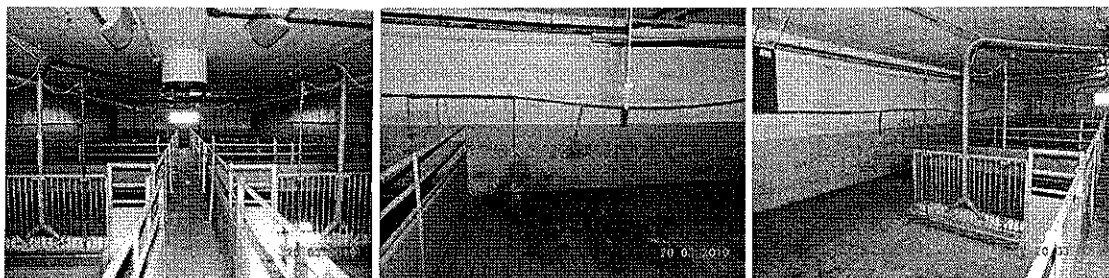
PRASILISTE I ODGAJALISTE

Klasični ili standardni boks dug je 200-220 cm, a širok 160 cm. Podijeljen je na dva dijela; u jednom je smještena krmača, a drugi je za prasad. Prasad se može slobodno kretati po cijelom boksu, a krmača je uklještena i boravi samo u središnjem dijelu. Središnji dio izgrađen je od metalnih cijevi između kojih je razmak 20 cm. U prednjem dijelu boksa nalazi se hranilica i pojilica za krmaču, a hranilica i pojilica za prasad nalaze se u postranom dijelu boksa.

Uzgajalište je dio nastambe u koju se prebacuju prasadi iz prasilišta nakon odbijanja od krmače. Prasad je tada u dobi od 21-28 dana i mase oko 6 kg. Konceptijski gledano kavezni način uzgoja drži se prihvatljivijim načinom jer ima niz prednosti u odnosu na podni način. U kavezima je bolje zdravstveno stanje prasadi, bolji su i higijenski uvjeti, potrebna je manja površina po prasetu, potrebno je manje fizičkog rada, postižu se veći dnevni prirasti, a manja je potrošnja hrane za kilogram prirasta.

Kapacitet boksova je oko 10 prasadi. Dimenzije boksova najčešće su: širina 1,5 m., duljina 2,0 m. Visina je ograde oko 70 cm, površina po prasetu iznosi oko 0,3 m², što uvjetuje izlazna masa prasadi. Za hranidbu prasadi ugrađuju se hranilice s 4 hranidbena mjesta. Hranilice se postavljaju uz vanjski rub boksa da bi bile pristupačne za punjenje i kontrolu trošenja hrane. Pojilica se postavlja uz postrani dio boksa na visini od oko 30 cm. Boksovi se nalaze iznad kanala za iznožavanje, a postavljeni su na postolje visine oko 60 cm.

Tovilišta su dio objekta u kojemu se obavlja tov svinja od 25-100 kg. Tovilišta su obično podijeljena na prostor za predtov, tj. uzgoj svinja do 60 kg i prostor za tov svinja iznad 60 kg mase. U tovilištu su svinje smještene u boksove po 10 komada. Površina prostora po tovljeniku u predtovu iznosi 0,5 m², a u tovu je potrebno 0,7 m². Pregrade u tovilištu izgrađene su od metalnih cijevi, a visina im je oko 100 cm. Hranidba se obavlja iz hranilica ili valova, ovisno o fizičkom obliku hrane. Hranilice se rabe u hranidbi suhom hranom, a mokra se hrana daje iz valova. I hranilice i valovi smješteni su uz hodnik da bi se hranidba što lakše obavljala. Podovi u boksovima za tov mogu biti rešetkasti, polurešetkasti ili puni. Uzgoj na sva 3 tipa podova ima svoje prednosti i nedostatke, ali zbog najboljih proizvodnih rezultata najčešće se u tovilištu koristi polurešetkasti pod.



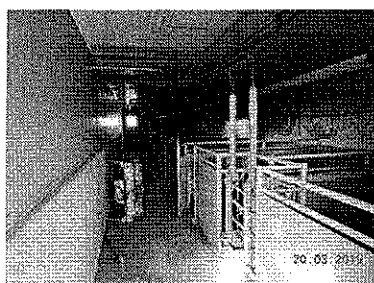
TOVILIŠTE

Vidljiv je rešetkasti pod, način hranjenja i pojenja te sustav ventilacije.

Naime, za svaku fazu životnog ciklusa (od pripusta i prasnja do uzgoja i tova) različiti su zahtjevi životinja prema uvjetima sredine koji objedinjeni čine mikroklimu sredine:

- temperatura zraka,
- vlažnost zraka,
- brzina strujanja zraka,
- sastav zraka,
- svjetlost.

Na ovoj farmi se za razliku od farme iz 2002. godine nerastovi drže posebno iako je postavljanje nerasta u pripustilište efikasniji način držanja zbog pravovremenog otkrivanja estrusa kod krmača.



Obzirom na dostupnost izvornih podataka za nabavku opreme 2009. – 2011. godine, vještaci su koristili otpremnice i račune tvrtke Schauer agra d.o.o. te, sukladno pravilima struke izvršili sortiranje, detektiranje i sumiranje pribavljenih rezultata i podataka u proizvodne tehničko-tehnološke cjeline uzgoja i proizvodnje svinja.

Sve navedeno zatečeno je u objektu i vrednovano je na dan očevida s uporabom koeficijenta iskoristivosti, a zavisno od kondicijskog stanja opreme, njezine uporabne vrijednosti i stupnja očuvanosti.

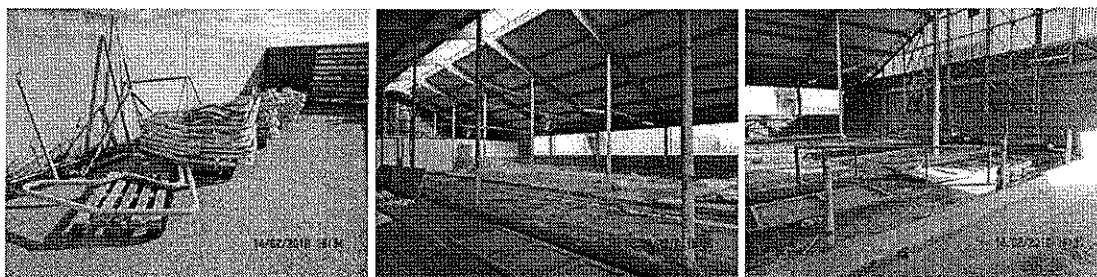
2011	PRIPUSTILIŠTE I ČEKALIŠTE	PRASIŠTE	ODGAJALIŠTE	NERASTI	TOVILIŠTE	NABAVNA CIJENA	KOEF ISK.	PROC. VRIJEDNOST
VENTILACIJA	198.431,78 kn	84.569,73 kn	88.271,81 kn	21.429,85 kn	227.981,09 kn	620.684,26 kn	0,2	124.136,85 kn
ALARM	50.912,06 kn					50.912,06 kn	0,4	20.364,82 kn
GRIJANJE	20.762,95 kn	69.140,00 kn				89.902,95 kn	0,1	8.990,30 kn
SMJEŠTAINI KAPACITETI S HRANJENJEM I POJENJEM	315.547,60 kn	553.343,43 kn	152.477,41 kn	28.317,74 kn	328.991,97 kn	1.623.343,36 kn	0,25	405.835,84 kn
	244.665,21 kn							
AUTOMATIKA	535.366,50 kn					535.366,50 kn	0,2	107.073,30 kn
IZGNOJAVANJE	115.684,86 kn					115.684,86 kn	0,3	34.705,46 kn
						3.035.893,99 kn		701.106,57 kn

Govedarska farma 2010. godina:

Kao što je već nekoliko puta navedeno u ovom procjembenom elaboratu, opreme na govedarskoj farmi nema osim demontiranih dijelova uzgojnog oblika držanja krava (pregradni cijevni paneli i betonske rešetkaste podne obloge), a čija vrijednost se može

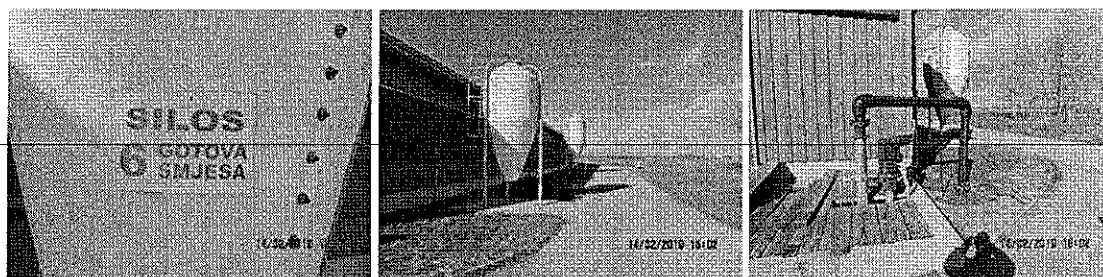


iskazati komadno i ili težinski bilo kao sekundarna sirovina, bilo u negativnom kontekstu kao glomazni otpad.



Zatečena su 22 cijevna elementa i 20 betonskih elemenata ukupne tržišne vrijednosti 2.800,00 kn, a što je ekvivalent cijene koštanja odlaganja na registriranom reciklažnom dvorištu ili odlagalištu.

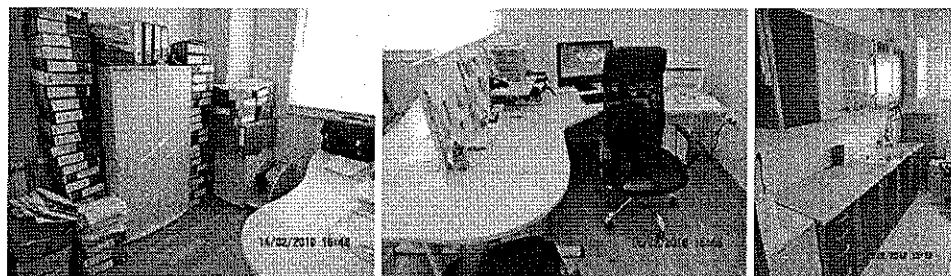
Predmetnoj farmi pripadaju i dva silosa za gotovu smjesu te prepumpna crpka za iznojavanje.



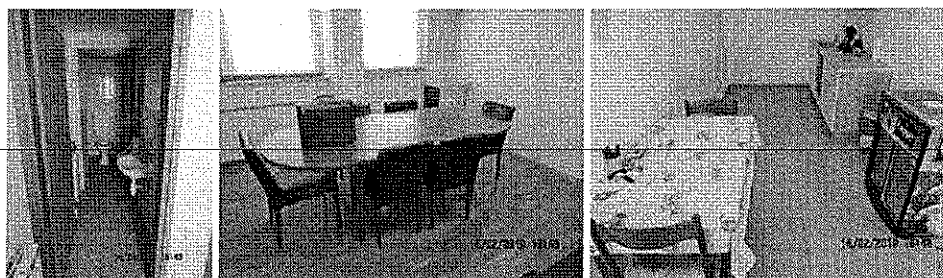
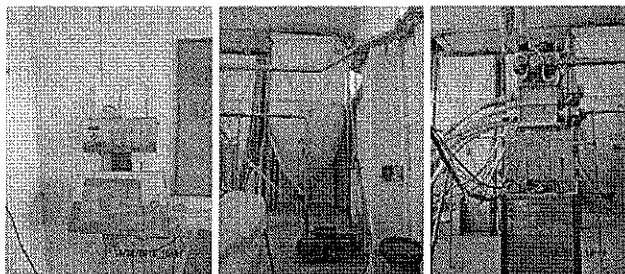
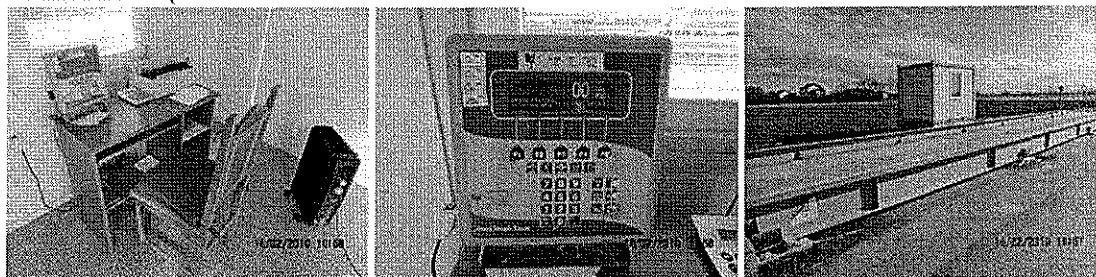
GOVEDARSKA FARMA	NABAVNA VRIJEDNOST	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	PROCIJENJENA VRIJEDNOST
PREGRAĐNI CIJEVNI PANELI 22 KOM	5.000,00 kn	0,40	2.000,00 kn
BETONSKE PODNE REŠETKE 20 KOM	4.000,00 kn	0,20	800,00 kn
SILOSI	15.000,00 kn	0,40	6.000,00 kn
PREMUPNA CRPKA	7.500,00 kn	0,40	3.000,00 kn
	27.500,00 kn		11.800,00 kn

Upravljački centar za sve objekte u uporabi:

Tehničko-tehnološki proces na predmetnom kompleksu Agro stočarstvo d.o.o u stečaju podrazumijeva određene upravljačke i zajedničke dijelove opreme, a koji su standardizirani te uključuju opremu za vaganje, pripremu hrane, čuvanje i skladištenje hrane, interne cjevovode za sanitarnu i tehničku vodu, sanitarije, računala i automatsku regulaciju.



Odnosi se i na zajedničke prostorije, urede s pripadajućom opremom.



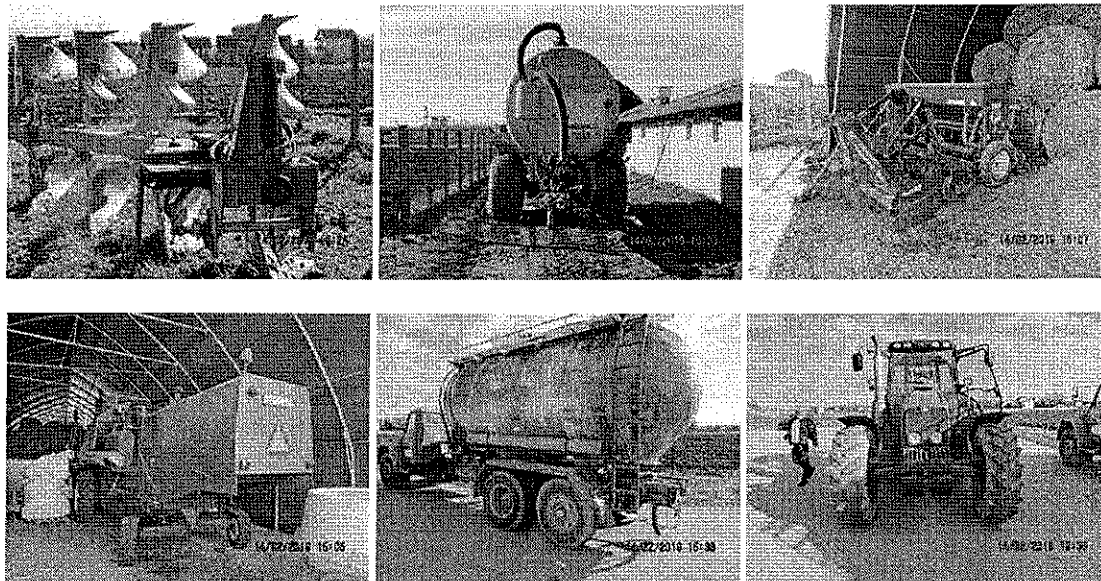
ZAJEDNIČKA OPREMA U SKLOPU UPRAVLJANJA	NABAVNA VRJEDNOST	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	PROCIJENJENA VRJEDNOST
AUTOMATSKA VAGA	52.200,00 kn	0,6	31.320,00 kn
POSTROJENJE ZA MLJEVENJE ŽITARICA	102.706,40 kn	0,3	30.811,92 kn
SILOSI	70.000,00 kn	0,5	35.000,00 kn
RAČUNALNI SUSTAV UPRAVLJANJA	60.175,00 kn	0,5	30.087,50 kn
UREDSKA OPREMA (KUHNJA, RADNI STOL, KONFERENCIJSKI STOL, STOLICE ...)	17.540,00 kn	0,3	5.262,00 kn
SANITARIJE	24.590,00 kn	0,5	12.295,00 kn
OSTALA OPREMA	16.985,28 kn	0,3	5.095,58 kn
	344.196,68 kn		149.872,00 kn

Mehanizacija:

Agro stočarstvo d.o.o. u stečaju na dan vrednovanja u svom kompleksu na predmetnim proizvodnim farmama, gospodari i s određenom neophodnom mehanizacijom različite starosti, kondicije i vrijednosti.

Obzirom na stečaj i neredovito korištenje predmetne mehanizacije, upitna je funkcionalnost i ekonomičnost u daljnjoj vremenskoj projekciji, a s naslova obrađivanja potrebnih poljoprivrednih površina, ostalih agrotehničkih zahvata, redovnog održavanja te ostalih aktivnosti u predviđenom tehničko tehnološkom procesu.

U ovom multidisciplinarnom vještvu, izvršen je detaljan uvid u dostupnu dokumentaciju i stvarno stanje u naravi, a kako bi vještaci što točnije procijenili tržišnu vrijednost mehanizacije na predmetnom kompleksu.



Razvidno je da dio mehanizacije uopće nije upotrebljiv, dok određeni dio iste zahvaljujući pažnji dobrog gospodara i redovitom održavanju zadržava određenu vrijednost i uporabna svojstva za nastavak eksploatacije u namijenjene svrhe.

VRSTA MEHANIZACIJE	NABAVNA VRIJEDNOST	Napomena	Godina proizvodnje	PROCIJENJENA VRIJEDNOST
Teretno vozilo, TAM 110	10.000,00 kn	Vozilo za stočnu hranu, neispravno, neregistrirano, starije od 40 godina		1.500,00 kn
Žitni kombajn, VŽ 712 LD, EPPLE MOBIL, Br. šasije 27500923	22.533,33 kn	Ispravano, održavano	1979	15.000,00 kn
Traktor MF 6480, VŽ 606 LN, Br. šasije F32B22AS113AS030044	230.692,00 kn	14000 radnih sati	2007	125.000,00 kn
Rolo balirka – FERABOLI 165T PC, Br. šasije OL98135MABS	57.867,06 kn	Ispravano, održavano	2003	20.000,00 kn
Cisterna VA1A MB/140-4R, VŽ235MR, Br. šasije 0306	83.221,60 kn	Ispravano, održavano	2007	50.000,00 kn
Plug Agrolux MRS 4108 AX, Br. šasije 07252178	42.740,50 kn	Ispravano, održavano	2007	25.000,00 kn
Rotordljače FERABOLI XXL300/46-1, Br. šasije H010034	36.652,00 kn	Potreban servis	2007	17.000,00 kn
Sijačica Gaspardo - MASCHIO GASPARDO NINA 300 25 ROWS, Br. šasije 089290784	41.334,15 kn	Potreban servis, loša kondicija, mehanički oštećeno	2008	16.000,00 kn
STROJ ZA PRANJE KONČAR PR 10 7.FCD3	8.000,00 kn	Potreban servis, poteškoće u radu		2.000,00 kn
UKUPNO MEHANIZACIJA	533.040,64 kn			271.500,00 kn

7. ZAKLJUČAK:

Očevidima i Procjembenim elaboratom opreme i mehanizacije na farmama Agro stočarstvo d.o.o., Vinogradska ulica 6, Sesvete Ludbreške na dan očevida i vrednovanja obuhvaćena je sva zatečena oprema na predmetnom kompleksu uključujući dvije svinjogojske farme, jednu govedarsku farmu te uredski upravljački centar.

Stalni sudski vještaci su detaljnim uvidom i profesionalnim pristupom nedvojbeno definirali vrijednost opreme koja je iskazana isključivo kao cjelina, a višestruko gubi na istoj ukoliko se vrši demontaža i pojedinačni obračun, čemu svjedoči procjena elemenata govedarske farme.

Uz određena ulaganja kompletna oprema je iskoristiva na istoj lokaciji i za iste svrhe dok daljnjim stajanjem i nekorištenjem gubi funkcionalnost i rapidno propada. Npr. prazni silosi, boksovi, mehanizacija i dr. izloženi atmosferilijama i stajanju /van pogona/, svaki dan propadaju jer se ne koriste, ne čiste, ne podmazuju, ne servisiraju, beskorisno stare, pa samim time gube na svojoj funkcionalnosti i vrijednosti. Oprema se u periodu stajanja naravno i manje kontrolira, ne uočavaju se sitni kvarovi i /ili/ oštećenja koja će dužim stajanjem i propadanjem iziskivati sve veća i veća ulaganja, a koja se u procesu proizvodnje i korištenjem rješavaju „u hodu“.

REKAPITULACIJA:

Oprema	Procijenjena vrijednost	Napomena
Svinjogojska farma I 2002. godina	364.373,62 kn	Što prije staviti u funkciju.
Svinjogojska farma II 2009. – 2011. godina	701.106,57 kn	Što prije staviti u funkciju.
Govedarska farma 2010. godina	11.800,00 kn	Prenamjena prostora.
Zajednička oprema u sustavu upravljanja	149.872,00 kn	Što prije staviti u funkciju.
Mehanizacija	271.500,00 kn	Dio rashodovati, dio što prije staviti u funkciju.
UKUPNO:	1.498.652,19 kn	

Opremu i mehanizaciju na kompleksu Agro stočarstvo d.o.o., Vinogradska ulica 6, Sesvete Ludbreške na dan očevida i vrednovanja procjenjujemo na iznos 1.498.652,19 kn, odnosno, zaokruženo na prvu tisućicu:

$$V = 1.500.000,00 \text{ kn}$$

(MILIJUNPETSTOTISUĆA KUNA)

U Sisku, 20. ožujak 2019. godine

Vještački nalaz izradili:

Siniša Zmijanac, dipl. ing.
Stalni sudski vještak za mehanizaciju,
poljoprivredu i lovstvo

i

Alan Đozić, dipl. ing.
Stalni sudski vještak za poljoprivredu
i procjenu poljoprivrednog zemljišta