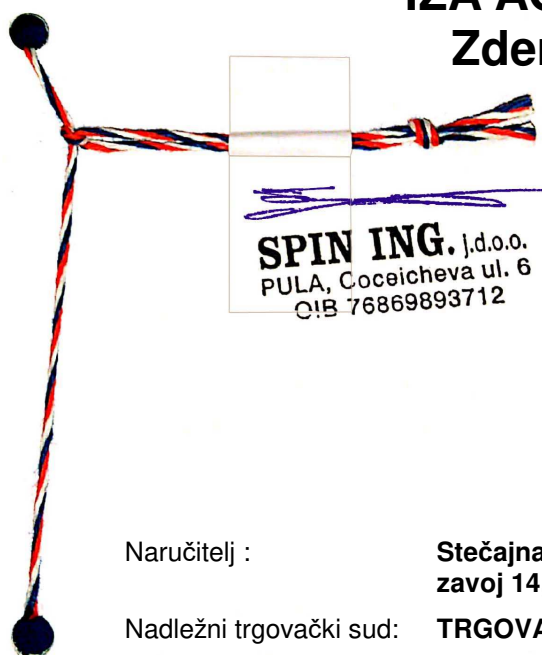


PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI IMOVINE TVRTKE STEČAJNA MASA IZA AGRO CL d.o.o. u stečaju, Zdenački zavoj 14, Zagreb



Naručitelj : **Stečajna masa iza AGRO CL d.o.o. u stečaju, OIB 92545036318, Zdenački zavoj 14, Zagreb**

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U RIJECI, Zadarska ulica 1 i 3, 51000 Rijeka**

Poslovni broj spisa: **St-361/2017**

Broj elaborata : **PR – 194/21**

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, 26.04.2021.g.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA
URED PREDSEDNIKA SUDA
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula - Pola

Broj: 4 Su-209/13
Datum: 19. srpnja 2017.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Sudac Iztok Krbec ovlašten od strane Ministra pravosuđa RH da obavlja poslove sudske uprave u Županijskom sudu u Puli-Pola, na temelju čl. 129. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 2., 3. i 6. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima („Narodne novine“ 64/98, 150/05, 88/08 i 28/13,), 19. srpnja 2017.

riješio je

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).**

Mandat stalnog sudskog procjenitelja traje 4 (četiri) godine računajući od dana 19. srpnja 2017., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola broj 4 Su-209/13 od 19. srpnja 2013. 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.

Po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH
obavlja poslove sudske uprave
sudac

Iztok Krbec



DNA:

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



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA
URED PREDSEDNIKA SUDA
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula - Pola

Broj: 4 Su-209/13-
Datum: 19. srpnja 2013.g.

Županijski sud u Puli - Pola, po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, na temelju čl. 129. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13), te čl. 2., 3. i 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima („Narodne novine“ br. 64/98 i 88/08), dana 19. srpnja 2013.godine, donio je

RJEŠENJE

EMIL ŠPELIĆ, diplomirani inženjer strojarstva iz Pule, Coceicheva 6 **imenuje se** 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).**

Mandat stalnog sudskog procjenitelja traje 4 (četiri) godine, nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Emil Špelić podnio je zahtjev za imenovanje 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). Iz dokumentacije priložene uz zamolbu proizlazi da je na Sveučilištu u Rijeci, tehničkom fakultetu završio program dodiplomskog studija strojarstva te stekao stručnu spremu sedmog (VII/1) stupnja i stručni naziv diplomirani inženjer strojarstva. Državljanin je Republike Hrvatske, zdravstveno je sposoban za obavljanje poslova sudskog procjenitelja, protiv istog se ne vodi kazneni postupak, a niti je evidentiran kao osuđena osoba.

Kako je u cijelosti udovoljeno uvjetima koje propisuje čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima i čl. 129. Zakona o sudovima, odlučeno je kao u izreci.



PREDSEDNIK SUDA

Iztok Krbec

DNA:

1. Emil Špelić, Pula, Coceicheva 6
2. Općinski sud u Bujama-Buie, Labinu, Pazinu, Poreču-Parenzo, Puli-Pola i Rovinju-Rovigno
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb

Sadržaj

- 1. UVOD**
- 2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STEČAJNE MASE IZA AGRO CL d.o.o. U STEČAJU POD ZALOŽNIM PRAVOM VENETO BANK d.d., NA LOKACIJI U ŠVICAMA (OTOČAC)**
- 3. FOTODOKUMENTACIJA**

1. UVOD

Na zahtjev stečajnog upravitelja g. Renata Sablića, obavljena je objektivna i stručna procjena tržišne vrijednosti stečajne mase iza AGRO CL d.o.o. u stečaju, OIB: 92545036318, Zdenački zavoj 14, Zagreb, koja se nalazi unutar pogona mini mljekare u Švicama, na adresi Švica 52, Švica (grad Otočac). Pokretnine su opterećene založnim pravom Veneto bank d.d., Zagreb, Draškovićeve 58. Založno pravo upisano je u Upisnik sudskih i javnobilježničkih osiguranja tražbina vjerovnika na pokretnim stvarima i pravima kod FINE, Službe upisa Rijeka, u uložak glavne knjige 2335-338/13.

Procjena dugotrajne imovine (pogonska oprema) obavljena je prema popisnoj listi iz prijave tražbine Veneto bank d.d. nad kojom Veneto bank d.d. ima založno pravo, 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 inventara je na popisnoj listi definiran sa godinom proizvodnje (odnosno aktivacije) i sa nabavnom vrijednosti te su za procjenu uzete vrijednosti iz dostavljene popisne liste.

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

Pregledom predmetnog inventara na licu mjesta dana 17.04.2021. opća je konstatacija da se kompletan inventar unutar pogona mini mljekare, nalazi većim dijelom u zatvorenom neaklimatiziranom prostoru. Postrojenje za ledenu vodu se nalazi vani ispod nadstrešnice, a Laktorfriz (1500 lit) se nalazi vani na otvorenom.

Identifikacija svih sredstva obavljena je djelom na licu mjesta, a djelom prema slikama i telefonskom razgovoru sa g.Vinkom Repcom te je ustanovljeno da je od ukupno 24 osnovnih sredstava sa popisne liste, unutar proizvodnog pogona mini mljekare na adresi Švica 52, Švica (grad Otočac) nađeno, pregledano i procijenjeno 18 osnovnih sredstava dok 6 kom nije nađeno te nije ni procijenjeno.

Pogonsku opremu čine visokokvalitetni strojevi čija godina proizvodnje varira od 1996 do 2004 godine. Svi strojevi i pomoćni uređaji kupljeni su kao novi, veoma su kvalitetne (inox) izrade, čime se osiguravao dugotrajan rad. S obzirom na godinu kupnje na svim uređajima je istekao garancijski rok. Sav inventar, dok je mini mljekara bila u pogonu se pravilno koristio, ali bez obzira na same uvjete isti je u relativno lošem stanju, čemu uvelike pridonosi godina proizvodnje, a pogotovo što nije u uporabi već nekoliko godina (7 do 10 godina). Na određenim uređajima postrojenja fale dijelovi i radne komponente.

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

Dio strojnog postrojenja je slobodan (može se kao takav izuzeti iz cjelokupnog sistema bez potrebe demontaže i kao takav se može pojedinačno zbrinjavati ili prodavati), a dio je fiksni (potrebno je obaviti demontažu te se tek onda može pojedinačno zbrinjavati ili prodavati). S obzirom da je intencija Naručitelja prodaja predmetnog inventara, procijenjena vrijednost fiksnog inventara umanjena je za trošak odspajanja, demontaže i pripreme za transport. Određeni inventar kao npr. Glavni električni ormar mljekare pod rednim br.24 napravljen je specijalno za objekt mljekare i demontažom istog, sam ormar sa pripadajućim komponentama gubi funkciju i procijenjena vrijednost je minimizirana, a uz to cijeli objekt ostaje bez jake i slabe struje.

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 Naručioaca, 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 DRUGOJ LOKACIJI (SA DEMONTAŽOM ukoliko je potrebna odnosno ukoliko je inventar fiksno ugrađen)**, 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 hrvatskim kunama, bez pridodane vrijednosti poreza na dodanu vrijednost (PDV-om), te odnosom na dan procjene 17.04.2021. i tečajnoj listi Hrvatske narodne banke za datum 17.04.2021,

Odnos tečaja je 1 EUR = 7,561922 HRK (srednji tečaj Hrvatske Narodne Banke).

2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STEČAJNE MASE IZA AGRO CL d.o.o. U STEČAJU POD ZALOŽNIM PRAVOM VENETO BANK d.d., NA LOKACIJI U ŠVICAMA (OTOČAC)

Red. broj	Naziv opreme	Količ.	Datum aktiviranja	Vijek trajanja	Nabavna ukupna vrijednost (HRK)	Procijenjena ukupna vrijednost sa demontažom (HRK)
1	POSTROJENJE ZA PRIJEM MLIJEKA	1	2000	15	135.000,00	17.100,00
2	SPREMNIK ZA PRIJEM MLIJEKA (6000 L)	1	2000	15	153.000,00	32.900,00
3	SPREMNIK ZA PASTERIZIRANO MLIJEKO (3000 L)	1	2000	15	117.000,00	24.100,00
4	SPREMNIK ZA PASTERIZIRANO MLIJEKO (2000 L)	1	2000	15	81.000,00	15.300,00
5	SIRNA KADA (2000 L)	1	2000	15	90.000,00	21.100,00
6	PASTERIZATOR MLIJEKA P5-2 (2000 L/H)	1	2000	15	900.000,00	149.000,00
7	HOMOGENIZATOR MLIJEKA (2000 L/H)	1	2000	15	630.000,00	106.300,00
8	SEPARATOR MLIJEKA SEO6V (2000 L/H)	1	1998	15	180.000,00	9.900,00
9	DUPLIKATOR (600 L)	1	2000	15	54.000,00	8.400,00
10	DUPLIKATOR (400 L) - 3 KOMADA	1	2000	15	108.000,00	20.600,00
11	FERMENTACIJSKA KOMORA (5 m3)	1	2004	15	112.500,00	12.100,00
12	KONFEKCIONIRKA MLIJEKA PURE PACK	1	2003	15	300.000,00	55.400,00
13	STROJ ZA VAKUMSKO PAKIRANJE VACUMIT	1	2003		60.000,00	-
14	UREDAJ ZA PLAS-TIFICIRANJE PROIZVODA	1	2003		30.000,00	-
15	ZAVARIFICA PVC OMOTA FICRASO	1	2001		15.000,00	-
16	ELEKTRONSKA VAGA (SA KODIRANJEM)	1	2002		45.000,00	-
17	DEZINTEGRATOR 5D-3 AGROMETAL	1	1998	15	45.000,00	7.000,00
18	POKRETNi KOMPRESOR (80 L) AIRMEC	1	2006		11.250,00	-
19	POSTROJENJE ZA VRELU VODU (150 m3)	1	1996	15	162.000,00	9.350,00
20	CIP SISTEM ZA PRANJE + 3 SPREMNIKA	1	1996	15	270.000,00	42.550,00
21	LAKTOFRIZ (1500 L)	1	1998	15	30.000,00	1.200,00
22	RASHLADNA KOMORA	1	2001	15	112.500,00	11.900,00
23	BUČKALICA ZA MASLAC IZ VRHNJA PEKON	1	2003		30.000,00	-
24	GLAVNI ELEKTRIČNI ORMAR MLJEKARE	1	2000	15	75.000,00	6.500,00
						550.700,00

Napomena:

Inventar pod rednim brojem 13, 14, 15, 16, 18 i 23 nije nađen za vrijeme pregleda te za istog nije ni dana procjena.

Procijenjena vrijednost je fiksna i izražena u hrvatskim kunama, bez pridodane vrijednosti poreza na dodanu vrijednost (PDV-om), te odnosom na dan procjene 17.04.2021. i tečajnoj listi Hrvatske narodne banke za datum 17.04.2021,

Odnos tečaja je 1 EUR = 7,561922 HRK (srednji tečaj Hrvatske Narodne Banke).

**UKUPNA SADAŠNJA VRIJEDNOST STEČAJNE
MASE IZA AGRO CL d.o.o. u stečaju
POD ZALOŽNIM PRAVOM VENETO BANK d.d.**

550.700,00 HRK ili 72.825,40 EUR

U Puli, 26.04.2021. god.

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



3. FOTODOKUMENTACIJA

Ad 1 Postrojenje za prijem mlijeka



Ad 2 Spremnik za prijem mlijeka (6000 L)



**Ad 3 i 4 Spremnici za pasterizirano mlijeko
3000 L i 2000 L**



Ad 5 Sirna kada (2000 L)



Ad 6 Pasterizator mlijeka P5-2 (2000 L/H)



Ad 7 Homogenizator mlijeka (2000 L/H)



Ad 8 Separator mlijeka SEO6V (2000 L/H)



Ad 9 Duplikator (600 L)



Ad 10 Duplikator (400 L) - 3 komada



Ad 11 Fermentacijska komora (5 m3)



Ad 12 Konfekcionirka mlijeka PURE PACK



Ad 17 Dezintegrator 5D-3 Agrometal



Ad 20 CIP sistem za pranje + 3 spremnika



Ad 19 Postrojenje za vrelu vodu (150 m3)



Ad 21 Laktofriz (1500 L)



Ad 24 Rashladna komora

