

NARUČITELJ:

89. St-22/18

DIJA-GRADITELJSTVO d.o.o. u stečaju

II FERENČICA 25

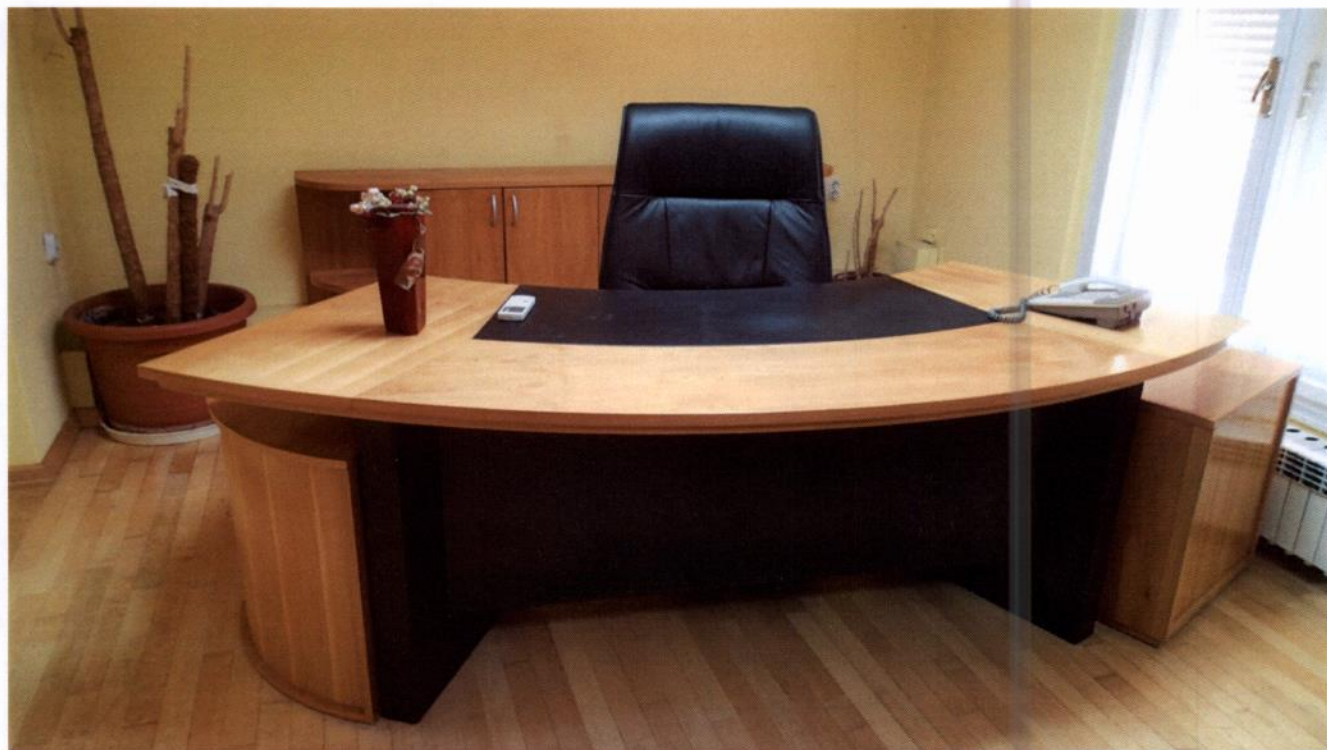
10000 ZAGREB

OIB:11690628336



NALAZ I MIŠLJENJE

*PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POKRETNINA TVRTKE DIJA-
GRADITELJSTVO D.O.O. U STEČAJU*



ZAGREB, TRAVANJ 2019.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1666/16
Zagreb, 13. siječnja 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Slavena Bitange, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

Slaven Bitanga, dipl.ing.stroj. iz Zagreba, Idrijska 6, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **STROJARSTVO** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Slaven Bitanga, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za strojarstvo, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Slaven Bitanga
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

KAZALO:

Str

1.	NALAZ I MIŠLJENJE.....	4
2.	CERTIFIKACIJA I OGRANIČAVAJUĆI FAKTORI.....	5
3.	NALAZ.....	6
4.	MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK.....	30

DIJA-GRADITELJSTVO d.o.o.u stečaju

II FERENČICA 25

10000 ZAGREB

Predmet: Procjena tržišne vrijednosti pokretnina tvrtke DIJA-GRADITELJSTVO d.o.o.u stečaju

Temeljem zahtijeva stečajne upraviteljice Branke Božić od 24. 04. 2019. godine radi utvrđivanja općeg tehničkog stanja i procjene tržišne vrijednosti pokretnina tvrtke **DIJA-GRADITELJSTVO d.o.o.u stečaju**, istu sam pregledao na adresi I Ferenčica 104 te izradio:

N A L A Z I M I Š L J E N J E

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POKRETNINA TVRTKE DIJA-GRADITELJSTVO D.O.O.U STEČAJU

koji temeljim na:

- dostupnim financijskim i tehničkim podacima za predmetne pokretnine,
- pregledu predmetnih pokretnina na adresi I Ferenčica 104,
- općem stanju pokretnina,
- ispravnosti i funkcionalnosti pokretnina
- novo-nabavnoj vrijednosti , stupnju rabljenosti te preostalom vijeku trajanja,
- aktualnom stanju cijena za takve slične pokretnine na domaćem i stranom tržištu,

CERTIFIKACIJA I OGRANIČAVAJUĆI FAKTORI

Potvrđujem da prema svim mojim saznanjima:

1. Činjenice utvrđene u nalazu su istinite i točne.
2. Navedene analize, mišljenja i zaključci temelje se na pretpostavkama i ograničavajućim uvjetima te su moje vlastite, nezavisne i nepristrane analize, mišljenja i zaključci.
3. Euroexpert d.o.o. nema postojeći ili budući interes vezan za predmetne pokretne kao niti postojeći ili budući interes koji se odnosi na stranke uključene u predmetnom projektu.
4. Angažman u projektu nije dogovoren na temelju naručiteljevih očekivanja o konačnim vrijednostima.
5. Naknada za završeni zadatak nije uvjetovana razvojem projekta, izvještavanjem o unaprijed određenoj ili priželjkivanoj vrijednosti koja pogoduje klijentu, iznosu utvrđene vrijednosti, postizanjem ugovorenog rezultata ili bilo kakvoj drugoj naknadnoj okolnosti koja se izravno nadovezuje na uobičajenu upotrebu same procjene.
6. Ovaj zadatak se ne bazira na studiji isplativosti, studiji održivosti ili sklopljenom ugovoru o zajmu/kreditu. Iz tog razloga, procjena se temelji na trenutačnom stanju pokretnina, ponudi i potražnji na tržištu sličnih rabljenih pokretnina i uvjetima na investicijskom tržištu. Konačna vrijednost pokretnine rezultat je profesionalne procjene i iskustva.
7. Slaven Bitanga dipl. ing. osobno je pregledao predmetne pokretne te ima potrebno dugogodišnje iskustvo u procjeni sličnih vrsta pokretnina.
8. Iako pozitivni poslovni običaj na području procjene kontejnera i opreme omogućuje kontaktiranje drugih procjenitelja, jamčimo klijentu potpunu povjerljivost i zaštitu privatnosti uz izbjegavanje sukoba interesa.
9. Pretpostavka je da su pokretne slobodna od svih tereta, hipoteka i ostalih ograničenja koja bi utjecala na njihovu vrijednost, osim ukoliko je suprotno izričito navedeno u ovom izvještaju.

1. UVOD

Predmet ovog *Nalaza i mišljenja* je utvrđivanje općeg stanje i procjena tržišne vrijednosti pokretnina tvrtke DIJA-GRADITELJSTVO d.o.o. u stečaju na lokaciji I Ferenčica 104.

Zadatak vještaka je procijeniti tržišnu vrijednost pokretnina tvrtke Dija-Graditeljstvo d.o.o u stečaju, u stanju zatečenome tijekom pregleda, imajući na umu njihovo opće stanje, funkcionalnost, ispravnost, način održavanja te preostali vijek trajanja.

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

2. TEHNIČKI OPIS – UTVRĐENO STANJE

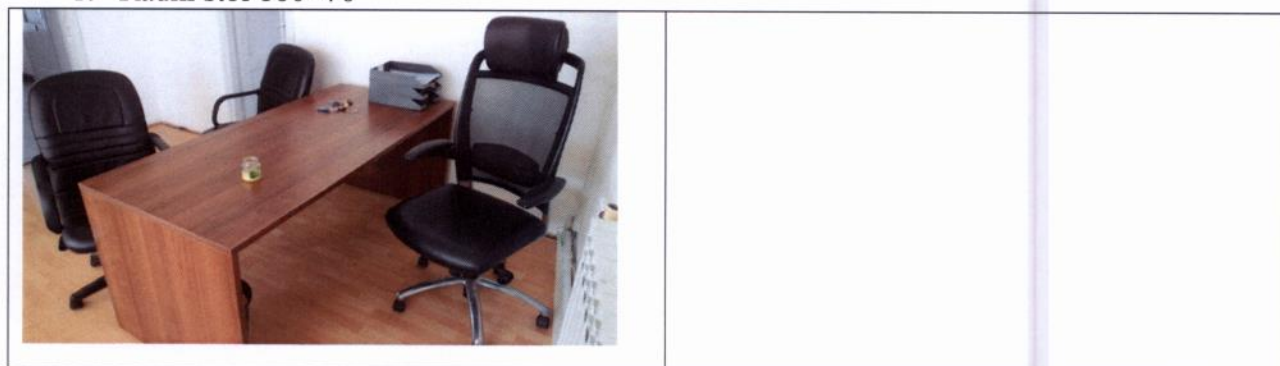
U objektu na lokaciji I Ferenčica 104 u više prostorija nalaze se predmetne pokretne koje se sastoje od uredskog namještaja, ručnog alata, opreme za graditeljstvo, kamiona, vibro valjka, pumpi i ostale razne opreme. Velika većina pokretnina je u jako lošem stanju. Uredski namještaj je dosta istrošen, ima vidljivih oštećenja površina, alati i strojevi su neispravni, loše održavani, zbog dugog vremena nekorištenja jako su zahvaćeni korozijom. Građevinska oprema je nesortirana, razbacana po dvorištu upitne ispravnosti i upotrebljivosti.

Pregledane su slijedeće pokretne:

Redni broj	NAZIV STROJA, OPREME	Godina proizvodnje	Status	količina
1	Radni stol 160×70		Ispravan	1
2	Uredske stolice niske		Oštećene	2
3	Uredska stolica visoka		Neispravan cilindar	1
4	Kutni stol na metalnoj nozi		Oštećen	1
5	Ormar za registratore sa kliznim vratima		Ispravan	1
6	4 Radna stola sa dodatkom 2 komada ¼ kruga		Istrošeni i oštećeni	4
7	Uredske stolice		Oštećene	3
8	Metalna polica		Ispravna	2
9	TV Sony KL-37W	1995	Neispravan	1
10	Uredska polica		Ispravne	1
11	Usisivač Metabo		Neispravan	1
12	Potopna pumpa		Neispravan	1
13	Udarna bušilica za beton Kongo		Neispravan	1
14	Mješač za ljepilo Enhel		Neispravan	1
15	Cirkular Bosch GKS 66CE		Neispravan	1
16	Pneumatski čekić veći		Neispravan	1
17	Pneumatski čekić manji		Neispravan	1
18	Lampe prijenosne		Neispravne	4
19	Kutna brusilica Metabo		Neispravan	2
20	Kuhinjski stol sa 3 stolice		oštećeni	1
21	Mali stol sa foteljom		Ispravan	1
22	Radni stol sa uredskom stolicom		Ispravan	1
23	Kuhinjski gornji i donji elementi		Ispravan	1
24	Frižider Končar		Ispravan	1
25	Više funkcionalni Printer Scharp AR 5316		Neispravan	1
26	Printer Canon Pixma		Neispravan	1
27	Stolno računalo		Neispravan	1
28	Printer HP		Neispravan	1

29	Uredski namještaj- komoda, radni stol, ladičar, element sa policom, stolica, ovalni konferencijski stol i 4 stolice		Ispravan	1
30	Ormar sa frižiderom		Ispravan	1
31	Mali stol		Ispravan	1
32	Radni stol sa ladicama crni		Sa dosta oštećenja	1
33	Radni stol		Ispravan	1
34	Otvoreni ormar sa policama		Ispravan	1
35	Niski uredski ormar		Ispravan	1
36	Vibro valjak Dynapac CC 10	1985	Neispravan	1
37	Agregat za struju		Neispravan	1
38	Elementi montažne skele Doka	1995		1
39	Kamion Iveco 109.14.1	1983	Neispravan	1
40	Miješalica za beton	2000	Neispravan	1
41	Razni dijelovi za vodovodnu instalaciju		Neispravan	1
42	Razne potopne pumpe		Neispravan	1
43	Pumpa za žbukanje PFT-G4	2000	Neispravan	6
44	Ventilator	2000	Neispravan	1
45	Parquet	2001		60m ²
46	Plitki tanjuri za desert			228
47	Plitki četvrtasti veliki tanjuri			168
48	Duboki četvrtasti manji tanjuri			272
49	Zdjele za salatu			96
50	Plitki veliki tanjuri			180
51	Duboki tanjuri za juhu			192
52	Čaše za crno vino Pasabahce 36530026			228
53	Čaše za crno vino Pasabahce 36530027			276
54	Kontejner za ured		Ispravan	1
55	Oplate metalne Doka		Oštećene	15
56	Nareznica za vodovodne cijevi Rems		Nekompletna	1
57	Mala kutna brusilica Metabo		Neispravan	1
58	UPS APC		Neispravan	1
59	Ostali građevinski alat i oprema		Neispravan	1
60	Garderobni ormar sa 6 vrata		Rastavljen	1
61	Kolica i crijevo za zalijevanje Gardena		ispravno	1
62	Štednjak, perilica rublja i posuđa, frižider		Neispravno	1
63	Spremnici kemikalija 1000 lit.		Nepoznata kemikalija	8

1. Radni stol 160×70



2. Uredske stolice niske – oštećene presvlake i cilindri



3. Uredska stolica visoka – neispravan cilindar



4. Kutni stol



5. Ormar za registratore sa kliznim vratima



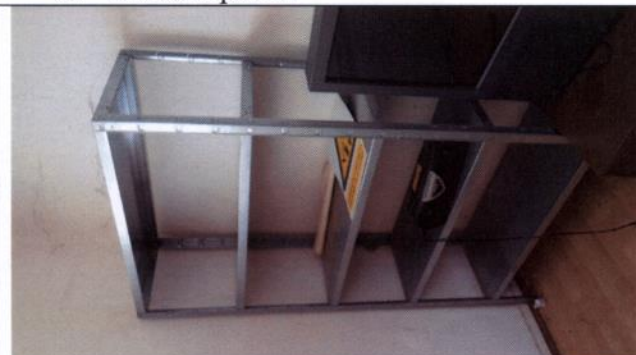
6. 4 radna stola i 3 uredske stolice – površine stolova jako oštećene , stolovi su dosta istrošeni, stolice su oštećene



7. Dodatak stolu ¼ kruga – oštećene su površine



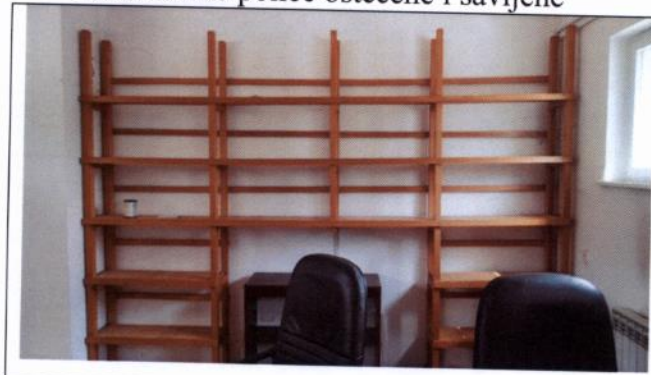
8. Metalna polica



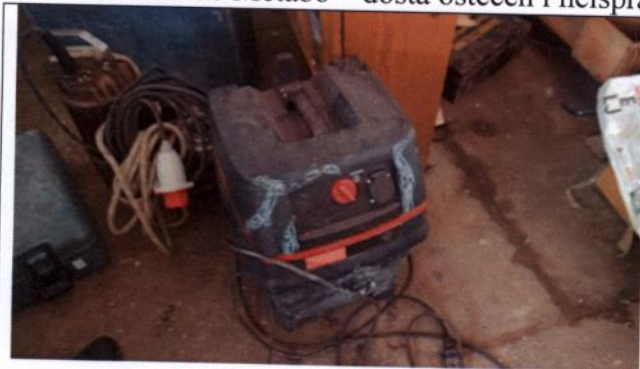
9. Tv Sony – neispravan



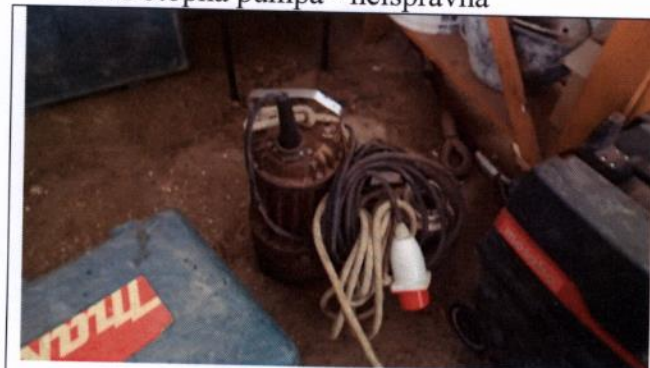
10. Uredske police oštećene i savijene



11. Usisivač Metabo – dosta oštećen i neispravan



12. Potopna pumpa - neispravna



13. Udarne bušilica za beton Kongo – neispravna



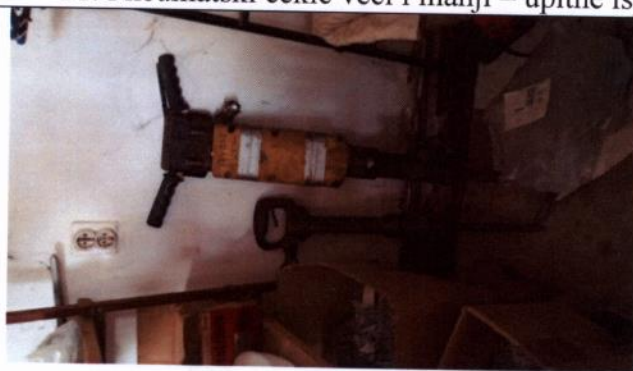
14. Mješač za ljepilo Einhel - neispravan



15. Cirkular Bosch – neispravan , nedostaju dijelovi



16. Pneumatski čekić veći i manji – upitne ispravnosti



17. Pneumatski čekići – upitne ispravnosti



18. Prijenosne lampe



19. Kutna brusilica Metabo



20. Kuhinjski stol sa 3 stolice, stolice su istrošene i klimave



21. Mali stol sa foteljom



22. Radni stol sa uredskom stolicom – stolica neispravna, stol dosta oštećen



23. Kuhinjski gornji i donji elementi – ispravni ali loše kvalitete



24. Frižider Končar 80 litara, ispravan



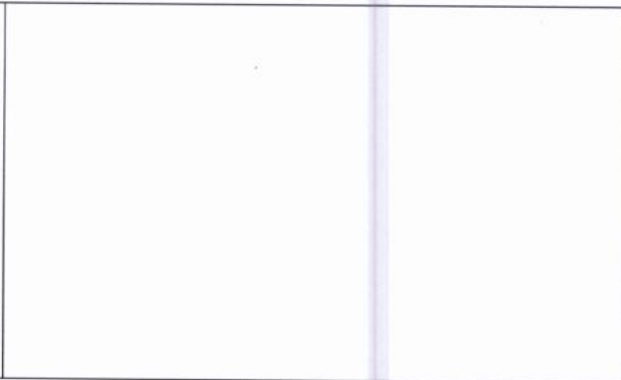
25. Više funkcionalni printer Scharp - neispravan



26. Printer Canon - neispravan



27. Stolno računalo - neispravno



28. Printer HP - neispravan



29. Uredski namještaj – komoda, radni stol i fotelje, ladičar, element sa policama, konferencijski stol i 4 fotelje. Namještaj je u dobrom stanju, stolica je neispravna.





30. Ormar sa frižiderom -



31. Mali uredski stol sa foteljom



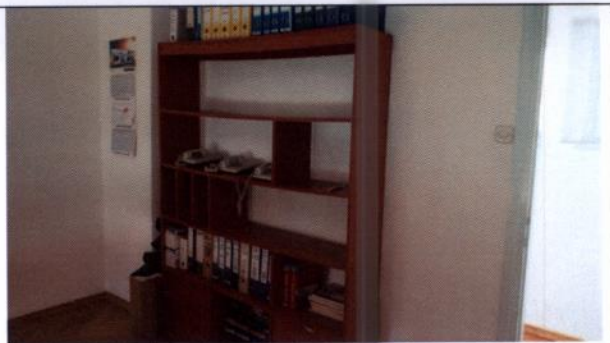
32. Radni stol sa ladicama i niski ormarić – crni – površine su jako oštećene.



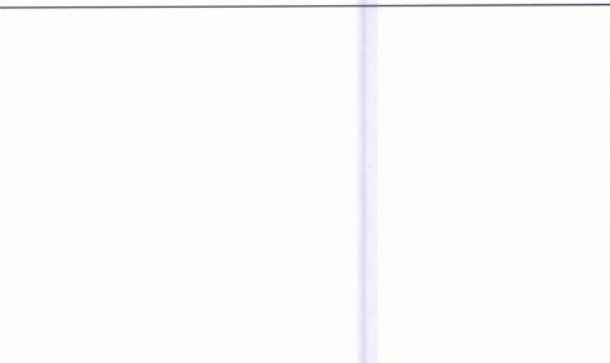
33. Radni stol



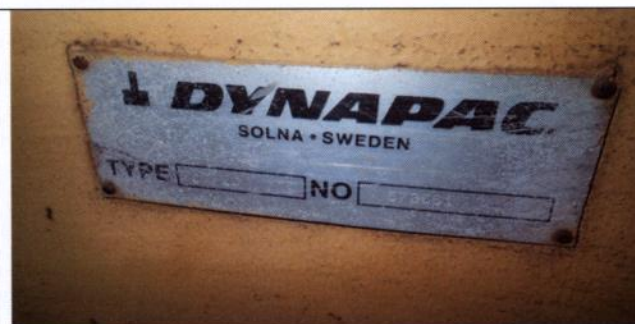
34. Otvoreni ormar sa policama

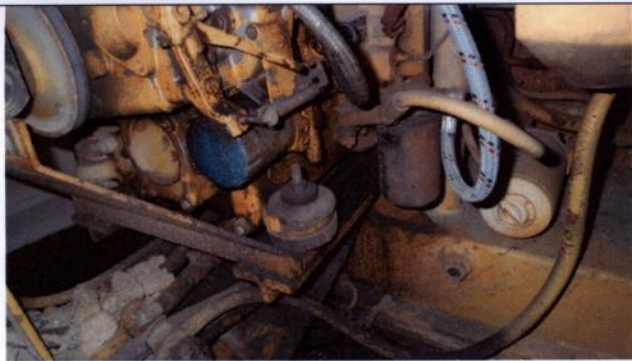


35. Niski uredski ormar



36. Vibro valjak Dynapac CC10 – valjak je neispravan, zbog dugog stajanja i općeg stanja upitno je dali je isplativ popravak.





37. Agregat za struju – neispravan bez vitalnih dijelova



38. Elementi montažne skele Doka – elementi su razbacani desortirani, cijevi su korodirane , ima dosta savijenih i oštećenih.



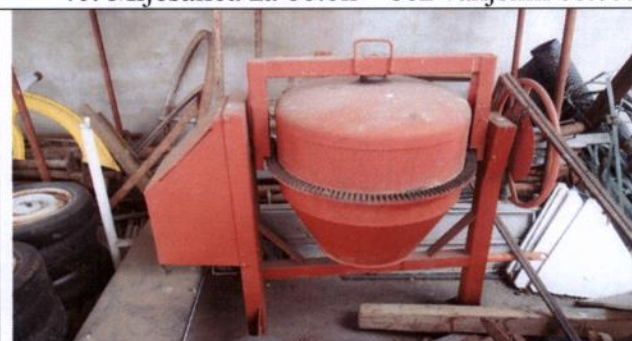


39. Kamion Iveco 109.14.1 – neispravan, derutan , vitalni dijelovi su zahvaćeni korozijom.





40. Miješalica za beton – bez vanjskih oštećena ali upitne ispravnosti.



41. Razni dijelovi za vodovodnu instalaciju



42. Razne potopne pumpe neispravne i korodirale



43. Pumpe za žbukanje PFT-G4 – neispravni, vitalni dijelovi su zapekli i korodirali.





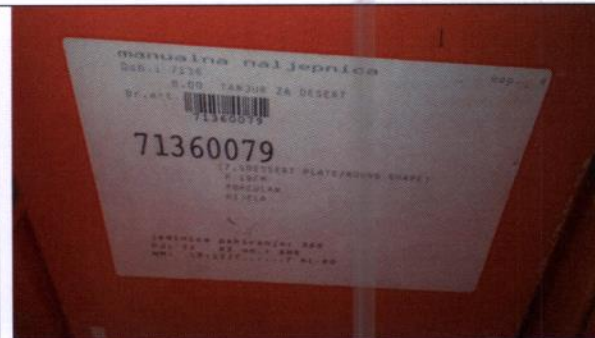
44. Ventilator - neispravan



45. Parket – desortiran i dosta oštećen



46. Plitki tanjuri za desert



47. Plitki veliki četvrtasti



48. Duboki manji četvrtasti tanjuri



49. Zdjele za salatu



50. Plitki veliki tanjuri



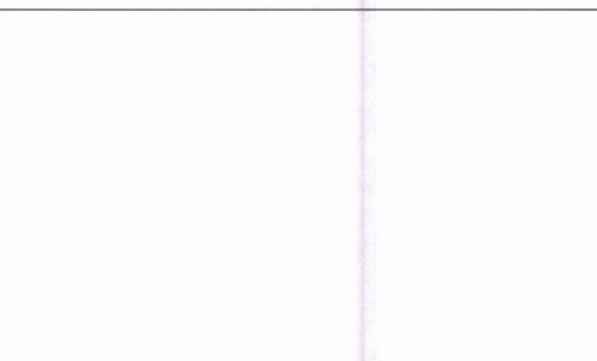
51. Duboki tanjuri za juhu



52. Čaše za crno vino Pasabache 36530026



53. Čaše za crno vino Pasabache 36530027



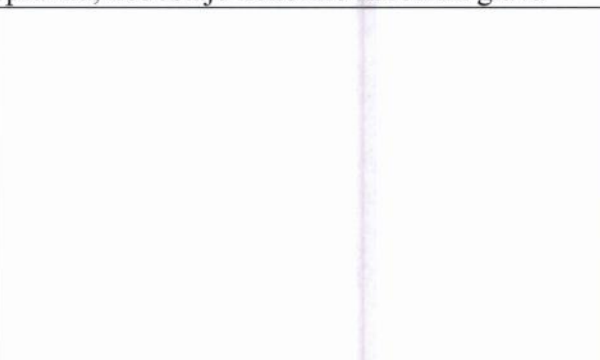
54. Kontejner za ured – nije se mogao pregledati jer je ograda zaključana, izvana izgleda dobro, podovi i unutrašnjost s nisu mogli pregledati



55. Oplate metalne Doka – razbacane , nisu se mogle pregledati jer je ograda zaključana.



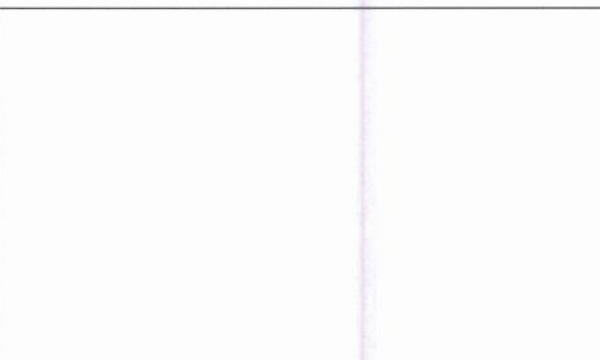
56. Nareznica za vodovodne cijevi Rems – neispravna, nedostaje nekoliko nareznih glava



57. Mala kutna brusilica Metabo – neispravna i oštećena



58. UPS APC - neispravan



59. Ostali građevinski alat i oprema – nesortirana razbacana po dvorištu.



60. Garderobni ormar sa 6 vrata – rastavljen i zamotan u streč foliju.



61. Štednjak i frižider – oštećeni i neispravni



62. Perilica rublja i posuđa– oštećeni i neispravni



63. Spremnici kemikalija 1000 litara



Standard vrijednosti

Izveštaj o procjeni vrijednosti je pripremljen u skladu s RICS Standardima Procjenjivanja, deveto izdanje i IVS (international verification standard).

Procijeniti koliko strojevi i oprema vrijede te odrediti iznos goodwilla koji se plaća kao dio ukupne kupovne cijene složen je zahtjevan posao. Vrednovanje strojevi i opreme razlikuje se od vrednovanja

drugih vrsta imovine, kao što su nekretnine i nematerijalna imovina, vrijednosti se mogu razlikovati ovisno o specifičnim okolnostima u kojima se tvrtka nalazi, kao što su prodaja strojeva i opreme kupcu koji na istoj lokaciji nastavlja isti oblik proizvodnje, skraćeni stečaj tvrtke ili njena likvidacija. Budući da većina opreme i strojeva u knjigama glasi na "stvarnu" vrijednost, u većini slučajeva vrijednosti iskazane u knjigama su niže nego što ih obično predstavljaju vlasnici tvrtki zbog čega treba sve podatke provjeriti.

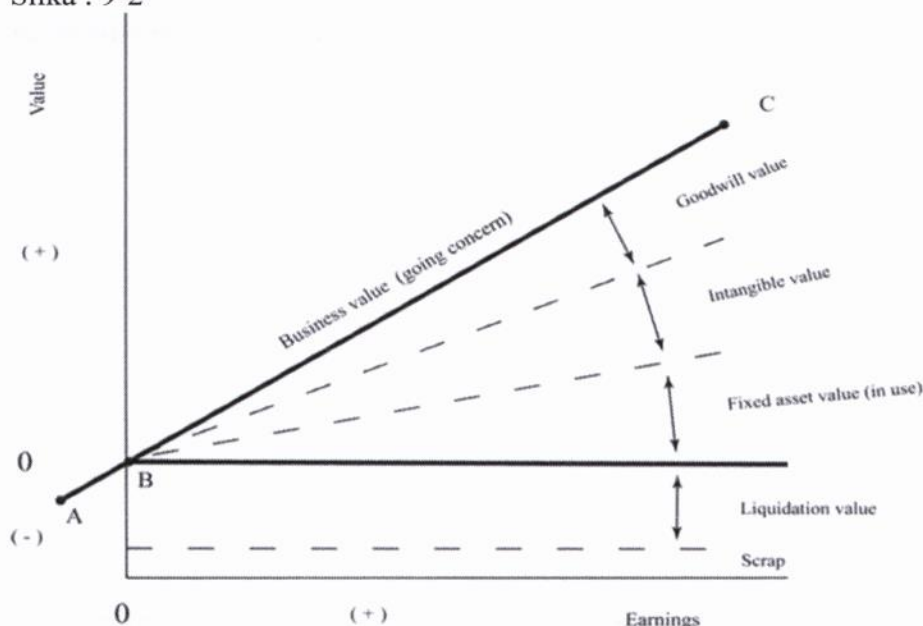
Vrijednosti strojeva i opreme mogu se razlikovati ovisno o specifičnim okolnostima kao što su djelatnost kojom se tvrtka bavi i potražnja za takvom vrstom opreme na domaćom i tržištu EU.

Vrijeme do prodaje je veliki faktor, što duže možete pričekati da prodate strojeve i opremu, to je veća vjerojatnost dobivanja veleprodajne ili čak maloprodajne vrijednosti. Što je brže potrebna prodaja, to je veći popust, a zauzvrat je niža vrijednost koju ćete ostvariti.

U mnogim slučajevima procjenitelji koriste izraz "fer tržišnu vrijednost" tržišna vrijednost strojeva i opreme definirana je kao procijenjeni iznos za koji bi se stroj ili oprema trebalo zamijeniti na datum procjene između kupca koji je spreman na kupnju i prodavača spremnog na prodaju, pod pretpostavkom da će kupac dulje zadržati strojeve ili opremu te nastaviti proizvodnju a ne ju odmah prodati".

Kao rezultat spomenutih razlika, dostupne su mnoge definicije vrijednosti zbog čega se treba definirati koja vrijednost za opremu se određuje. American Society of Appraisers predložio je definicije koje se primjenjuju za vrednovanje strojeva i opreme. Ti se koncepti vrijednosti mogu najbolje vizualno vidjeti na slici 9-2.

Slika : 9-2



Svrhe vrednovanja u odnosu na definicije vrijednosti:

Potrebno je definirati svrhu vrednovanja jer ona obično ide ruku pod ruku s upotrebom vrednovanja.

Na primjer, ako je svrha procjene određivanje stvarne vrijednosti ili za tekuće poslovanje, pravi koncept procjene bi bio "fer tržišna vrijednost u neprekinutoj upotrebi". Ova definicija znači vrijednost imovine u upotrebi. Ako se vrijednost koristi u svrhu refinanciranja nastalih dugova, odgovarajuća vrijednost koja bi se koristila bila bi "redovna stečajna vrijednost" i "prisilna likvidacijska vrijednost". U predmetnom slučaju korištena je metoda koja se primjenjuje za redovni stečajni postupak što znači da je vrijednost strojeva i opreme znatno manja od fer tržišne vrijednosti u neprekinutoj upotrebi.

MIŠLJENJE:

Temeljem pregleda i utvrđenog općeg stanja pokretnina na lokaciji I Ferenčica 104, godine proizvodnje , specifičnosti određene opreme, ponude i potražnje za istim ili sličnim pokretninama na domaćem i tržištu EU, mišljenja sam da tržišna vrijednost predmetnih pokretnina tvrtke DIJA-GRADITELJSTVO d.o.o. u stečaju iznosi :

Redni broj	NAZIV STROJA, OPREME	Vrijednost	komada	Ukupno
1	Radni stol 160×70	150,00	1	150,00
2	Uredske stolice niske	30,00	2	60,00
3	Uredska stolica visoka	80,00	1	80,00
4	Kutni stol na metalnoj nozi	50,00	1	50,00
5	Ormar za registratore sa kliznim vratima	100,00	1	100,00
6	4 Radna stola sa dodatkom 2 komada ¼ kruga	250,00	1	250,00
7	Uredske stolice	50,00	3	150,00
5	Metalna polica	100,0	1	100,00
10	Uredska polica	50,00	1	50,00
11	Usisivač Metabo		1	50,00
13	Udarna bušilica za beton Kongo	100,00	1	100,00
14	Mješač za ljepilo Enhel	20,00	1	20,00
15	Cirkular Bosch GKS 66CE	20,00	1	20,00
16	Pneumatski čekić veći	100,00	1	100,00
17	Pneumatski čekić manji	70,00	1	70,00
18	Lampe prijenosne	25,00	4	100,00
19	Kutna brusilica Metabo	50,00	1	50,00
20	Kuhinjski stol sa 3 stolice	300,00	1	300,00
21	Mali stol sa foteljom	50,00	1	50,00
22	Radni stol sa uredskom stolicom	150,00	1	150,00
23	Kuhinjski gornji i donji elementi	400,00	1	400,00
24	Frižider Končar	120,00	1	120,00
29	Uredski namještaj- komoda, radni stol, ladičar, element sa policom, stolica, ovalni konferencijski stol i 4 stolice	7.500,00	1	7.500,00
30	Ormar sa frižiderom	150,00	1	150,00
31	Mali stol	20,00	1	50,00
32	Radni stol sa ladicama crni i niski ormarić	100,00	1	100,00
33	Radni stol 120×70	70,00	1	70,00
34	Otvoreni ormar sa policama	50,00	1	50,00
35	Niski uredski ormar	300,00	1	300,00
36	Vibro valjak Dynapac CC 10	8.000,00	1	8.000,00
40	Miješalica za beton	1.800,00	1	1.800,00
45	Parquet	50,00	60m ²	3.000,00
46	Plitki tanjuri za desert	2,00	228	456,00
47	Plitki četvrtasti veliki tanjuri	3,00	168	504,00
48	Duboki četvrtasti manji tanjuri	3,00	272	816,00
49	Zdjele za salatu	3,50	96	336,00
50	Plitki veliki tanjuri	4,00	180	720,00
51	Duboki tanjuri za juhu	2,00	192	384,00

52	Čaše za crno vini Pasabahce 36530026	20,00	38	760,00
53	Čaše za crno vini Pasabahce 36530027	20,00	46	920,00
54	Kontejner za ured	5.800,00	1	5.800,00
56	Nareznica za vodovodne cijevi Rems	200,00	1	200,00
57	Mala kutna brusilica Metabo	30,00	1	30,00
60	Garderobni ormar sa 6 vrata	200,00	1	200,00

UKUPNO:34.666,00

ZAKLJUČAK:

Na osnovu svega navedenog mišljenja sam da tržišna vrijednost pregledanih pokretnina tvrtke Dija-Graditeljstvo d.o.o. u stečaju pregledanih na lokaciji I Ferencica 104 iznosi::

34.666,00 kn brutto

VRIJEDNOST DOLJE NAVEDENIH POKRETNINA NA LOKACIJI I I FERENČICA 104 IZNOSI ONOLIKO KOLIKO IZNOSI NJIHOVA IZVAGANA TEŽINA POMNOŽENA SA CIJENOM OTPADNOG ŽELJEZA.

Redni broj	NAZIV STROJA, OPREME	Vrijednost	komada	Ukupno
9	TV Sony		1	Otpad
12	Potopna pumpa		1	Otpad
25	Više funkcionalni Printer Scharp AR 5316		1	Otpad
26	Printer Canon Pixma		1	Otpad
27	Stolno računalo		1	Otpad
28	Printer HP		1	Otpad
38	Elementi montažne skele Doka		1	Otpad
39	Kamion Iveco 109.14.1		1	Otpad
41	Razni dijelovi za vodovodnu instalaciju		1	Otpad
42	Razne potopne pumpe		1	Otpad
43	Pumpe za žbukanje PFT-G4		2	Otpad
44	Ventilator		1	Otpad
55	Oplate metalne Doka		15	Otpad
58	UPS APC		1	Otpad
59	Ostali građevinski alat i oprema			Otpad
61	Štednjak i frižider		2	Otpad
62	Perilica rublja i posuda		2	Otpad
63	Spremnici kemikalija 1000 lit			Otpad

U Zagrebu, 30.05. 2019.

