

PROCJEMBENI ELABORAT – PR 1348/22 SUN (CEDAR d.o.o. u stečaju)

PROCJENA VRIJEDNOSTI



Pokretnina: Uredski namještaj i oprema poslovne zgrade Istarska 1, Kastav

Lokacija: CEDAR d.o.o. u stečaju, 51215 Kastav, Istarska 1

Naručitelj: HPB d.d. SUN

Svrha: Procjena tržišne vrijednosti uredskog namještaja i oprema

Zagreb, svibanj 2022. godine

REKAPITULACIJA

NARUČITELJ: HPB d.d. SUN.,
Amruševa 8, 10000 Zagreb

VLASNIK: CEDAR d.o.o. u stečaju
Istarska 1,
51215 Kastav
OIB: 17113221373

IZVRŠITELJ: HPB-nekretnine d.o.o.,
Amruševa 8, 10000 Zagreb

SAŽETAK

Pokretnina: Uredski namještaj i oprema

Lokacija – adresa pregleda: Poslovna zgrada Istarska 1, 51215 Kastav

Namjena: Uredski namještaj i oprema

Datum pregleda opreme: 19. svibnja 2022.

Svrha procjenjivanja: Procjene tržišne vrijednosti

Pretpostavka procjenjivanja: Potrebe naručitelja

Tržišna vrijednost: **320.000,00 kn + PDV**

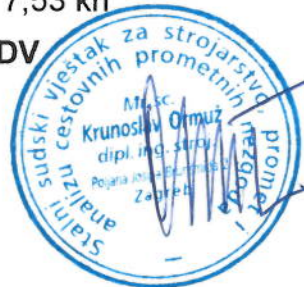
Mišljenja sam da trenutačna tržišna vrijednost uredskog namještaja i opreme poslovne zgrade Cedar d.o.o. u stečaju, Istarska 1, Kastav, na dan 19. svibnja 2022. iznosi:

320.000,00 kn + PDV

ili po tečaju 1,00 € = 7,53 kn

42.496,68 € + PDV

Procjenitelj:
Mr.sc. Krunoslav Ormuž dipl.ing.stroj.
Stalni sudski vještak za strojarstvo, promet
i analizu cestovnih prometnih nezgoda



Procijenjena tržišna vrijednost pokretnina uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

IMENOVANJE SUDSKOG VJEŠTAKA



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

Broj: 4 Su-1524/2020
Zagreb, 8. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Krunoslava Ormuža, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Mr.sc. Krunoslav Ormuž (OIB 94639252813), dipl.ing.str. iz Zagreba, Poljana J. Brunšmida 2, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **STROJARSTVO, PROMET I ANALIZU CESTOVNIH PROMETNIH NEZGODA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Krunoslav Ormuž, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za strojarstvo, promet i analizu cestovnih prometnih nezgoda, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Krunoslav Ormuž
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

SADRŽAJ

1. UVOD
2. TEHNIČKI OPIS – UTVRĐENO STANJE
3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STROJEVA I OPREME ZA OBRADU DRVA
4. ZAKLJUČAK
5. FOTODOKUMENTACIJA

1. UVOD

Temeljem zahtjeva Hrvatske poštanske banke, Zagreb za procjenu trenutne tržišne vrijednosti uredskog namještaja i opreme poslovne zgrade Cedar d.o.o. u stečaju, Istarska 1, Kastav analizirana je dostavljena dokumentacija, a predmetna poslovna zgrada s pripadajućim inventarom je pregledana u prijedodnevnom satima dana 19. svibnja 2022. godine.

Predmetni uredski namještaj i opreme se nalaze u vrhunski uređenoj poslovnoj zgradi Istarska 1, Kastav, Rijeka, a istima se koristila tvrtka Cedar d.o.o. u stečaju.

Tijekom izrade ovog elaborata vizualno je pregledan uredski namještaj i oprema na lokaciji u pratnji pomoćnice stečajne upraviteljice Dubravke Stašić.

Zadatak vještaka je analizirati dokumentaciju i procijeniti trenutnu tržišnu vrijednost predmetnih uredskog namještaja i opreme poslovne zgrade Cedar d.o.o. u stečaju, Istarska 1, Kastav te se osvrnuti na mogućnost pojedinačne prodaje ili prodaje zajedno s poslovnom zgradom.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se (ne provjerava se) pravo posjeda odnosno vlasništva nad predmetnim uredskim namještajem i opremom.

2. TEHNIČKI OPIS – UTVRĐENO TEHNIČKO STANJE

Prema analiziranim inventurnim listama i izvješćima stečajnog upravitelja, a bez uvida u knjigovodstvene kartice predmetnog namještaja i uredske opreme te pregleda iste 19. svibnja 2022. godine neosporno je da se radi vrhunskom namještaju koji je do sada veoma malo korišten. Nije poznata njegova točna nabavna vrijednost no u izvješću stečajnog upravitelja je navedeno da knjigovodstvena vrijednost (sve) uredske opreme stečajnog dužnika na dan 31.12.2020. godine iznosi 1.091.607,61 kn. No nije poznato je li se ova stavka odnosi samo na lokaciju Kastav ili na sve poslovne lokacije stečajnog dužnika.

Prema analizi stanja na tržištu za namještaj talijanskog proizvođača FANTONI koji se nalazi na lokaciji Kastav, mišljenja sam da je nabavna vrijednost istog cca 650.000,00 kn ne uključujući *skulpturu* koja je postavljena u prostoru prizemlja - stuba poslovne zgrade.

1	PRIZEMLJE	
R.br:	Naziv osnovnog sredstva	Količina
1.1.	Bijeli radni stol	12
1.2.	Uredska stolac na kotačima	13
1.3.	Stolac za goste	2
1.4.	Pult na ulasku u zgradu	1
1.5.	Bočni otvoreni ormarić	12
1.6.	Otvoreni regal	17
1.7.	Zatvoreni visoki ormar	7
1.8.	Ladičar	13
1.9.	Pepeljara	1

1.10.	Kuhinjski blok	1
1.11.	Božićni ukras (Djed Božićnjak)	1
1.12.	Božićni ukras (vlak)	1
1.13.	Set arhivskih polica	6
1.14.	Hladnjak, ugradbeni (mali)	1

2 I.KAT (direktor)

R.br.	Naziv osnovnog sredstva	Količina
2.1.	Smeđa kožna fotelja	4
2.2.	Klub stolić	1
2.3.	Kožni radni stol	1
2.4.	Stolac za goste	2
2.5.	Kožna stolica na kotačima	1
2.6.	Bočni zatvoreni ormarić	3
2.7.	Otvoreni crni regal	1
2.8.	Visoki barski stol	3
2.9.	Crni bočni ormarić	8
2.10.	Pepeljara	1
2.11.	Trostruki ormarić (iza direktora)	1

3 I.KAT (komercijala)

R.br.	Naziv osnovnog sredstva	Količina
3.1.	Bijeli radni stol	6
3.2.	Stol za sastanke	1
3.3.	Uredski stolac na kotačima	12
3.4.	Niski zatvoreni trostruki ormar	1
3.5.	Otvoreni bočni ormarić	5
3.6.	Otvoreni regal	5
3.7.	Visoki zatvoreni ormar	3
3.8.	Bijela kožna fotelja	2
3.9.	Klub stolić	1
3.10.	Ladičar	6
3.11.	Pepeljara	1
3.12.	Visoki barski stol	1
3.13.	Kuhinjski blok	1
3.14.	Hladnjak	1

4 I.KAT (fajnica i bočni ured)		
R.br:	Naziv osnovnog sredstva	Količina
4.1.	Klub stolić	1
4.2.	Bijela kožna fotelja	2
4.3.	Bijeli radni stol	2
4.4.	Uredski stolac na kotačima	2
4.5.	Stolac za goste	2
4.6.	Ladičar	2
4.7.	Stol za sastanke	1
4.8.	Smeđi uredski kožni stolac na kotačima	8
4.9.	Crni niski zatvoreni trostruki ormarić	3
5 II. KAT		
R.br:	Naziv osnovnog sredstva	Količina
5.1.	Bijeli radni stol	23
5.2.	Ladičar	23
5.3.	Uredski stolac na kotačima	23
5.4.	Stolac za goste	4
5.5.	Bijela kožna fotelja	2
5.6.	Bočni bijeli ormarić	16
5.7.	Trostruki ormarić	2
5.8.	Zatvoreni klizni ormarić	1
5.9.	Sedmerostruki zatvoreni ormarić	1
5.10.	Otvoreni regal	3
5.11.	Otvoreni regal sa ormarićem	8
5.12.	Stol za sastanke	1
5.13.	Stol u marendarijusu	5
5.14.	Panj za sjedenje	30
5.15.	Kuhinjski blok	1
5.16.	Kuhalo za vodu	1
5.17.	Barski visoki stol	1
6 OSTALO		
R.br:	Naziv osnovnog sredstva	Količina
6.1.	Vatrogasni aparat	16
6.2.	Telefonska centrala i telefonski uređaji fiksne telefonije	komplet

3. PROCJENA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI OPREME

Temeljem zahtjeva Hrvatske poštanske banke, Zagreb za procjenu trenutačne tržišne trenutačne tržišne vrijednosti uredskog namještaja i opreme poslovne zgrade Cedar d.o.o. u stečaju, Istarska 1, Kastav analizirana je dostavljena dokumentacija, a predmetna poslovna zgrada s pripadajućim inventarom je pregledana u prijepodnevnim satima dana 19. svibnja 2022. godine.

Vizualnim pregledom uredskog namještaja i opreme neosporno je da se radi o vrhunskom talijanskom uredskom namještaju i da je isti odabran prema Projektu uređenja interijera predmetne poslovne zgrade. Ugrađene kuhinje su izvedene upravo prema građevinskim mjerama objekta, kao i većina uredskih ormara.

Temeljem:

- analize dostupne dokumentacije (inventurne liste i Izvješće stečajnog upravitelja);
- starosti i općeg stanja predmetnog uredskog namještaja vrhunskog talijanskog proizvođača FANTONI;
- trenutačne novonabavne i rabljene vrijednosti odgovarajućeg namještaja,

mišljenja sam da predmetni uredski namještaj i oprema (prema prethodnom popisu, uključujući i telefonsku centralu te pripadajuće telefonske uređaje) dana 19. svibnja 2022. Godine, na lokaciji pregleda, ima ukupnu tržišnu vrijednost u iznosu od 320.000,00 kn + PDV ili 42.496,68 € + PDV, uz tečaj 1,00 € = 7,53 kn.

Smatram da je, tehnički gledano, mudrije pokušati unovčiti predmetni uredski namještaj i opremu *u kompletu*, a ne pojedinačno.

U prethodno navedenu ukupnu tržišnu vrijednost predmetnih pokretnina nije uključena vrijednost skulpture budući da je ista (svojim dimenzijama) prilagođena predmetnom poslovnom objektu i, tehnički gledano, mudro ju je unovčiti zajedno s predmetnom poslovnom zgradom. Knjigovodstvena vrijednost skulpture iznosi 90.756,18 kn te se ista prihvaća i kao tržišna vrijednost.

4. ZAKLJUČAK

Predmetni uredski namještaj i oprema dana 19. svibnja 2022. godine na lokaciji pregleda ima ukupnu tržišnu vrijednost u iznosu od 320.000,00 kn + PDV ili 42.496,68 € + PDV, uz tečaj 1,00 € = 7,53 kn.

Smatram da je, tehnički gledano, mudrije pokušati unovčiti predmetni uredski namještaj i opremu *u kompletu*, a ne pojedinačno.

U prethodno navedenu vrijednost nije uključena vrijednost skulpture budući da je ista (svojim dimenzijama) prilagođena predmetnom poslovnom objektu i, tehnički gledano, mudro ju je unovčiti zajedno s predmetnom poslovnom zgradom. Knjigovodstvena vrijednost skulpture iznosi 90.756,18 kn te se ista prihvaća i kao tržišna vrijednost.

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

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti pokretnine.

Mr.sc. Krunoslav Ormuž dipl.ing.stroj.
Stalni sudski vještak za strojarstvo, promet
i analizu cestovnih prometnih nezgoda

U Zagrebu, 24. svibnja 2022.

5. FOTODOKUMENTACIJA



















HPB-nekretnine d.o.o.
Zagreb, Amruševa 8



Procijenio:

Krunoslav Ormuž

Stalni sudski vještak za strojarstvo, promet
i analizu cestovnih prometnih nezgoda

Ovjerava:

 **HPB – nekretnine** d.o.o.
Z A G R E B, Amruševa 8

U Zagrebu, svibanj 2022.godine