KGH inženjering d.o.o. PULA

Pravna osoba za sudsko vještačenje, projektiranje i nadzor u strojarstvu i brodogradnji
52100 PULA Mutilska 67

e-mail: kgh-inzenjering1@pu.t-com.hr tel.: 052 380 437; 091 207 02 03

IME I PREZIME: TILIA S D.O.O. U STEČAJU

ADRESA: TRG PRVOGA SVIBNJA 3

MJESTO: 52 100 PULA

OIB: 82952130609

Predmet: **PROCJENA VRIJEDNOSTI POKRETNINA**
TILIA S d.o.o. u stečaju



Vježbenik: Mateo Tomić mag.ing.stroj.

Žarko Stančević dipl.ing.stroj.

Datum: siječanj/veljača, 2023.

Svi fotosi, crteži i podaci vlasništvo su sudskog vještaka; korištenje u neodgovorne svrhe i bez odobrenja autora, povlači obvezu obeštećenja sukladno Zakonu o autorskim pravima. Sva prava pridržana. Korištenje prije plaćanja računa jest bespravno.
Rješenje br. 4Su-2124/08 Županijski sud Pula

Predmet: PROCJENA VRIJEDNOSTI POKRETNINA
TILIA S d.o.o. u stečaju

A.- Dokumentacija kojom sam se služio

- *cjenik nove, pregledane i ekvivalentne opreme*
- *računovodstveno-knjigovodstvene vrijednosti sličnih pokretnina*
- *razna stručna i tehnička literatura*

B.- svrha expertize :

- *ustanovljavanje tržne i uporabne vrijednosti pregledane opreme*

C.- podaci o VLASNIKU/PODUZETNIKU

Ime i Prezime:	Tilia s d.o.o. u stečaju
Adresa:	Trg prvoga svibnja 3
Mjesto:	52 100 PULA
OIB:	82952130609

D – Nalaz

Na poziv Stečajnog upravitelja Tilia s d.o.o. u stečaju - OIB: 82952130609 izvršen je pregled opreme za proizvodnju pekarskih proizvoda.

Uz NALAZ se radi preglednosti daje i kompletan foto-snimak stanja i izgleda opreme.

Procjena vrijednosti potrebna je radi – vrijednosti u stečajnom postupku.

Nadalje je prikaz dijela stvarnog stanja, po tipu i količini opreme uz opaske o vrijednostima potrebnih za analizu.

Gotovo svi pregledani strojevi na dan pregleda bili su u radnom stanju, od kojih su na nekima uočeni dijelovi neophodnog čišćenja, što zbog estetike, što zbog higijenskih razloga. Pregledani strojevi i oprema definirani su tehnološkim procesima u odnosu na tip narudžbi i trenutnim radnim zadacima za proizvodnju i prodaju pekarskih proizvoda. Svi strojevi i oprema u procjeni su van rada iz razloga stečajnog postupka. Za okoliš oko strojeva koji laiku izgledaju neuredno, neophodno je napomenuti da se pri obradi tijesta stvara fina brašnena maglica i ljepiva masa. Dobitak topline je izražen samo u slučajevima rada peći za pečenje. Pri tome stvorena para i dimni plinovi talože se na hladnim površinama, koje zahtijevaju redovito čišćenje. Zašto je to važno? – biti će obrađeno u Analizi*.

Izražene vrijednosti strojeva i opreme su BEZ PDV-a, koji je u vrijeme nabave bio 25 %.



sl.1



sl.2

Fermentacijaska komora
Ista ili sličana komora u ispravnom stanju na mjestu rada ima procijenjenu tržišnu vrijednost: 230,00€ = ~1733,00 kuna. Premještanjem gubi bilo kakvu vrijednost.



sl.3

Stroj za rezanje povrća u ispravnom stanju na internetu ima vrijednost oko 800,00€.
Na mjestu mjestu rada ima procijenjenu vrijednost: 80,00€ ili ~ 600,00 kuna.



sl. 4



sl.5

Djelilica za tijesto od 2004. ima uporabnu vrijednost oko 100,00 € ili ~760,00kn



sl.6



sl.7

Pećnica za pekaru ako je u ispravnom stanju prema nalazu zahtijeva servisiranje . Na ugrađenom mjestu ima uporabnu vrijednost oko 1.000,00 € ili 7500,00 kuna. U protivnom je za prodaju INOX čelika po kg od cca 40-50 centi (3-4 kune).



sl.8



sl.9

Rashladna vetrina - Frigoden. Na mjestu rada: 135.00€, odnosno ~1017,00 kuna.

Vetrina–Na mjestu rada: 115,00€, odnosno ~866,00 kuna.



sl.10



sl.11

Mješalica za tijesto. Na mjestu rada: 400.00€, odnosno ~3000,00 kuna.



sl.12

Perilica za suđe ima uporabnu vrijednost oko 600,00 € ili ~4500,00 kuna



Peć za pizzu PIZZAMONDO-CUPPONE ima uporabnu vrijednost oko 600,00 € ili ~4500,00 kuna

sl.13 V



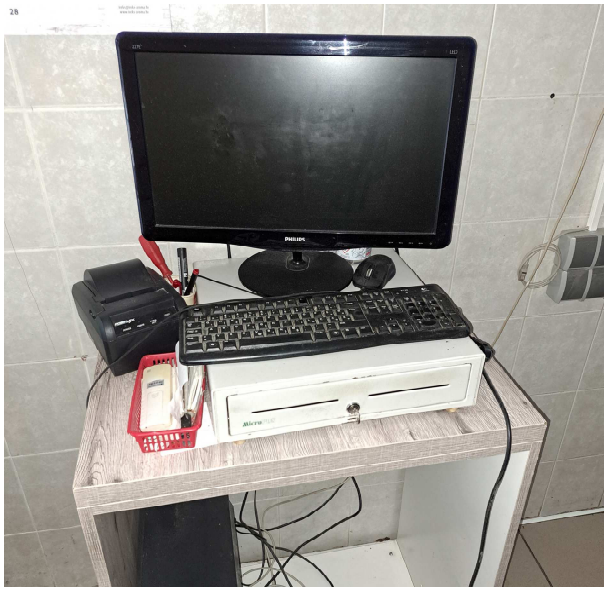
Zamrzivač LTH uporabnu vrijednost oko 150,00 € ili ~1100,00 kuna

sl.14



Hladnjak Gorenje ima uporabnu vrijednost oko 200,00 € ili ~1500,00 kuna

sl.15



Računalo – kasa ima uporabnu vrijednost oko 150,00 € ili ~1100,00 kuna

sl.16



Klima jedinica HOKAIDO ima uporabnu vrijednost kao rashladna jedinica prostora, u protivnom je za otpis.

sl.17



Klima jedinica HOKAIDO ima uporabnu vrijednost kao rashladna jedinica prostora, u protivnom je za otpis.

sl.18



Vetrina FRIGODEN - ima uporabnu vrijednost i ako se demontira radi postavljanja na drugo mjesto.

100,00 € ili ~753,00 kune

sl.19



Vetrina - ima uporabnu vrijednost i ako se demontira radi postavljanja na drugo mjesto.

100,00 € ili ~750,00 kuna

sl.20



Električna konvekcijska pećnica ima uporabnu vrijednost i prilikom promjene vlasnika. Procjenjena vrijednost u odnosu na novonabavnu vrijednost je ~200€ (~1500,00 kuna)

Fermentacijska komora ima uporabnu vrijednost i prilikom promjene vlasnika. Procjenjena vrijednost u odnosu na novonabavnu vrijednost je ~100€ (~750,00 kuna)

sl.21



Kompjuter za kasu i ladica. Procjenjena vrijednost u odnosu na novonabavnu vrijednost je ~80€ (~603,00 kune)

sl.22



Notebook HP. Procjenjena vrijednost u odnosu na novonabavnu vrijednost je ~50€ (~370,00 kune)

sl. 23



Garderobni ormari. Procjenjena vrijednost u odnosu na novonabavnu vrijednost je ~50€ (~370,00 kune)

sl.24



sl.25



sl.26

Ugostiteljska oprema. Procjenjena vrijednost u odnosu na novonabavnu vrijednost je ~100€ (~750,00 kuna)



sl.27



sl.28



sl.29

Oprema "HAVANA" 0,00 €. Oprema je demontirana i oštećena. Elementi opreme izrađeni su od iverice

E - UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI

Koristeći se raspoloživim podacima, računima, knjigovodstvenim vrijednostima kao i tablicama i cjenicima proizvođača NOVE opreme, a ovisno o navedenim utjecajima na korekciju, prvenstveno :

- starost u godinama – pregledana oprema je "stara" što znači amortizirana. Tehnologija rada kao i osjetljivost predmeta obrade (važna karika u proizvodnom procesu), je takova da je onemogućno odstupanje od zadanih parametara kako u temperaturi, vlazi tako ni u količini zraka i vode, a i količini sirovine i njenom čuvanju (skladištenju) prije puštanja u proces izrade odnosno proizvodnje, (izrada tijesta, oblikovanje tijesta, rad sa voćem i povrćem, kao i obrada za izradu slastica.

Utvrđuje se STVARNA VRIJEDNOST pregledane opreme, a koja se izračunava formulom:

Vsv = Vnv. Ft / 100

Gdje je Vsv iznos STVARNE VRIJEDNOSTI na dan pregleda

Vnv iznos NOVONABAVNE VRIJEDNOSTI

Ft faktor tržišta, a na bazi korekcionih faktora Vk + Fa + Vt (Vv) + VSR +VKFI = 0,2 ÷ 2,00=Ft

Prema utvrđenim podacima o starosti pokretnina, njihovom općem stanju i uključivši sve korekcione faktore, dobijena je sadašnja vrijednost pregledanih pokretnina – strojeva, uređaja i opreme. Obzirom na TIP i VRSTU opreme, ova analiza vrijedi na promatranoj lokaciji u vrijeme pregleda, a može se promijeniti ukoliko se premiješta na neku novu *lokaciju* ***(čime se njena vrijednost bitno smanjuje uslijed troškova rastavljanja, zaštite i transporta te ponovog sastavljanja i puštanja u rad).***

Primjerice: Pećnica za pekaru rastavlja se u konstrukcione dijelove kako bi se na novoj lokaciji ponovno ugradila. Proces zahtijeva ovlaštenog servisera i nije tako jednostavan.

To znači porast troškova demontaže, ponovne montaže i servisiranja.

F - A N A L I Z A

Radi utvrđivanja vrijednosti navedene opreme potrebno je analizirati određene elemente od kojih ta vrijednost ovisi.

- cijena novih strojeva, uređaja i ugostiteljske opreme – istovjetne ili slične karakteristikama
- zastarjelost tipa
- pogonski učin – ostvareni sati rada
- opće stanje
- eventualna investicijska ulaganja
- odnos ponude i potražnje na tržištu
- stvarna vrijednost opreme na pregledanoj lokaciji
- sadašnja vrijednost u zemlji proizvodnje

Cijena novih strojeva, uređaja i ugostiteljske opreme (udaljnjem tekstu oprema)

Prema računima NOVONABAVNIH vrijednosti, stopama carine (ako je uvoz iz zemalja van europske unije), troškovima prijevoza, stopama amortizacije, njihovim iznosima i popisima, kao i krajnjoj vrijednosti navedene opreme, rađena je Analiza sveukupne vrijednosti opreme. Obzirom da je prema stopama amortizacije i nabavnoj vrijednosti, proizašla vrijednost pokretnina (opreme), to se ista treba uskladiti sa podacima knjigovodstvene i stvarne (tržišne) vrijednosti, a koja se uobičajeno razlikuje.

Prema iskustvu ovog vještaka, uočene razlike u vrijednostima su daleko veće jer se radi o dijelu opreme iz zapadnih zemlja. Nama, zapadne zemlje imaju daleko veće tržišne vrijednosti za istu ili sličnu opreme. Ova procjena služi za usklađenje knjigovodstvenih podataka uz inventuru osnovnih sredstava u svrhu stečajnog postupka.

Obzirom na starost pregledane opreme (**> 10 godina**) i sada važeće stope amortizacije , koje su se za ovakova radna sredstva kreću u pravilu s "otpisom" već nakon 5 ili najviše 10 godine, te uzimajući neki stvarni **RADNI** prosjek od 15 godina rada to se knjigovodstvene vrijednosti kreću oko tablično navedenih vrijednosti. **- (VIDI SLIKE)**

U praksi imamo postrojenja koja besprijekorno rade i nakon odrađenih 15 godina, međutim za tako dugovječan rad potrebno je :

- redovito održavanje (svakodnevno čišćenje i pranje neposredno po završenom radu*
- redovito servisiranje SVIH DJELOVA podložnih habajućem djelovanjui/ili visokoj temperaturi
- kontrola ispravnosti opterećenja temelja i time usko povezane vibracije
- elektro i elektronika – odstranjivanje prašine; zahtjeva održavanje (svo upravljanje)

Preostaje isključivo analiza na temelju slijedećih podataka:

1.- Vrijednost istovjetnog ili sličnog novog uređenja

2.- Promatramo djelove koji su :

A.- Oprema za KOMPLETAN OTPIS – neupotrebljiva - oprema "HAVANA"

B.- Oprema koji se može koristiti uz generalni remont - električna pekarska peć

\- fermentacijska komora

C.- Oprema – koji može raditi uz određene zahvate – **ostalo pregledano**

Nakon ovakove podijele, dobivamo slijedeće :

Ad 1.- VRIJEDNOST opreme (**Eur**) (u pogonskom stanju)

NAPOMENA: nije provjeren dio opreme iz doba uvoza (2002 – 2007), odnosno nepoznata je uvozna valuta.

1.1. Vrijednost postrojenja u vrijeme nabave novih strojeva (procjena)	38.000,00 Eura
1.2. Vrijednost carinskih poslova	200,00 Eura
1.3. Vrijednost špediterskih poslova	900,00 Eura
1.4. Troškovi montaže i puštanja u rad	6.500,00 Eura
1.5. Ishođenje projektne i atestne dokumentacije, radnih dozvola,	1.500,000 Eura
1.6. Sveukupan iznos nabavljene opreme	47.100,00 **Eura**

1.7.- Vrijednost PDV-a: NEPOZNAT

Sveukupna nabavna vrijednost ..... 47100,00 Eura

Izraženo u kunama: 354.874,95 kn.-

Što ~odgovara nabavi nove opreme sa cijenama izraženim u eurima, (oprema se može nabaviti i u RH)

G – MIŠLJENJE

- KOMPLETAN OTPIS – NEUPOTREBLJIVO : oprema "HAVANA"
- POTREBAN SERVIS ili GENERALNI REMONT: električna pekarska peć
  fermentacijska komora

Održavanje pekarske opreme i pribora u pekarskoj i prehrambenoj djelatnosti jedan je od ključnih problema koji prati proizvodnju u ovoj djelatnosti.
Pekarski limovi i kolica koji se koriste u procesu proizvodnje kruha, peciva i kolača u direktnoj prodaji prema krajnjem kupcu i potrošaču trebali bi po standardima i zakonima Republike Hrvatske i EU biti čisti i održavani, odnosno bez štetnih i opasnih sastojaka po zdravlje korisnika.

Kompletna pripremna, proizvodna i prodajna linija u slučaju ponovnog rada mora se servisirati uz uobičajene postupke kontrole: tehničke i sanitarne.
Posebna ispitivanje svih djelova opreme obavljaju se prije početka procesa.

- MOŽE RADITI bez ikakovih zahvata :

Sva pregledana oprema NE MOŽE raditi bez ikakovih zahvata. Potvrde o izvršenim pregledima i ispravnosti, moraju biti dostavljeni na uvid.

- karakteristike postrojenja – navedene su u Nalazu i Analizi

Iz vrijednosti u vrijeme nabave opreme, sa važećim propisima oko dobijanja uporabne dozvole, otpremničkih te prijevoznih troškova, kao i iz tržišne vrijednosti, proizlazi sadašnja vrijednost :

Oprema novonabavljena i puštena u rad **4.540,00 Eura**
bez 25 % PDV-

Faktor konverzije: 7,53450 Kn za 1 Eur) ..... **34.206,63 kuna**
S obzirom da se u ovakovim analizama – procjenama uobičajeno zaokružuje na višuvrijednost xxx . 000,oo to procjenjujem navedenu liniju (opremu) na iznos od

35.000,oo *kuna*

kao vrijednost pregledanih pokretnina na dan pregleda

Pula, siječanj/veljača, 2023 godine

Pregledao i sastavio:
Žarko Stančević dipl.ing.stroj.



PRILOG ANALIZI
KNJIGOVODSTVENE VRIJEDNOSTI