

**Mr. sc. SLAVKO ŽIVKOVIĆ dipl. ing. građ.**

Stalni sudski vještak iz područja građevine i procjene  
nekretnina

VINKOVCI, Duga 139

telefon: 032/304844; 098/431698

e-mail: slavko.zivkovic1@optinet.hr

Predmet: 01-2020-SK u stečaju

U Vinkovcima: siječanj 2020.

**Broj elaborata: 01-2020-SK u stečaju**

U Zagrebu, siječanj 2020 .

***PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE  
01-2020-SK u stečaju***

***NARUČITELJ :*** STJEPAN KOMERC d.o.o. u stečaju, LUŽANI, VLADIMIRA  
NAZORA 202, 35250 ORIOVAC



***NEKRETNINA :*** GOSPODARSKA ZGRADA 1 KBR. 202 - KLAONICA PAPKARA I  
PRERADA MESA, GOSPODARSKA ZGRADA 2 - STOČNI DEPO,  
GOSPODARSKA ZGRADA 3 - SKLADIŠTE  
REPROMATERIJALA I DVORIŠTE U ULICI V. NAZORA  
35257 Lužani, Vladimira Nazora 202  
k.o. Lužani, kč.br. 188

***Datum procjene :*** 07.01.2020.

## F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : GOSPODARSKA ZGRADA 1 KBR. 202 - KLAONICA PAPKARA I PRERADA MESA, GOSPODARSKA ZGRADA 2 - STOČNI DEPO, GOSPODARSKA ZGRADA 3 - SKLADIŠTE REPROD MATERIJALA I DVORIŠTE U ULICI V. NAZORA

na adresi: 35257 Lužani, Vladimira Nazora 202  
k.o. Lužani, kč.br. 188

naručitelja: STJEPAN KOMERC d.o.o. u stečaju, LUŽANI, VLADIMIRA NAZORA 202, 35250 ORIOVAC

Mišljenja smo da je na dan 7.1.2020.

### - Tržišna vrijednost (TV) :

724.003,00	€	ili	5.386.582,32	Kn	1 € =	7,44	Kn
------------	---	-----	--------------	----	-------	------	----

### - Tržišna vrijednost (TV) sukladno Članak 68. zaokruženo na cijele deset tisućice:

5.390.000,00	Kn
--------------	----

**Mr. sc. SLAVKO ŽIVKOVIĆ, dipl. ing. građ.**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

Vinkovci      siječanj      2020 . godine

**Mr. sc. SLAVKO ŽIVKOVIĆ dipl. ing. građ.**

Stalni sudski vještak iz područja građevine i procjene  
nekretnina

VINKOVCI, Duga 139

telefon: 032/304844; 098/431698

e-mail: slavko.zivkovic1@optinet.hr

Predmet: 02-2020-SK u stečaju

U Vinkovcima: siječanj 2020.

**Broj elaborata: 02A-2020-SK u stečaju**

U Zagrebu, siječanj 2020 .

***PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE  
02A-2020-SK u stečaju***

***NARUČITELJ :*** **STJEPAN KOMERC d.o.o. u stečaju, LUŽANI, VLADIMIRA  
NAZORA 202, 35250 ORIOVAC**



***NEKRETNINA :*** **ORANICA RASTIĆ  
35257 Lužani, Ulica Mijata Stojanovića  
k.o. Lužani, kč.br. 1043/1, 1043/5**

***Datum procjene :*** **07.01.2020.**

## **F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK**

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : ORANICA RASTIĆ

na adresi: 35257 Lužani, Ulica Mijata Stojanovića  
k.o. Lužani, kč.br. 1043/1, 1043/5

naručitelja: STJEPAN KOMERC d.o.o. u stečaju, LUŽANI, VLADIMIRA NAZORA 202, 35250 ORIOVAC

Mišljenja smo da je na dan 7.1.2020.

### **- Tržišna vrijednost (TV) :**

<b>24.743,67</b>	<b>€</b>	<b>ili</b>	<b>184.092,90</b>	<b>Kn</b>	1 € =	7,44	Kn
------------------	----------	------------	-------------------	-----------	-------	------	----

### **- Tržišna vrijednost (TV) sukladno Članak 68. zaokruženo na cijele tisućice:**

<b>184.000,00</b>	<b>Kn</b>
-------------------	-----------

**Mr. sc. SLAVKO ŽIVKOVIĆ, dipl. ing. građ.**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

Vinkovci      siječanj      2020 . godine

**Mr. sc. SLAVKO ŽIVKOVIĆ dipl. ing. građ.**

Stalni sudski vještak iz područja građevine i procjene  
nekretnina

VINKOVCI, Duga 139

telefon: 032/304844; 098/431698

e-mail: slavko.zivkovic1@optinet.hr

Predmet: 04-2020-SK u stečaju

U Vinkovcima: siječanj 2020.

**Broj elaborata: 04-2020-SK u stečaju**

U Zagrebu, siječanj 2020 .

***PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE  
04-2020-SK u stečaju***

***NARUČITELJ :*** STJEPAN KOMERC d.o.o. u stečaju, LUŽANI, VLADIMIRA  
NAZORA 202, 35250 ORIOVAC



***NEKRETNINA :*** ORANICA RASTIĆ  
35257 Lužani, Ulica Mijata Stojanovića  
k.o. Lužani, kč.br. 1044/1

***Datum procjene :*** 07.01.2020.

## **F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK**

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : ORANICA RASTIĆ

na adresi: 35257 Lužani, Ulica Mijata Stojanovića  
k.o. Lužani, kč.br. 1044/1

naručitelja: STJEPAN KOMERC d.o.o. u stečaju, LUŽANI, VLADIMIRA NAZORA 202, 35250 ORIOVAC

Mišljenja smo da je na dan 7.1.2020.

### **- Tržišna vrijednost (TV) :**

<b>35.612,70</b>	<b>€</b>	<b>ili</b>	<b>264.958,52</b>	<b>Kn</b>	1 € =	7,44	Kn
------------------	----------	------------	-------------------	-----------	-------	------	----

### **- Tržišna vrijednost (TV) sukladno Članak 68. zaokruženo na cijele tisućice:**

<b>265.000,00</b>	<b>Kn</b>
-------------------	-----------

**Mr. sc. SLAVKO ŽIVKOVIĆ, dipl. ing. grad.**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

Vinkovci      siječanj      2020 . godine



**Mr. sc. SLAVKO ŽIVKOVIĆ dipl. ing. građ.**

Stalni sudski vještak iz područja građevine i procjene  
nekretnina

VINKOVCI, Duga 139

telefon: 032/304844; 098/431698

e-mail: slavko.zivkovic1@optinet.hr

Predmet: 05-2020-SK u stečaju

U Vinkovcima: siječanj 2020.

**Broj elaborata: 05-2020-SK u stečaju**

U Zagrebu, siječanj 2020 .

***PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE  
05-2020-SK u stečaju***

***NARUČITELJ :*** STJEPAN KOMERC d.o.o. u stečaju, LUŽANI, VLADIMIRA  
NAZORA 202, 35250 ORIOVAC



***NEKRETNINA :*** KUĆA I DVORIŠTE RASTIĆ  
35257 Lužani, Ulica Mijata Stojanovića  
k.o. Lužani, kč.br. 1044/5

***Datum procjene :*** 07.01.2020.

## **F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK**

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : KUĆA I DVORIŠTE RASTIĆ

u naravi građevinsko zemljište u neizgrađenom području (kuća porušena i uklonjena)

na adresi: 35257 Lužani, Ulica Mijata Stojanovića

k.o. Lužani, kč.br. 1044/5

naručitelja: STJEPAN KOMERC d.o.o. u stečaju, LUŽANI, VLADIMIRA NAZORA 202, 35250 ORIOVAC

Mišljenja smo da je na dan 7.1.2020.

### **- Tržišna vrijednost (TV) :**

<b>2.722,53</b>	<b>€</b>	<b>ili</b>	<b>20.255,61</b>	<b>Kn</b>	1 € =	7,44	Kn
-----------------	----------	------------	------------------	-----------	-------	------	----

### **- Tržišna vrijednost (TV) sukladno Članak 68. zaokruženo na cijele stotice:**

<b>20.300,00</b>	<b>Kn</b>
------------------	-----------

**Napomena: u k.o. Lužani postoje dvije katastarske čestice iste oznake odnosno broja 1044/5, na različitim lokacijama.**

**Mr. sc. SLAVKO ŽIVKOVIĆ, dipl. ing. građ.**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

Vinkovci      siječanj      2020 . godine



**Mr. sc. SLAVKO ŽIVKOVIĆ dipl. ing. građ.**

Stalni sudski vještak iz područja građevine i procjene  
nekretnina

VINKOVCI, Duga 139

telefon: 032/304844; 098/431698

e-mail: slavko.zivkovic1@optinet.hr

Predmet: 06-2020-SK u stečaju

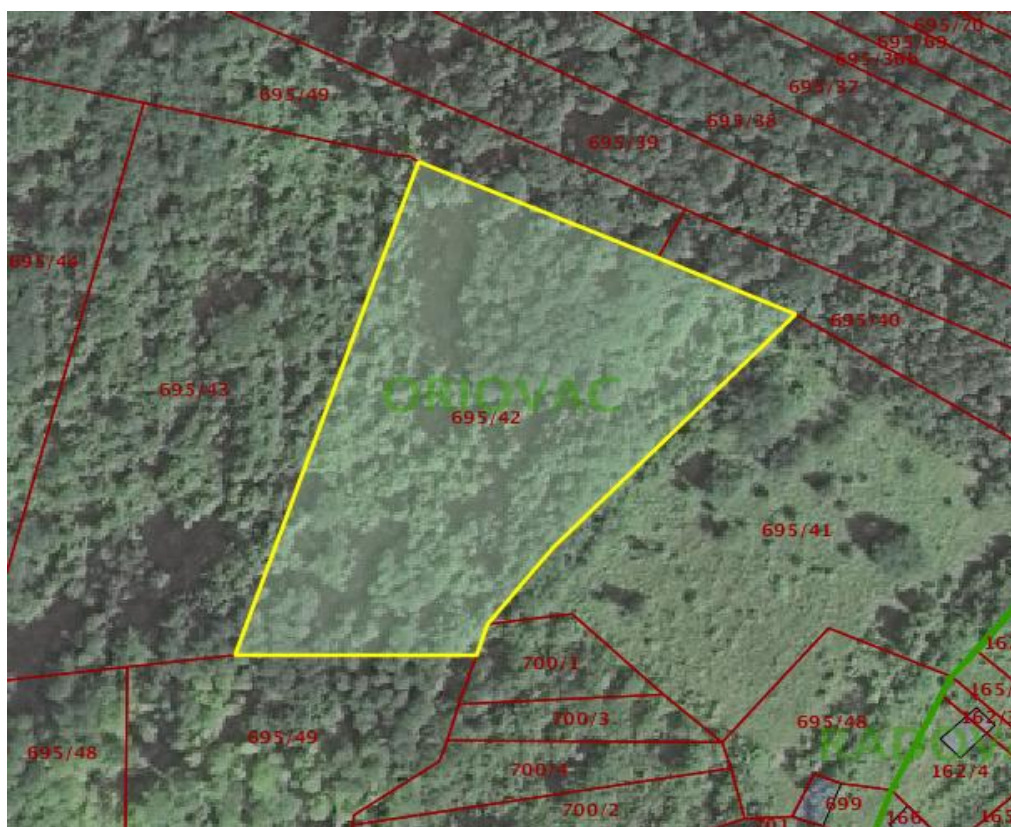
U Vinkovcima: siječanj 2020.

**Broj elaborata: 06-2020-SK u stečaju**

U Zagrebu, siječanj 2020 .

***PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE***  
***06-2020-SK u stečaju***

***NARUČITELJ :*** STJEPAN KOMERC d.o.o. u stečaju, LUŽANI, VLADIMIRA  
NAZORA 202, 35250 ORIOVAC



***NEKRETNINA :*** ŠIKARA U ŽIVALJAMA  
k.o. Oriovac, kč.br. 695/42

***Datum procjene :*** 07.01.2020.

## **F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK**

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za

nekretninu : ŠIKARA U ŽIVALJAMA

na adresi: k.o. Oriovac, kč.br. 695/42

naručitelja: STJEPAN KOMERC d.o.o. u stečaju, LUŽANI, VLADIMIRA NAZORA 202, 35250 ORIOVAC

Mišljenja smo da je na dan 7.1.2020.

### **- Tržišna vrijednost (TV) :**

<b>841,43</b>	<b>€</b>	<b>ili</b>	<b>6.260,23</b>	<b>Kn</b>	1 € =	7,44	Kn
---------------	----------	------------	-----------------	-----------	-------	------	----

### **- Tržišna vrijednost (TV) sukladno Članak 68. zaokruženo na cijele stotice:**

<b>6.300,00</b>	<b>Kn</b>
-----------------	-----------

**Napomena: predlagatelj nije osigurao pregled nekretnine. Procjembeni elaborat na temelju podataka dostavljenih od strane naručitelja i prema usporednim vrijednostima nekretnina u neposrednoj blizini predmetne (baza eNekretnine).**

**Mr. sc. SLAVKO ŽIVKOVIĆ, dipl. ing. građ.**  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

Vinkovci      siječanj      2020 . godine

Đuro Šarić

Naselje Slavonija I 1/2

Slavonski Brod

(098 / 160 75 75)

## Z A P I S N I K

o pregledu i procjeni vrijednosti osnovnih sredstava

Slavonski Brod, siječanj 2020.

Temeljem zahtjeva stečajnog upravitelja potrebno je procijeniti vrijednost opreme / osnovnih sredstava poduzeća. Popis stavki koje treba procijeniti dobiven je od stečajnog upravitelja.

Predmet procjene je oprema klaonice, prema inventurnom popisu dobivenom od stečajnog upravitelja. Popis sadrži i neke stavke koje pripadaju u građevinski dio, stavke koje su nabavljane kao strojarska oprema, ali su ugradnjom postale dio objekta pa su prilikom procjene obuhvaćene u građevinskom dijelu (primjerice termoizolacijska vrata, rolo vrata), te stavke koje su oprema klaonice pa se procjenjuju kao takve.

Objekt klaonice građen je i pušten u pogon tijekom 2012. godine, kada je novonabavljena kompletna oprema za nju. Proizvođač klaoničke opreme je poduzeće FERMEX iz Novog Sada, Srbija. Oprema je korištena tijekom 5 godina, kada je klaonica prestala raditi. Sva klaonička oprema izrađena je od nehrđajućeg čelika, pa nije ugrožena korozijom. Zbog robusnosti opreme pretpostavljeni radni vijek ove opreme je 30 godina. Procjena vrijednosti radi se uz pretpostavku da će klaonica nastaviti raditi kao cjelina. U slučaju eventualne prodaje pojedinih stavki zbroj tih vrijednosti bio bi osjetno niži, jer bi potencijalni kupac morao dodatno platiti demontažu, prijevoz i montažu te opreme. Prema kapacitetima postojećih komora za čuvanje mesa (5 komora) kapacitet klaonice je oko 150 svinja dnevno, ili oko 50 goveda dnevno. Klaonička oprema (taksativno nabrojana u kasnijem popisu) čini logičnu tehnološku cjelinu s međusobno usklađenim kapacitetima. Uključuje i transportne staze, umivaonike i drugu neophodnu opremu koja je postavljena u prostorima klaonice.

Ovim dijelom procjene obuhvaćene su slijedeće stavke (s navedenim rednim brojem) u polaznom popisu:

Opis stavke	Procjena vrijednosti (kn)
KLAONIČKA OPREMA 4. Linija obrade svinja 5. Linija iskrvarenja goveda 9. Komora za tehnološko hlađenje II kl. 10. Komora za tehnološko hlađenje I kl. 11. Linija iskrvarenja svinja I kl. 13. Linija obrade trupova I kl. 15. Elektronska vaga kolosjek 25. Postrojenje za produženo zrenje 31. Linija iskrvarenja goveda II kl. 32. Linija obrade trupova II kl.	300.000
17. Bojler solar 300 lit. Centrometal STEB 300, tv. broj 5480, proizveden 2012. godine, električni grijač 3 kW, neispravan, nepoznata priroda kvara	1.500
18. Kuhinja / izvjesno se odnosi na opremu u kuhinji: kombinirani štednjak struja/plin KONČAR, viseća kuhinja 2 elementa, 3 donja elementa sa sudoperom, stol	500

19. Mastolovac	500
20. Separator	300
21. Klima fairline 2 kom, vjerojatno po 3,5 kW	1.000
22. Klima fairline, vjerojatno 3,5 kW	500
23. Kalorifer konzola	500
27. Uredski namještaj: 4 računalne konfiguracije (računalo, monitor, tipkovnica), bez mogućnosti utvrđivanja njihovih performansi, uredski stolovi 5 kom, metalni uredski ormar, staklena vitrina, drveni ormar za dokumentaciju, metalna polica za dokumentaciju	5.500
28. Centralno grijanje: kotao na kruta goriva Centrometal bez natpisne pločice, vjerojatno kao tip EKO-CK P, pretpostavljene snage 25kW, priprema napojne vode, optočne pumpe i cijevna instalacija, cijevni razvod i pločasti radijatori u prostorijama za radnike	15.000
29. Kontejner za klaonički otpad, 2 kom	800
30. Poslovni inventar / obuhvaćeno pod stavkom 27. Uredski namještaj	/
37. Mesoreznica, neispravna, za otpis	/
38. Kompresor ABAC, model 7000/500 FT10 V400 Merkur, proizveden 2011. godine, spremnik stlačenog zraka 500 litara, klipni, radni tlak do 10 bar	4.500
40. Mesoreznica, neispravna, za otpis	/
UKUPNO	330.600

Iskazane vrijednosti su tržišne vrijednosti, koje uključuju PDV. U vrijeme vršenja procjene tečajni odnos kune prema EUR-u je sljedeći:

$$1 \text{ EUR} = 7,442 \text{ kn}$$

U Slavonskom Brodu, 10. 01. 2020.

mr. sc.Đuro Šarić dipl. inž. str.