

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
DUGOTRAJNE IMOVINE TVRTKE
ARGON 5 j.d.o.o. u stečaju,
Baližerka 52, 52100 Pula**



Naručitelj : **ARGON 5 j.d.o.o. u stečaju, Baližerka 52, 52100 Pula
OIB 31790221452**

Broj elaborata : **PR – 239/23**

Procjenitelj : **Emil Špelić, dipl.ing.stroj.**



Pula, 17.12.2023.god.



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4Su-209/13
Datum: 19. srpnja 2021.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec, na temelju čl. 129. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20), te čl. 2., 3. i 6. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima („Narodne novine“ 64/98, 150/05, 88/08 i 28/13), 19. srpnja 2021.

riješio je

I. 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).**

II. Mandat stalnog sudskog procjenitelja traje 4 (četiri) godine računajući od 19. srpnja 2021., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola broj 4 Su-209/13 od 19. srpnja 2021. 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.


Predsjednik suda
Iztok Krbec

DNA:

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

Sadržaj

- 1. UVOD**
- 2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI DUGOTRAJNE IMOVINE TVRTKE ARGON 5 j.d.o.o. u stečaju, NA LOKACIJI U ŠTINJANU (PULA)**
- 3. FOTODOKUMENTACIJA**

1. UVOD

Na zahtjev Stečajne upraviteljice Milene Veljović, obavljena je objektivna i stručna procjena tržišne vrijednosti dugotrajne imovine tvrtke ARGON 5 j.d.o.o. u stečaju, Baližerka 52, 52100 Pula.

Procjena dugotrajne imovine (pogonska oprema pekare) obavljena je prema popisnoj listi 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. S obzirom da na popisnoj listi nisu definirane nabavne vrijednosti i godine nabave, za kompletan inventar je pretpostavljena godina aktivacije i određena je nabavna vrijednost usporedbom sa tekućim cijenama takvog sličnog inventara.

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

Sav inventar se nalazi u prostoru na adresi Baližerka 52, Štinjan (Pula). Pregledom predmetnog inventara na licu mjesta dana 16.12.2023. opća je konstatacija da se kompletan nalazi u neaklimatiziranom zatvorenom prostoru. Služio je za pekarsku djelatnosti, ali tijekom 2022 godine obustavila se proizvodnja i od tada inventar nije u pogonu.

Pogonsku opremu pekare čine visokokvalitetni strojevi čija godina proizvodnje varira od 2000 do 2013 godine. Dio strojeva je kupljeno kao novo, a dio kao rabljeno. Sama oprema za izradu tijesta i pečenje kruha robusne je izrade sa minimalnom automatikom čime se osigurava dugotrajan rad uz minimalna odstupanja. Popratna dokumentacija održavanja strojeva u datom momentu nije bila dostupna te nije bilo moguće utvrditi dosadašnja ulaganja, investiciona održavanja, ugradnju dodatne opreme ili nedostajuće elemente. Iz tog razloga sva sredstva nakon premještanja i montiranja unutar drugog pogona potrebno je pregledati i staviti u pogon od strane ovlaštenog servisa.

S obzirom na godinu proizvodnje i kupnje na svim uređajima istekao je garancijski rok.

Gledajući ugradnju, dio inventara (manji uređaji, stolovi, sudoperi i sl.) je slobodan i može se kao takav izuzeti iz cjelokupnog pogona bez potrebe demontaže te pojedinačno zbrinjavati, prodavati ili davati u najam, drugi manji dio inventara (peč i komora) je fiksiran te je potrebno obaviti demontažu i tek se onda može zbrinjavati, prodavati ili davati u najam. Trošak demontaže se za svako sredstvo izračunalo zasebno te se konačna procijenjena vrijednost umanjila za istu.

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 Naručioca, 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), a zatim je procijenjena vrijednost izračunata u eurima prema fiksnom tečaju konverzije od 01.01.2023 odnos tečaja 1 EUR = 7,53450 HRK

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 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)

S obzirom da je inventar kupljen prije 01.01.2023 godine dok su tečajevi eura i kune varirali, procjena vrijednosti je izračunata u kunama odnosom na dan procjene 16.12.2023, kako bi se dobila realna vrijednost istog **bez** pridodane vrijednosti poreza na dodanu vrijednost (bez PDV-a), a zatim je procijenjena vrijednost izračunata u eurima prema fiksnom tečaju konverzije od 01.01.2023 odnos tečaja 1 EUR = 7,53450 HRK.

**2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI DUGOTRAJNE IMOVINE TVRTKE ARGON 5
j.d.o.o. u stečaju, NA LOKACIJI U ŠTINJANU (PULA)**

Red. broj	Naziv opreme	Količ.	Datum aktiviranja	Nabavna vrijednost (HRK)	Procijenjena vrijednost (HRK)	Procijenjena vrijednost (EUR)
1	STOLIĆ	1	2010	753,45	113,02	15,00
2	BARSKI PULT	1	2018	3.616,56	1.552,11	206,00
3	BARSKI PULT	1	2018	3.767,25	1.619,92	215,00
4	VITRINA (NEISPRAVNA)	1	2010	15.069,00	3.006,27	399,00
5	LADIČAR	1	2018	2.260,35	768,52	102,00
6	LADIČAR	1	2010	828,80	128,09	17,00
7	FRITEZA ZA KROFNE	1	2010	67.810,50	24.027,52	3.189,00
8	FERMATACIJSKA KOMORA ZA KRUH	1	2013	22.603,50	7.820,81	1.038,00
9	MIJEŠALICA ZA TIJESTO (50 LITARA)	1	2010	26.370,75	9.342,78	1.240,00
10	RADNI STOL SA MRAMORNOM PLOČOM	1	2010	3.616,56	1.280,87	170,00
11	RADNI STOL SA MRAMORNOM PLOČOM	1	2010	3.767,25	1.333,61	177,00
12	SUDOPER	1	2010	3.526,15	1.243,19	165,00
13	POLICA	1	2010	678,11	150,69	20,00
14	PEĆ (ČETIRI ETAŽE, STRUJA, VINKLER) + VENTILACIJA	1	2004	217.370,33	47.550,23	6.311,00
15	INOX STOL	1	2010	2.343,23	828,80	110,00
16	LAMINATOR ZA TIJESTO	1	2000	25.617,30	5.726,22	760,00
17	INOX STOL SA MRAMORNOM PLOČOM	1	2010	6.856,40	2.426,11	322,00
18	VAGA	1	2010	1.506,90	248,64	33,00
19	DIGITALNA VAGA	1	2010	1.800,00	331,52	44,00
20	SET LONACA	1	2010	1.356,21	301,38	40,00
21	SUDOPER	1	2013	4.543,30	1.785,68	237,00
22	PLINSKI ŠTEDNJAK	1	2010	18.082,80	3.910,41	519,00
23	HLADNJAK	1	2010	1.506,90	346,59	46,00
24	PLANETARNA MIJEŠALICA ZA KREME (30 LITARA)	1	2004	13.064,82	3.752,18	498,00
				448.716,42	119.595,16	15.873,00

Napomena:

U stupcu "Nabavna vrijednost (HRK)" prikazana je cijena u hrvatskim kunama na dan kupnje.

U stupcu "Procijenjena vrijednost (HRK)" prikazana je procijenjena vrijednost inventara u hrvatskim kunama na dan procijene 16.12.2023 god.

U stupcu "Procijenjena vrijednost (EUR)" prikazana je procijenjena vrijednost inventara u eurima u odnosu na dan procjene 16.12.2023. i fiksnom tečaju konverzije sukladno Zakonu o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj ("Narodne novine" broj 57/2022 i 88/2022).

Fiksni tečaj konverzije određen je na 7,534500 HRK = 1 EUR.

Procijenjena vrijednost je fiksna i izražena u eurima, **bez** pridodane vrijednosti poreza na dodanu vrijednost (bez PDV-a), za dan procjene 16.12.2023.

**UKUPNA SADAŠNJA VRIJEDNOST PREDMETNE DUGOTRAJNE
IMOVINE TVRTKE ARGON 5 j.d.o.o. u stečaju**

15.873,00 EUR

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



U Puli, 17.12.2023. god.

3. FOTODOKUMENTACIJA

Ad 2÷4 Barski pult i Vitrina



Ad 5 Ladičar



Ad 7 i 8 Friteza za krofne i Fermatacijska
komora za kruh



Ad 9 Miješalica za tijesto (50 litara)



Ad 10 Radni stol sa mramornom pločom



Ad 11 Radni stol sa mramornom pločom



Ad 12 i 13 Sudoper i Polica



Ad 14 Peć (četiri etaže, struja, vinkler) + ventilacija



Ad 15 Inox stol



Ad 16 Laminator za tijesto



Ad 17 Inox stol sa mramornom pločom



Ad 17 i 18 Vaga i Digitalna vaga



Ad 20 Set lonaca



Ad 21 Sudoper



Ad 22 Plinski štednjak



Ad 23 i 24 Hladnjak i Planetarna miješalica za kreme (30 litara)

