

Predmet procjene: VRIJEDNOST POKRETNE IMOVINE TVRTKE „ALKOTEC“
d.o.o. u stečaju, na adresi Andrije Novosela 11 u Donjem
Desincu

Procjenitelj: Za „Agro Castus“ d.o.o., Diana Janković,
dipl.ing.agronomije, stalni sudski vještak u poljoprivredi i
procjenitelj poljoprivrednog zemljišta

Dan vrednovanja: 15. lipnja 2024.

Naručitelj: Sanela Kučar, stečajna upraviteljica, Trg Slobode 2, Osijek

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI

Ja,

dolje potpisana Diana Janković, stalni sudski vještak u poljoprivredi za voćarstvo, vinogradarstvo i vinarstvo, izjavljujem kako sam svoju dužnost izvršila nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i aktualnim zakonskim propisima.

Prema mojim saznanjima i uvjerenjima nema činjenica niti okolnosti iz prošlosti ili sadašnjosti ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti a koje bi mogle dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost.

Dostupne podatke koristila sam u dobroj vjeri a pri izradi procjene nitko mi nije pružao stručnu pomoć niti vršio bilo kakav utjecaj na mene.

Popis propisa, stručne i znanstvene literature

Za izračun tržišne vrijednosti koriste se sljedeći propisi te stručna i znanstvena literatura:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarima (NN 91/96, 70/00, 114/01, 146/08);
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 150/02, 26/03, 82/04, 108/04, 178/04);
Zakom o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/06);
Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 39 / 13);
Zakon o općem i upravnom postupku (NN 47 / 09);
Zakon o izvlaštenju (NN 9/94, 35/39, 112 / 00, 114/01, 45/11, 34/12);
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07);
Katalog kalkulacija poljoprivredne proizvodnje 2009.godine (grupa autora). Izdavač: Hrvatski zavod za poljoprivrednu savjetodavnu službu 2010.godine.;
Podizanje novih nasada voćnjaka – tehničko-tehnološke smjernice, mr.sc. Ivka Veić i suradnici, Hrvatski zavod za poljoprivrednu savjetodavnu službu, 2004.godina;
Procjena vrijednosti voćnjaka, „Voćarstvo za svakoga“ Karlo Brzica, Agroznanje Zagreb 2002.godina;
Pravilnik o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske izravnom pogodbom (NN 141/13)
Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)
Zako o prostornom uređenju (NN 153/13);
Zakon o gradnji ((NN153/13);
Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14);
Zako o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105 / 15);
Savjetovanje o izvlaštenju nekretnina, HUSVP, Biograd rujan, 2018;
Savjetovanje o izvlaštenju, Zagreb, listopad 2018;
Savjetovanje i radionica HUSVP, prosinac 2018.
Savjetovanje HUSVP o izvlaštenju s međunarodnim sudjelovanjem, Zagreb, listopad 2022.

Razlog za izradu procjemenog elaborata:

Razlog izrade procjemenog elaborata je procjena vrijednosti imovine tvrtke „Alkotec“ d.o.o. u stečaju.

Lokacija

Oprema se nalazi u Gornjem Desincu, na adresi Andrije Novosela 11. Karlovačka županija.

REZULTAT OČEVIDA

Očevid je obavljen dana 15. lipnja 2024. s početkom u 9.30. Na lokaciji me je dočekaao gospodin Zlatko Katulić koji me proveo kroz prostorije objekta na navedenoj adresi. Radi se o zgradi nekadašnje zadruge koja datira iz 1936. godine. Ista se bavila vinarstvom te je tvrtka „Alkotec“ d.o.o. na neki način pokušala nastaviti s tradicijom vinarstva na ovoj adresi.

Zgrada je djelomično stradala od požara u srpnju 2017. godine, vidljivi su tragovi požara a u samom objektu se osjeti miris osmuđenosti bez obzira na djelomičnu sanaciju.

Dio vinarske opreme se nalazi na otvorenom, na dvorištu dok se drvene bačve i inox tankovi nalaze u podrumu objekta.

Od stečajne upraviteljice dobila sam popis, Registar osnovnih sredstava na dan 31.12.2023. pa sam se tijekom očevida vodila tim popisom za specifikaciju i procjenu vrijednosti opreme na dan očevida/vrednovanja.

U Registru su navedena sljedeća osnovna sredstva:

1. Radijator – nije zatečen na predmetnoj adresi;
2. Teretni automobil TAM N2 – nije zatečen tijekom očevida;
3. Viličar Heli/benzin 2007 – nije zatečen tijekom očevida;
4. Posuda Inox 620 l PP III – nije zatečena na predmetnoj adresi;
5. Oprema za proizvodnju- filter za vino- da;
6. Preša za grožđe-da;
7. Muljača za prešu (kovinsko)- da;
8. Puž kovinsko 300 – da;
9. Cisterna za vino 2500 l za transport -da;
10. PVC cisterna za vino- da;
11. Cisterna za vino rostfrei 5000l – da;
12. Punilica/čepilica/etiketirka- da;
13. Transporter traka – da;
14. PVC cisterna za vino 30000l – da;
15. Bačve drvene od 7429 l -8000 l- da;
16. Uredski stol i ormari- da;

Predmetom procjene su stavke od 5-15, budući da su stavke pod rednim brojem 16. uredski stol i ormar u stanju raspadanja i praktički je za otpad.

Stavke od 1-4- vozilo, viličar, inox tank od 620 l, radiator- nisam zatekla na navedenoj adresi u trenutku očevida i gospodin Zlatko Katulić se složio s konstatacijom da toga nema.

Sva oprema koja mi je bila pokazana nisam ju pokušavala uključiti u struju, odnosno u pogon jer nisu postojali uvjeti za to.

5. FILTER ZA VINO- Pokazan mi je naplavni filter za vino koji je trenutno u vizualno dosta lošem stanju budući se godinama ne koristi. Isti je prikazan na Zapisniku o šteti od požara kao stradali, stoga za vinarstvo nema nikakvu vrijednost.

6. PREŠA ZA GROŽĐE- Preša za grožđe nalazi se izvan građevinskog objekta, fizički u depresiji jer se u nju direktno istovarilo grožđe prilikom istovara na primarnu preradu. Preša je u potpunosti stradala u požaru i samim time je neupotrebljiva.

7. MULJAČA ZA PREŠU KOVINSKO – oba stroja su nepopravljivo stradala tijekom požara. Na njima je vidljiv trag paleži, osjeti se miris izgorjelih dijelova i motora stoga više ne mogu biti u uporabi.

8. PUŽ KOVINSKO – radi se o prijenosniku, „puž“ traci koja se u trenutku očevida nalazila izvan objekta i također je stradala u požaru.

9. CISTERNA ZA VINO- transport od 2500 l, nalazila se na dvorištu. Radi se o materijalu tzv- „staklo/plastika“ u biti ojačan plastični spremnik u kojem se može transportirati vino. U dosta je lošem stanju, nalazi se na dvorištu, pod utjecajem atmosferilija koje degradiraju materijal od kojeg je proizveden. Možda može biti u funkciji spremnika za „nešto“ što nije vino niti neka druga tekućina iz kategorije prehrambenih proizvoda, uz pretpostavku da nigdje ne curi, što je meni bilo nemoguće utvrditi u trenutku očevida.

10. PVC CISTERNA ZA VINO- jedino što sam zatekla na lokaciji a da bi moglo odgovarati naslovu osnovnih sredstava su PVC spremnici zapremine 1000 l ojačani metalnom rešetkom koji se mogu prenositi i utovariti s viličarem. Oni su u dobrom stanju, nalaze se na dvorištu objekta i u trenutku očevida ih je bilo 7 kom.

11. CISTERNA ZA VINO ROSTFREI 5000 l – zatečene su 2 u podrumu. Na njima se vide tragovi stradavanja od požara ali su inox koji se da urediti i ponovno vratiti u funkciju.

12. PUNILICA/ČEPILICA/ETIKETIRKA: ovo osnovno sredstvo nalazi se u drugoj prostoriji i u funkciji je jer sam u trenutku očevida vidjela boce pića koje su punjene i zatvarane na tom stroju što znači da je ispravan i u povremenoj funkciji.

13. TRANSPORTER TRAKA – demontirana je, u trenutku očevida nije bila u funkciji nego je bila odložena sa strane. Pretpostavljam da je iskoristiva, odnosno u funkciji, samo trenutno za punjenje zatečenih boca pića (gin) nije bila potrebna.

14. PVC cisterna za vino 30000l – radi se o spremniku izrađenom od identičnog materijala kao i ranije spomenuta ojačana plastika u kojem se vino može privremeno čuvati, transportirati, kupažirati ili

pripremati za punjenje u boce. Ovakvi spremnici nisu idealni za dugotrajno čuvanje vina. Spremnik stoji na dvorištu, vizualno u dosta lošem stanju i pod utjecajem atmosferilija a općepoznato je da UV zrake degradiraju takvu vrstu materijala od koje je izrađen. Je li ispravan, da li curi, vizualno nisam mogla utvrditi tijekom očevida. U svakom slučaju izražavam vrlo opravdanu sumnju u njegovu iskoristivost u vinarstvu jer je vino prehrambeni proizvod koji je vrlo osjetljiv na uvjete čuvanja.

15. DRVENE BAČVE- u podrumu navedenog objekta, nalaze se drvene bačve iz doba rada zadruge 1936.godine. Bačve su velike, hrastove, kapaciteta 7429-8138 l, slagane u podrumu. To znači da se one ne mogu u komadu iznijeti van, nego bi se za ikakav servis, preslagivanje duga, bačva morala rastaviti u podrumu i tek tada iznijeti van. Bačve su prestare kako bi se u njima više čuvalo vino. Drvo je porozno kao materijal i s godinama degradira što negativno utječe na kvalitetu vina koje bi se čuvalo u njima. Bit čuvanja vina u bačvama je da se ono organoleptički oplemeni s aromama drveta tijekom određenog perioda. Tu vrijednost bačve gube nakon nekoliko godina (3-5 g), još neko vrijeme se mogu koristiti za čuvanje i negu vina ali bez zahtjeva dobivanja određenog bukea koji bi ta bačva mogla dati određenom tipu vina. Ove bačve su dio jedne povijesti ovog kraja, oslikanih su prednjih dijelova, imaju domoljubne motive onog vremena i svakako su raritet vrijedan spomena. No, u kontekstu vinarstva kao dijela prehrambene industrije- oni su neupotrebljivi. U kroničnom manjku pravih majstora, ima li uopće bačvar koji može te bačve presložiti kako bi se imale čiste duge u unutrašnjosti, potom dezinficirati i učvrstiti u ponovni čvrsti spremnik koji čuva sirovinu koja se nalazi unutar njega, ne znam. Jer, te bačve su bile u uporabi dugi niz godina. Koliko god drvo bilo glatko obrađeno, ono ipak ima određene neravnine. Tijekom tih godina na njihovim neravnim stijenkama se taložio vinski kamen (tartarati). Sloj po sloj. Uvijek ostane i nešto čuvane sirovine koja se ne može ispumpati, pretočiti nego ostaje na stijenkama i dnu bačve. To je idealno mjesto za razvoj plijesni i gljivica koji su svakako nepoželjni i samim time taj spremnik nije upotrebljiv za čuvanje ikakvih prehrambenih sirovina. S godinama namjenskog ne korištenja, drvo iznutra poprima miris, u ovom slučaju negativan miris na plijesni i gljivice koje će se prenijeti na osjetljivu sirovinu kao što je vino. Nekoliko bačvi je s vidljivo oslabljenim metalnim obručima što je dokaz njihove nefunkcionalnosti. Na nekoliko njih su vidljiva prednja ojačanja kojim su se učvršćivale kako bi ostale u funkciji, kako se ne bi raspala pod silom tekućine koja se čuva.

Drvene bačve su porozne te samim time propuštaju zrak iz prostora unutar spremnika. Vino u njima oksidira što se smatra negativnom stranom čuvanja vina u takvim, starim, za vinarstvo „potrošenim“ bačvama. Takvo vino je narušene organoleptičke ravnoteže, tamnije boje i s vremenom razvija određene negativne karakteristike, u vinarstvu poznate kao mane vina koje su uzrokovane upravo neadekvatnim čuvanjem. Koliko je to istina govori i podatak iz Zapisnika nakon požara, gdje je direktor tvrtke prijavio degradaciju vina u tri bačve uslijed osmuđenosti vina, odnosno probijanja dima kroz pore drveta unutar bačve.

U Registru osnovnih sredstava naveden je samo iznos ne i broj bačvi koje postoje. Iz prepiske gospođe Kučar i knjigovođe tvrtke „Alkotec“ d.o.o. u stečaju, gospođe Gordana Konjuh, razvidno je da je jedna bačva prodana stoga pretpostavljam da nije rasknjižena iz popisa dugotrajne imovine. U trenutku očevida, na objektu je zatečeno 22 kom drvenih bačvi.

Za sanaciju tih bačvi svakako treba dobar bačvar koji će ih znati urediti i možda dio njih vratiti u kakvu-takvu funkciju no ne za vinarstvo, možda za čuvanje destilata ili čisto muzejsku vrijednost.

Očevidom na terenu i komparacijom zatečenog stanja opreme i Registra osnovnih sredstava tvrtke „Alkotec“ d.o.o. u stečaju na dan 31.12.2023. moram konstatirati da se za svu opremu koju sam zatekla da je oštećena od požara, osmuđena i vidljivo oštećenih pogonskih dijelova strojeva, nije procijenjena vrijednost nakon požara jer se u Registru vodi kao oprema „u upotrebi“ što ona trenutno nije. Iz razgovora sa stečajnom upraviteljicom a i prepiskom mailova s knjigovodstvom tvrtke „Alkotec“ d.o.o. u stečaju, dostavljene mi knjigovodstvene vrijednosti nisu ažurirane jer se nisu predavala financijska izvješća. Nije mi dostavljen niti dokument prvobitne procjene navedenih drvenih bačvi sukladno kojem su iste stavljene u popis osnovnih sredstava.

U procjeni ću se voditi realnim, zatečenim stanjem na dan očevida isključivo iz konteksta djelatnosti kojima se tvrtka bavila, dakle vinarstvom. Oprema koja je neupotrebljiva, bilo da je stradala u požaru, bilo da je zastarjela i neadekvatna za vinarstvo moguće se može prodati kao sirovina za reciklažu ili neku drugu namjenu, ali to nije predmetom ove procjene niti zadatak meni kao vještaku.

1. PUŽ KOVINSKO – stradao u požaru, rashod;
2. FILTER ZA VINO, naplavni- stradao u požaru, rashod.;
3. CISTERNA ZA VINO, ZA TRANSPORT 2500 L – **200 eura** (ukoliko ne curi), moguće ga je iskoristiti za nešto drugo osim vinarstva (vodu za navodnjavanje npr.);



4. **PVC CISTERNA ZA VINO**- rabljene se mogu nabaviti na Njuškalu od 100-150 eura/kom. Nove se mogu u Bauhausu nabaviti za 300 eura. Na dvorištu sam zatekla 7 dobro očuvanih spremnika što odgovara vrijednosti polovnih pvc cisterni od 150 eura/kom. Ukupna vrijednost 7 spremnika je: **1050,00 eura**;



5. **ROSTFREI CISTERNA ZA VINO OD 5000 l** = osnovna oprema, na Njuškalu ih se može naći za 3000 -3100 eura/kom. Ovdje imamo 2 kom = **6000 eura**;



6. **PUNILICA/ČEPILICA/ETIKETIRKA**-- rabljene, sličnih karakteristika mogu se nabaviti za do **3500,00 eura**; (od 3150-3550)



7. **TRANSPORTNA TRAKA** (razmontirana stoga mogu samo pretpostaviti da je cjelovita u da može biti smontirana natrag u sustav, da ima sve potrebne dijelove) – **300,00 eura**;



8. **PVC CISTERNA ZA VINO 30000l** – u lošem stanju, ukoliko ne curi vrijedi **do 500 eura**. Teško je transportabilna i vrlo je upitno bi li „preživjela“ taj transport i ostala uporabljiva nakon toga.



9. **BAČVE DRVENE**, za vino više ne mogu poslužiti i praktički su za vinarstvo izgubljena vrijednost. Što god bi se pokušalo prenamijeniti, treba ih rastaviti, očistiti i ponovno sastaviti. Pretpostavljam da se dio njih ne bi ni mogao ponovno sastaviti jer su u dosta lošem stanju. One koje su oslikane, možda bi se prednji dio (fronta) mogla prodati u neki muzej, zavičajni dom, kulturni dom ili nešto slično ali to iziskuje puno radnih sati rada majstora/bačvara koji bi vjerojatno financijski nadišao vrijednost samih bačvi.

Stoga objektivno za vinarstvo ove bačve ne vrijede ništa, na oglasniku se ne bi mogle prodati jer su prevelike, ne transportabilne su i prestare te nedovoljno kvalitetne i sigurne za svoju prvotnu namjenu.

Na oglasnicima, forumima i u kontaktu s vinarima, nisam mogla doći do podatka da itko prodaje nešto slično, niti da bi bio zainteresiran za kupnju takvih bačvi. One su rađene po mjeri baš za ovaj objekt u kojem se nalaze.



detalj s bačve



Njihovu vrijednost jako je teško procijeniti jer zapravo ne postoji tržište za njih. Postoji za barrique, bačve za vino koje su upotrebljive i dimenzija (zapremine) da je moguće njima manipulirati. Ove bačve više nemaju svoju prvobitnu funkciju, jako su stare i posljednjih godina izvan uporabe što im dodatno umanjuje vrijednost. Njihova vrijednost za vinarstvo više ne postoji, a nisam kompetentna za procjenu njihove vrijednosti kao drvene mase ili procjenu vrijednosti oslikanih primjeraka kao muzejski eksponat.

Sveukupna procjena vinarske opreme zatečene na očevidu na predmetnoj adresi tvrtke „Alkotec“ d.o.o. u stečaju : **11.550,00 eura (bruto iznos s uključenim pdv-om)**.

Fotografije dijelova koji su ostali nakon požara. Nisu predmetom procjene.



Za Agro Castus d.o.o.
Diana Janković, mag.ing.agr.
Stalni sudski vještak u polj. za voćarstvo
vinogradarstvo i vinarstvo te procjenitelj
poljoprivrednog zemljišta