

E L A B O R A T

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI MOBILNE KUĆE OD ČELIČNIH PROFILA

DID SOLUTIONS d.o.o. u stečaju

**Stjepana Pl. Horvata 36
35000 SLAVONSKI BROD**

OIB 91156001268

Stalni sudski vještak
Krešimir Antulov ing.

TVRTKA: „DID SOLUTIONS“ d.o.o. u stečaju Stjepana Pl. Horvata 36 – SLAVONSKI BROD

1. Predmet procjene:

obrađene ovim nalazom i mišljenjem je procjena mobilnih kuća, prema nalogu i dogovoru sa stečajnim upraviteljem.

- a. Mobilna kuća od čeličnih profila sa terasom
- b. Mobilna kuća od čeličnih profila sa terasom

M E T O D O L O G I J A

PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

TVRTKA: „DID SOLUTIONS“ d.o.o. u stečaju Stjepana Pl. Horvata 36 – SLAVONSKI BROD

2. Zadatak procjene:

Ova procjena rađena je na osnovu zahtjeva naručitelja „Did Solutions“ d.o.o., Slavonski Brod, Stjepana Pl. Horvata 36, u stečaju. Od vještaka se traži objektivna i stručna procjena tržišne vrijednosti imovine koja se nalazi na adresi AUTO KAMP – ANTE DRAGE - LUČICA, a koja će biti dana na uvid procjenitelju tijekom očevida.

Pregled imovine i procjena vršeni su 22.listopada 2023 godine, koji datum je uzet kao referentni datum procjene.

Prilikom utvrđivanja procijenjene vrijednosti korištena je metoda zamjenske vrijednosti i korekcije faktorima koji definiraju koeficijent vremenskog otpisa, koeficijent tehnološke spremnosti, koeficijent tehničkog stanja i koeficijent ekonomske proizvodnosti.

Objedinjeni faktori definiraju ostatnu vrijednost imovine, a umnožak ostatne vrijednosti i zamjenske vrijednosti definiraju tržišnu vrijednost promatrane imovine.

Zamjenska vrijednost predstavlja moguću tržišnu vrijednost takve nove imovine ili sličnih tehničkih i tehnoloških karakteristika.

Metodologija koja je korištena prilikom ove procjene razvijena je u postupcima procjenjivanja imovine poduzeća u vlasničkim pretvorbama, i u postupcima procjenjivanja opreme kao imovine koja se unosi u trgovačko društvo, u likvidacijskim i stečajnim postupcima te u postupku procjenjivanja imovine koja se uzima u zalog za korištenje kreditnih sredstava kod banaka u RH.

Predmet procjene su pokretne mobilne kuće od čeličnih profila, potrebne za stanovanje. Prije nego što se prišlo procjenjivanju vrijednosti pokretnih mobilnih kuća „DID SOLUTIONS“ d.o.o. u stečaju, Stjepana Pl. Horvata 36 – Slavonski Brod, izvršene su slijedeće radnje:

1. Osobnim pregledom utvrđeno stanje pokretnih mobilnih kuća i mogućnost obavljanja namijenjene funkcije
2. Utvrđen postotak istrošenosti i tehnološke zastarjelosti te je na osnovu tih spoznaja vršena korekcija u procjeni
3. Pronađene su usporedne i zamjenske cijene kao polazne vrijednosti, a na gore opisan način.

Utvrđene procijenjene vrijednosti predstavljaju tržišnu vrijednost imovine u stanju prema nalazu na promatranoj lokaciji i na referentni datum.

Utvrđene vrijednosti NE uključuju porezna davanja na eventualni promet prodaje – PDV i sl.

Sama procjena temelji se na pokušaju maksimalne objektivizacije procjene tj. pokušaju vještaka da pronađe matematički izraz koji će uvrštavanjem određenog broja objektivno ocjenjenih faktora dati što približniju objektivnu vrijednost.

Predmetne mobilne kuće su procijenjene na licu mjesta u gore navedenoj lokaciji.

Prilikom pregleda i identifikacije mobilne kuće su fotografirane, a njihov je izgled i stanje vidljivo na svakom pojedinačnom listu procjene, kojih je ukupno 2.

PROCJENA VRIJEDNOSTI MOBILNIH KUĆA

Tržišna vrijednost mobilnih kuća je utvrđena na osnovu nađenog stvarnog stanja mobilnih kuća, te u zavisnosti od sada važeće novo nabavne vrijednosti istih ili sličnih mobilnih kuća. Vrijednost mobilnih kuća utvrđena je računskim putem uz primjenu izraza:

$$Tv = Nnc \cdot K0 \cdot K1 \cdot K2 \cdot K3$$

gdje je:

- Tv - tržišna vrijednost
- Nnc - novo nabavna cijena
- K0 - koeficijent vremenskog otpisa
- K1 - koeficijent tehnološke spremnosti
- K2 - koeficijent tehničkog stanja
- K3 - koeficijent rentabilnosti

Procijenjene pokretne kuće zajedno sa terasom za mobilnu kuću, imaju utvrđenu tržišnu vrijednost u stanju i na lokaciji gdje je pregled izvršen.

Stalni sudski vještak
Krešimir Antulov

U Bjelovaru 28.12. 2023. godine.

PROCJENA KUĆE



Broj procjene: 1
Firma: **DID SOLUTIONS d.o.o.**
u stečaju
Teh. Cjelina: **Kuće za odmor**
Mjesto: **Stjepana Pl. Horvata 36**
Slavonski Brod

A **PODACI O KUĆI**

- Vrsta kućice	MOBILNA KUĆA
- Proizvođač	METKON - LAKTAŠI
- Tip	-
- Godina	2022
- Komada	1
- Dimenzija	8200 x 3200 mm
- Broj	-

Mobilna kuća izvedena je od čeličnih kutijastih profila 100/50 mm, sa oblogom od termoizolacijskih panela $d = 40$ mm, sa opremom i namještajem. Sastoji se od kuhinje sa dnevnim boravkom, spavaće sobe i kupaone, dimenzije 8200 x 3200 mm, ukupne površine 26,24 m². Visina stropa 2,3 m, a prozori i vrata izrađeni su od PVC. Na kućici ima ugrađena klima od 3,5 kW / Air condition,

Uz mobilnu kuću procjenjuje se i terasa za mobilnu kuću izvedena od čeličnih kutijastih profila 100/50, 50/50, 120/40 mm. Sa oblogom od termoizolacijskih panela $d = 30$ mm, dimenzije 6000 x 3000 mm, ukupne površine 18,00 m².

B **TEHNIČKO STANJE**

Na temelju vizualnog pregleda utvrđeno je:

- da je mobilna kuća kompletirana i sastavljena i kao takova se procjenjuje.
- da se mobilna kuća nalazi u tehnički ispravnom stanju
- da na mobilnoj kući nema tehnički vidljivih nedostataka
-

Namjena: kuća za odmor

C **KOEFICIJENT VREMENSKOG OTPISA - K 0**

$$K 0 = 0,96$$

D **KOEFICIJENT TEHNOLOŠKE SPREMNOSTI - K 1**

$$K 1 = 0,90$$

E **KOEFICIJENT TEHNIČKOG STANJA - K 2**

$$K 2 = 0,85$$

F KOEFICIJENT RENTABILNOSTI - K 3

$$K 3 = 0,90$$

G NOVO NABAVNA CIJENA MOBILNE KUĆE SA TERASOM

Na temelju saznanja iz trgovačke mreže za montiranu mobilnu kuću, sa terasom i pripadajućom opremom, priborom i namještajem, istih ili sličnih karakteristika, utvrđena je novo nabavna cijena mobilne kuće sa terasom.

$$Nc = 42.488,00 \text{ Eur-a}$$

H TRŽNA VRIJEDNOST NAMJEŠTENE MOBILNE KUĆE SA TERASOM

Na temelju svih navedenih podataka, proračunom je utvrđena tržišna vrijednost mobilne kuće sa terasom:

$$Vu = 28.082,86 \text{ Eur-a}$$



1. Mobilna kuća sa terasom br. 1 – prednji dio



2. Mobilna kuća sa terasom br. 1 – zadnji dio



3. Kuhinja



4. Dnevni boravak



5. Spavaća soba



6. Kupaona



PROCJENA KUĆE

Broj procjene: 2
Firma: **DID SOLUTIONS d.o.o.**
u stečaju
Teh. Cjelina: **Kuće za odmor**
Mjesto: **Stjepana Pl. Horvata 36**
Slavonski Brod

A PODACI O KUĆI

- Vrsta kućice	MOBILNA KUĆA
- Proizvođač	METKON - LAKTAŠI
- Tip	-
- Godina	2022
- Komada	1
- Dimenzija	8200 x 3200 mm
- Broj	-

Mobilna kuća izvedena je od čeličnih kutijastih profila 100/50 mm, sa oblogom od termoizolacijskih panela $d = 40$ mm, sa opremom i namještajem. Sastoji se od kuhinje sa dnevnim boravkom, spavaće sobe i kupaone, dimenzije 8200 x 3200 mm, ukupne površine 26,24 m². Visina stropa 2,3 m, a prozori i vrata izrađeni su od PVC. Na kućici ima ugrađena klima od 3,5 kW / Air condition,

Uz mobilnu kuću procjenjuje se i terasa za mobilnu kuću izvedena od čeličnih kutijastih profila 100/50, 50/50, 120/40 mm. Sa oblogom od termoizolacijskih panela $d = 30$ mm, dimenzije 6000 x 3000 mm, ukupne površine 18,00 m².

B TEHNIČKO STANJE

Na temelju vizualnog pregleda utvrđeno je:

- da je mobilna kuća kompletirana i sastavljena i kao takova se procjenjuje.
- da se mobilna kuća nalazi u tehnički ispravnom stanju
- da na mobilnoj kući nema tehnički vidljivih nedostataka
-

Namjena: kuća za odmor

C KOEFICIJENT VREMENSKOG OTPISA - K 0

$$K 0 = 0,96$$

D KOEFICIJENT TEHNOLOŠKE SPREMNOSTI - K 1

$$K 1 = 0,90$$

E KOEFICIJENT TEHNIČKOG STANJA - K 2

$$K 2 = 0,85$$

F KOEFICIJENT RENTABILNOSTI - K 3

$$K 3 = 0,90$$

G NOVO NABAVNA CIJENA MOBILNE KUĆE SA TERASOM

Na temelju saznanja iz trgovačke mreže za montiranu mobilnu kuću, sa terasom i pripadajućom opremom, priborom i namještajem, istih ili sličnih karakteristika, utvrđena je novo nabavna cijena mobilne kuće sa terasom.

$$Nc = 42.488,00 \text{ Eur-a}$$

H TRŽNA VRIJEDNOST NAMJEŠTENE MOBILNE KUĆE SA TERASOM

Na temelju svih navedenih podataka, proračunom je utvrđena tržišna vrijednost mobilne kuće sa terasom:

$$Vu = 28.082,86 \text{ Eur-a}$$



1. Mobilna kuća sa terasom br. 2 – prednji dio



2. Mobilna kuća sa terasom br. 2 – zadnji dio



3. Kuhinja



4. Spavaća soba



5. Dnevni boravak



6. Kupaona

ZAKLJUČAK

Temeljem u ovom elaboratu iskazanih elemenata tržišna vrijednost ovim elaboratom za dvije procijenjene mobilne kuće, u vlasništvu DID SOLUTIONS d.o.o. u stečaju – Stjepana Pl. Horvata 36 – SLAVONSKI BROD iznosi oko:

1. MOBILNA KUĆA SA TERASOM	28.082,86 EUR-a
2. MOBILNA KUĆA SA TERASOM	<u>28.082,86 EUR-a</u>
UKUPNO :	<u>56.165,72 EUR-a</u>

56.165,72 EUR

1. Iskazane vrijednosti procjene su BEZ obračunatog poreza - PDV.

Stalni sudski vještak
Krešimir Antulov ing.

U Bjelovaru 28.12. 2023. godine.