

Procjena vrijednosti pokretnina
EYE DESIGN d.o.o. u stečaju

Naručitelj: **EYE DESIGN d.o.o. u stečaju**
Orahovička 64
HR - 31000 Osijek

Broj predmeta: **PD-4884**
Osijek, 27.10.2022.g.

Sadržaj:

1. Nalog / zahtjev i svrha procjene	3
2. Nalaz i stanje imovine	3
3. Metodologija rada	4
4. Procjena i mišljenje	5
5. Rekapitulacija i zaključak	13
6. Sažetak	13
8. Fotoelaborat	14

NALOG / ZAHTJEV I SVRHA PROCJENE

Procjena vrijednosti pokretnina poduzeća EYE DESIGN d.o.o. u stečaju obavljena je temeljem zahtjeva stečajnog upravitelja gospodina Mladena Beljo radi utvrđivanja sadašnje tržišne vrijednosti.

Pregled stanja pokretnina obavljen je dana 18, 19 i 27 listopada 2022. godine na lokaciji u Osijeku, Slavanskom Brodu i Kutjevu.

Imovinu su pokazali i pregledu nazočili gospodin Nebojša Malbašić, Domagoj Štefan i Mladen Beljo, stečajni upravitelj.

NALAZ I STANJE IMOVINE

Imovinu koja je predmet ove procjene sačinjavaju izložbeni eksponati kuhinja proizvođača DAN KUCHEN Austrija, različiti kuhinjski elementi i korpusi na skladištu, kuhinjski aparati, oprema za kuhinje te informatička i uredska oprema.

Opće stanje ove imovine je prosječno i ispod prosječno.

Izložbeni eksponati kuhinja u poslovnici Slavonski Brod su u dobrom stanju. Kuhinje su u stanju kako su prvobitno složene i izložene, kompletne su i bez većih nedostataka i oštećenja. Na ovim kuhinjama su vidljivi manji tragovi habanja što je uobičajeno za izložbene eksponate.

Izložbeni eksponati iz poslovnice Osijek su u lošem stanju. Demontirani su iz poslovnice te preseljeni i uskladišteni na lokaciju u Kutjevu. Prilikom pregleda uočena su različita mjanja i veća oštećenja na elementima nastala prilikom rastavljanja, pretovara, transporta i skladištenja.

Izložbeni eksponat pod rednim brojem 4 se još uvijek nalazi u poslovnici Osijek, u dobrom je stanju, kompletan je i nema vidljivih većih nedostataka.

Kuhinjski elementi, korpusi i sudoperi koji su uskladišteni na lokaciji poduzeća GARAC d.o.o. su u ispod prosječnom stanju. Ova roba predstavlja akumuliranje viškove elemenata, različite elemente iz reklamacija i ostalu nekompletiranu i nesortiranu robu za izradu kuhinja. Sve navedeno je prilikom pregleda bilo nagurano, nabacano i razbacano u skladištu te je u takvim uvjetima bio nemoguć detaljan pregled. Prilikom pregleda na elementima kojima je bilo moguće pristupiti uočena su manja i veća oštećenja uglavnom na rubnim dijelovima kao i na ambalaži. Sudoperi su u dobrom stanju bez vidljivih oštećenja. Obzirom da je ambalaža sudopera oštećena moguće je naknadno uočavanje oštećenja.

Ugradbeni kuhinjski aparati i oprema su u dobrom stanju. Radi se o izložbenim primjercima perilica za posude, hladnjacima, pločama za kuhanje, kuhinjskim napama i sudoperima postavljenim u izložbenim eksponatima kuhinja u Slavanskom Brodu. Sve je novo i nekorišteno te nema vidljivih nedostataka niti oštećenja.

Informatička oprema i uredski namještaj su u dobrom stanju. Nema vidljivih nedostataka niti oštećenja. Računala su prilikom pregleda bila zaštićena pristupnim šiframa pa nije bilo moguće pokretanje istih sa ciljem provjere ispravnosti. Pregledom je utvrđeno da je računalo APPLE MACBOOK PRO 16 zaštićeno Apple ID šifrom i nije ga moguće koristiti.

Procjena vrijednosti će biti napravljena pod pretpostavkom nemogućnosti korištenja istog odnosno za rezervne dijelove. Ukoliko se u narednom periodu otkrije pristupna Apple ID šifra kojim bi se omogućilo daljnje korištenje računala procijenjena vrijednost istog računala bi u tom slučaju iznosila 11.150,00 kn (sa PDV-om).

Mobilna kućica je u lošem stanju. Prema zatečenom stanju može se zaključiti da je ista u postupku gradnje i opremanja. Prilikom pregleda nije predočena projektna niti bilo kakva tehnička dokumentacija. Pregledom je utvrđeno da se mobilna kućica sastoji od dva međusobno povezana stambena kontejnera ukupne površine od oko 45,6 m². Na objektu su sa unutrašnje strane obloženi vanjski zidovi, izvedeni otvori za prozore i vrata, djelomično izvedeni pregradni zidovi od knaufa. Također su djelomično izvedene elektroinstalacije i opremanje sanitarnog čvora. Prema zatečenom stanju može se zaključiti da su radovi već duže vrijeme obustavljeni te da je ista uskladištena na otvorenom prostoru prekrivena najlonima.

METODOLOGIJA RADA

Pribavljena je novonabavna vrijednost istih ili usporedivih pokretnina. Kao izvor podataka za određivanje nabavne vrijednosti korišteni su podaci dobiveni od naručitelja procjene, podaci proizvođača i zastupnika prodaje aparata i opreme koji odgovaraju procjenjivanim, i podaci koje je moguće pribaviti koristeći se njihovim internet portalima, te vlastiti podaci prikupljeni tijekom rada na sličnim poslovima.

Novonabavna vrijednost dobivena na gore opisani način umanjena je za procijenjeni postotak iskorištenosti/istrošenosti, a prema za to relevantnim elementima.

Izvršen je stručni pregled, te je prema stvarnom fizičkom stanju procijenjena sadašnja vrijednost svakog pojedinog predmeta procjene uzimajući u obzir slijedeće elemente:

- Nabavna vrijednost
- Starost / Godine eksploatacije
- Opće stanje

Navedeni elementi su kvantificirani s određenim postotkom, zbrojeni te je dobiven realni postotak iskorištenosti.

Umanjenjem nabavne vrijednosti za dobiveni realni postotak iskorištenosti dobivena je trenutna vrijednost procjenjivanih pokretnina. Ove vrijednosti su dodatno uspoređene sa tržišnim vrijednostima koristeći se uglavnom internet portalima te su korigirane faktorom ponude i potražnje.

Predmeti procjene, za koje nije bilo moguće utvrditi godinu proizvodnje / period eksploatacije i ostale tehničke karakteristike koje su važne za procjenu, procijenjeni su direktnom i / ili poredbenom metodom.

PROCJENA I MIŠLJENJE

1. LOKACIJA - POSLOVNICA SLAVONSKI BROD

Red. br.:	Naziv	JM	Kol.	Procjenjena vrij. sa PDV-om	Procjenjena vrij. sa PDV-om UKUPNO
1	KUHINJA SILBERMOND EKSPONAT <i>Proizvođač: DAN KUCHEN Austrija</i> <i>Tip i model: SILBERMOND bez kuhinjskih aparata</i>	kom	1	32.943,75 kn	32.943,75 kn
2	KUHINJA TOPLUX EKSPONAT <i>Proizvođač: DAN KUCHEN Austrija</i> <i>Tip i model: TOPLUX sa naknadno ugrađenom kamenom pločom bez kuhinjskih aparata</i>	kom	1	26.031,25 kn	26.031,25 kn
3	KUHINJA GRANADA EKSPONAT <i>Proizvođač: DAN KUCHEN Austrija</i> <i>Tip i model: GRANADA bez kuhinjskih aparata</i>	kom	1	28.237,50 kn	28.237,50 kn
4	KUHINJA LACORTE EKSPONAT <i>Proizvođač: DAN KUCHEN Austrija</i> <i>Tip i model: LACORTE bez kuhinjskih aparata</i>	kom	1	37.650,00 kn	37.650,00 kn
5	PEĆNICA FRANKE FS 982 M BK DCT	kom	2	6.894,00 kn	13.788,00 kn
6	PLOČA FRANKE FHFS 584 GH	kom	1	3.594,00 kn	3.594,00 kn
7	PERILICA FRANKE FDW 613 DTS A+++	kom	1	3.534,00 kn	3.534,00 kn
8	SUDOPER FRANKE Planar PPX 210-58 TL	kom	1	2.355,60 kn	2.355,60 kn
9	NAPA FABER ODETTE PLUS BK MATT	kom	1	9.594,00 kn	9.594,00 kn
10	PLOČA FRANKE FHFS 584 PWL	kom	1	4.194,00 kn	4.194,00 kn

11	NAPA FABER IN NOVA PREMIUM X A60	kom	1	2.423,40 kn	2.423,40 kn
12	SLAVINA MAYA KROM/CRNA	kom	1	394,80 kn	394,80 kn
13	PERILICA MK MKDW FI450710 EP A++	kom	1	1.799,40 kn	1.799,40 kn
14	NAPA MKHD V606 TOUCH BK	kom	1	1.199,40 kn	1.199,40 kn
15	PLOČA SAMSUNG NZ64H57479K/EO	kom	1	2.550,00 kn	2.550,00 kn
16	PEČNICA SAMSUNG NV70K3370BB/EF	kom	1	2.081,40 kn	2.081,40 kn
17	HLADNJAK SAMSUNG BRB260176WW/EF	kom	1	3.960,00 kn	3.960,00 kn
18	CAFFE APARAT CAFFITALY S06	kom	1	870,00 kn	870,00 kn
19	NAPA FABER VEIL WH MATT A 90	kom	1	4.110,60 kn	4.110,60 kn
20	PLOČA FRANKE FHFS 865	kom	1	8.394,00 kn	8.394,00 kn
21	PEČNICA MK MKO 1309-ED M BK	kom	1	2.394,00 kn	2.394,00 kn
22	PERILICA SAMSUNG DW60M6050BB/EO	kom	1	2.997,00 kn	2.997,00 kn
23	SUDOPER FRANKE PLANAR PPX 211 TL	kom	1	2.828,40 kn	2.828,40 kn
24	SLAVINA DEANTE BCA 073M - ASTER	kom	1	566,40 kn	566,40 kn
25	STALAK ZA UZORKE	kom	4	840,00 kn	3.360,00 kn
26	SUDOPER FRANKE FIG 610-58	kom	1	1.259,40 kn	1.259,40 kn
27	SUDOPER FRANKE FIG 610-58	kom	1	1.259,40 kn	1.259,40 kn
28	SUDOPER FRANKE MTF 611 ONYX RHD	kom	1	2.099,58 kn	2.099,58 kn

29	EPSON PRINTER L3050	kom	1	315,30 kn	315,30 kn
30	UREDSKA STOLICA NA KOTAČIMA	kom	1	260,00 kn	260,00 kn
31	UREDSKA STOLICA	kom	2	180,00 kn	360,00 kn
32	TV VIVAX 82 CM	kom	1	624,00 kn	624,00 kn
33	MONITOR DELL U2520D	kom	8	1.238,50 kn	9.908,00 kn
34	STOLNO RAČUNALO (KUČIŠTE) KONČAR	kom	3	6.937,50 kn	20.812,50 kn
35	LAPTOP ZBOOK HP - oštećen ekran	kom	1	3.203,60 kn	3.203,60 kn
36	LAPTOP APPLE MACBOOK PRO 16 - zaključan	kom	1	2.230,00 kn	2.230,00 kn
37	APPLE MAGIC TIPKOVNICA	kom	1	600,00 kn	600,00 kn
38	MIŠ APPLE MAGIC	kom	1	325,00 kn	325,00 kn
39	PIPA NEWMIX80 44 NERO	kom	1	1.517,40 kn	1.517,40 kn
40	RADNI STOL - PULT	kom	1	1.250,00 kn	1.250,00 kn
41	ZVUČNICI LOGITECH 2.1 Z623	kom	1	499,50 kn	499,50 kn
42	ZVUČNICI LOGITECH 2.1 Z333	kom	1	199,50 kn	199,50 kn
43	STOL	kom	1	2.800,00 kn	2.800,00 kn
44	STOL	kom	1	2.800,00 kn	2.800,00 kn

LOKACIJA SLAVONSKI BROD - procjenjena vrijednost ukupno (s PDV-om): 254.174,08 kn

2. LOKACIJA - POSLOVNICA OSIJEK I KUTJEVO

Red. br.:	Naziv	JM	Kol.	Procjenjena vrij. sa PDV-om	Procjenjena vrij. sa PDV-om UKUPNO
1	KUHINJA GRANADA EKSPONAT	kom	1	15.920,71 kn	15.920,71 kn
	<i>Proizvođač:</i> DAN KUCHEN Austrija				
	<i>Tip i model:</i> GRANADA bez kuhinjskih aparata				
	<i>NAPOMENA:</i> KUHINJA JE RASTAVLJENA nekompletna, nedostaju vrata na elementu za perilicu i unutarnja ladica duboka za el. 45				
2	KUHINJA TOPLUX EKSPONAT	kom	1	19.617,15 kn	19.617,15 kn
	<i>Proizvođač:</i> DAN KUCHEN Austrija				
	<i>Tip i model:</i> TOPLUX bez kuhinjskih aparata				
	<i>NAPOMENA:</i> KUHINJA JE RASTAVLJENA				
3	KUHINJA SILBERMOND EKSPONAT	kom	1	14.456,75 kn	14.456,75 kn
	<i>Proizvođač:</i> DAN KUCHEN Austrija				
	<i>Tip i model:</i> SILBERMOND bez kuhinjskih aparata				
	<i>NAPOMENA:</i> KUHINJA JE RASTAVLJENA nekompletna, nedostaje viseći element				
4	KUHINJA LIVING EKSPONAT	kom	1	28.012,98 kn	28.012,98 kn
	<i>Proizvođač:</i> DAN KUCHEN Austrija				
	<i>Tip i model:</i> LIVING bez kuhinjskih aparata				
5	PERILICA POSUĐA FRANKE FDW 612-1EHL5P	kom	1	1.999,20 kn	1.999,20 kn
6	STOL	kom	1	1.500,00 kn	1.500,00 kn

LOKACIJA - OSIJEK I KUTJEVO - procjenjena vrijednost ukupno (s PDV-om): 81.506,79 kn

3. LOKACIJA - GARAC d.o.o.

Red. br.:	Naziv	JM	Kol.	Procjenjena vrij. sa PDV-om	Procjenjena vrij. sa PDV-om UKUPNO
1	G60 VISOKI ELEMENT	kom	1	500,00 kn	500,00 kn
2	G60LZI VISOKI ELEMENT	kom	1	900,00 kn	900,00 kn
3	G60L2NK VISOKI ELEMENT	kom	1	900,00 kn	900,00 kn
4	G60L2NK VISOKI ELEMENT	kom	1	900,00 kn	900,00 kn
5	GM60SI VISOKI ELEMENT	kom	1	500,00 kn	500,00 kn
6	GH60L2NK VISOKI ELEMENT	kom	1	900,00 kn	900,00 kn
7	GH60L2ZI VISOKI ELEMENT	kom	1	900,00 kn	900,00 kn
8	GH60LZI VISOKI ELEMENT	kom	1	900,00 kn	900,00 kn
9	GH60SI VISOKI ELEMENT	kom	1	500,00 kn	500,00 kn
10	GM60L2ZI VISOKI ELEMENT	kom	1	900,00 kn	900,00 kn
11	G60LZI VISOKI ELEMENT	kom	1	900,00 kn	900,00 kn
12	GH60L2ZI VISOKI ELEMENT	kom	1	900,00 kn	900,00 kn
13	G60LZI VISOKI ELEMENT	kom	1	900,00 kn	900,00 kn
14	G60L2ZI VISOKI ELEMENT	kom	1	900,00 kn	900,00 kn
15	G60LZI VISOKI ELEMENT	kom	1	900,00 kn	900,00 kn
16	G60L2ZI VISOKI ELEMENT	kom	1	900,00 kn	900,00 kn

19	G60LZI VISOKI ELEMENT	kom	1	900,00 kn	900,00 kn
20	G60L2NK VISOKI ELEMENT	kom	1	900,00 kn	900,00 kn
21	GH60SI VISOKI ELEMENT	kom	1	500,00 kn	500,00 kn
22	G60L2ZI VISOKI ELEMENT	kom	1	900,00 kn	900,00 kn
23	G60LZI VISOKI ELEMENT	kom	1	900,00 kn	900,00 kn
24	G60L2NK VISOKI ELEMENT	kom	1	900,00 kn	900,00 kn
25	G60LZI VISOKI ELEMENT	kom	1	900,00 kn	900,00 kn
26	G60LZI VISOKI ELEMENT	kom	1	900,00 kn	900,00 kn
27	GM60L2ZI VISOKI ELEMENT	kom	1	900,00 kn	900,00 kn
28	GM60LZI VISOKI ELEMENT	kom	1	900,00 kn	900,00 kn
34	O60E ELEMENT	kom	1	500,00 kn	500,00 kn
35	AP4DK70 PLOČA 1100/700/40	kom	1	1.000,00 kn	1.000,00 kn
36	AP10DK50 PLOČA 2490/450/100	kom	1	1.500,00 kn	1.500,00 kn
43	DRVENA OBLOGA 2322/700/18	kom	1	500,00 kn	500,00 kn
44	PLOČA 3470/510/18	kom	1	750,00 kn	750,00 kn
45	BARPL8 1300/1000/80	kom	1	2.000,00 kn	2.000,00 kn
46	AP4DK70 1990/615/40 Dulj	kom	1	1.800,00 kn	1.800,00 kn

47	AP4DK70 1517/700/40 Dulj	kom	1	1.200,00 kn	1.200,00 kn
48	SUDOPER MYTHOS MTK 610-58	kom	1	2.154,00 kn	2.154,00 kn
49	SUDOPER DEANTE ZQJBG11A	kom	1	794,40 kn	794,40 kn
50	SUDOPER PROSPERO ZDP 0113	kom	1	2.694,00 kn	2.694,00 kn
51	SUDOPER FRANKE UBG 611-86 3 1/2	kom	1	1.260,00 kn	1.260,00 kn
52	SUDOPER AQUASANITA AIRA 100 N COPPER	kom	1	828,00 kn	828,00 kn
53	PODIZNI MEHANIZMI - razni	kom	12	150,00 kn	1.800,00 kn
54	TATOO STOLICA	kom	1	1.200,00 kn	1.200,00 kn
55	SUDOPER FRANKE D MRG 210-58 CRNA	kom	1	1.500,00 kn	1.500,00 kn
56	SUDOPER CAPELLA ZSC GB2C	kom	1	2.994,00 kn	2.994,00 kn
57	O30D MALI VISEĆI ELEMENT	kom	8	300,00 kn	2.400,00 kn
58	KOŠARA SOFT 30 CM	kom	1	585,00 kn	585,00 kn
59	MOBILNA KUĆICA	kom	1	35.000,00 kn	35.000,00 kn
	<i>Proizvođač:</i> SAMOGRADNJA				
	<i>Tip i model:</i> DVOSTRUKI KONTEJNER				
	<i>Dimenzije DxŠxV:</i> 9,5m x 4,8m x 3,2m				
	<i>Površina:</i> 45,6 m ²				
	KUHINJA SILBERMOND str-. MEŠTROVIĆ	kpl	1	12.000,00 kn	12.000,00 kn
	<i>Proizvođač:</i> DAN KUCHEN Austrija				
	<i>Tip i model:</i> SILBERMOND				
	<i>bez kuhinjskih aparata</i>				
	<i>NAPOMENA:</i> KUHINJA JE U ELEMENTIMA				
	<i>nekompletna</i>				
	<i>SADRŽI:</i>				
17	G60L2NK VISOKI ELEMENT Meštrović	kom	1		
18	G60L2NK VISOKI ELEMENT Meštrović	kom	1		
29	UG45 NISKI ELEMENT Meštrović	kom	1		
30	UG90 NISKI ELEMENT Meštrović	kom	1		

31	UG80 NISKI ELEMENT Meštrović	kom	1
32	UG120 NISKI ELEMENT Meštrović	kom	1
33	UG90SE NISKI ELEMENT Meštrović	kom	1
37	AP4DK70 PLOČA 2436/700/40 Meštrović	kom	1
38	AP4DK60 PLOČA 2233/600/40 Meštrović	kom	1
39	AP4DK70 PLOČA 1700/620/40 Meštrović	kom	1
40	PLOČA 2475/450/39 Meštrović	kom	1
41	DRVENA OBLOGA Meštrović	kom	1
42	DRVENA OBLOGA Meštrović	kom	1

LOKACIJA - GARAC d.o.o. - procjenjena vrijednost ukupno (s PDV-om): 96.259,40 kn

LOKACIJA SLAVONSKI BROD - procjenjena vrijednost ukupno (s PDV-om): 254.174,08 kn

LOKACIJA - OSIJEK i KUTJEVO - procjenjena vrijednost ukupno (s PDV-om): 81.506,79 kn

LOKACIJA - GARAC d.o.o. - procjenjena vrijednost ukupno (s PDV-om): 96.259,40 kn

PROCJENJENA VRIJEDNOST - ukupno (s PDV-om): 431.940,27 kn

REKAPITULACIJA I ZAKLJUČAK

Iz svega navedenog smatram da bi tržišna vrijednost predmetnih pokretnina u viđenom stanju, imajući u vidu trenutnu ponudu i potražnju, mogla postići cijenu od:

431.940,27 kn

NAPOMENA: U cijenu je uračunat PDV.

Svrha ove procjene je iznošenje mišljenja o POŠTENJ TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI navedenih predmeta procjene, kao da su ponudeni na prodaju na otvorenom tržištu.

Prema tome mišljenja sam da POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST predmetnih pokretnina na dan 27.10.2022.g. iznosi **431.940,27 kn** odnosno **57.328,33 €** (prema fiksnom tečaju konverzije od 7,53450 kn za 1 €)

SAŽETAK

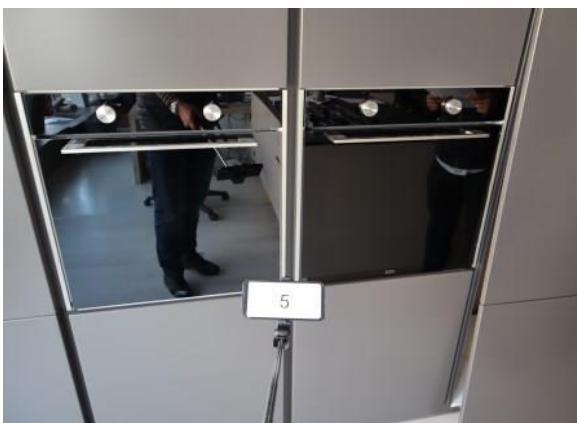
<i>Naručitelj:</i>	EYE DESIGN d.o.o. u stečaju
<i>Datum procjene:</i>	27.10.2022.g.
<i>Svrha procjene:</i>	Određivanje POŠTENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
<i>Pretpostavka procjene:</i>	Ponuda na otvorenom tržištu
<i>Predmet procjene:</i>	Pokretnine
<i>Poštena tržišna vrijednost:</i>	431.940,27 kn odnosno 57.328,33 € <i>(prema fiksnom tečaju konverzije od 7,53450 za 1 €)</i>

EXPERT Osijek
Perica Dumančić, bacc.ing.
Stalni sudski vještak i procjenitelj

MP

FOTOELABORAT

1. LOKACIJA - POSLOVNICA SLAVONSKI BROD













2. LOKACIJA - POSLOVNICA OSIJEK I KUTJEVO





3. LOKACIJA - GARAC d.o.o. OSIJEK



