

Ovaj prijevod sastoji se od
6 stranica
Br.-Ov-175/20
Datum: 15. prosinac 2020.

Ovjereni prijevod s engleskog jezika



Fističić

OBJEKT MJEŠOVITE NAMJENE

“PHOENIX PARK”

SESVETSKA CESTA, SESVETE

HRVATSKA

IZVJEŠTAJ I PROCJENA

NA DAN 4. SRPANJ 2007.

U IME

KURPIERS D.O.O.

SADRŽAJ

SADRŽAJ

BROJ STRANICE

PRVI DIO - ELABORAT O PROCJENI

Elaborat	I-II
Raspored razvojnih detalja	III
Opseg posla i izvori informacija	IV-V
Standardne pretpostavke procjene	VI-VII
DRUGI DIO - DETALJI O NEKRETNINI	1
TREĆI DIO- TRŽIŠNA ANALIZA (PREGLED)	3
ČETVRTI DIO - RAZMATRANJA ZA PROCJENU	10
PETI DIO - FINANCIJSKI SAŽETAK I PROCJENA	12
ŠESTI DIO – DODATCI	13
Karte lokacija	Dodatak A
Slike	Dodatak B
Izračuni za procjenu	Dodatak C
Uvjeti poslovanja	Dodatak D

ELABORAT O PROCJENI

DATUM IZVJEŠTAJA

PRIMATELJ:

6. srpanj 2007.

Direktori
Kurpiers d.o.o.
Lj. Posavskog 3
10360 Sesevete
HRVATSKA

NEKRETNINA

Razvojni objekt poznat pod nazivom "Phoenix Park" smješten na Sesevetskoj cesti 37 u Sesevetama, istočno od Zagreba. Na mjestu se trenutno nalazi tvornica cigle.

UPUTA

Dati razvojnu procjenu nekretnine na datum procjene u skladu s uputama.

DATUM PROCJENE

4. srpanj 2007.

SVOJSTVO PROCJENITELJA

Neovisan

SVRHA PROCJENE

Kupovina

PREOSTALA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

EUR 71.900.000 (SEDAMDESET JEDAN MILIJUN DEVETSTO TISUĆA EURA) bez PDV-a. Naša vrijednost je neto iznos troškova kupnje.

Naše se mišljenje o vrijednosti temelji na priloženom opsegu rada i pretpostavkama o vrijednosti.

USKLAĐENOST SA STANDARDIMA PROCJENE

Procjena je pripremljena u skladu s RICS-ovim Priručnikom za procjenu i vrednovanje. Detalji razvoja na kojima se temelji procjena zabilježeni su u našem izvještaju.

PRETPOSTAVKE

Iako bi se ovaj elaborat trebao čitati zajedno sa svim informacijama navedenima u našem izvještaju, istaknuli bismo da smo donijeli razne pretpostavke u pogledu vlasništva, iznajmljivanja i urbanizma; i stanja i popravka lokacija i budućih zgrada, uključujući onečišćenje tla i podzemnih voda. Oni su u prilogu.

Varijacije naših Standardnih pretpostavki navedene su u nastavku. Ako se naknadno utvrdi da su bilo kakve informacije ili pretpostavke na kojima se procjena temelji netočne, tada je i vrijednost procjene možda netočna i treba je preispitati.

VARIJACIJE NAŠIH STANDARDNIH PRETPOSTAVKI

Nema.

VERIFIKACIJA

Iako smo procijenili nekretninu odražavajući trenutne tržišne uvjete, napominjemo da postoje određeni rizici koji mogu biti ili mogu postati neosigurani. Prije zaključivanja bilo koje financijske transakcije na temelju ove procjene, preporučujemo da napravite verifikaciju podataka sadržanih u izvještaju i valjanosti pretpostavki koje smo primijenili. Osobito smo se pouzdali u rasporede područja koji su nam dostavljeni za provođenje procjene.

SIGURNOST

Naše mišljenje je da kamate nekretnine pružaju prikladnu sigurnost za hipoteku, iako nismo imali dobili uvjete zajma i stoga ne možemo komentirati njihovu primjerenost s obzirom na prirodu nekretnine.

OSLANJANJE

Ovaj izvještaj služi samo onoj strani kojoj je upućen, za specifičnu svrhu koja je ovdje navedena i ne prihvaća se odgovornost prema bilo kojoj trećoj strani za cijeli izvještaj ili bilo koji dio njegovog sadržaja.

PUBLIKACIJA

Niti cjelokupan niti bilo koji dio ovog izvještaja niti bilo kakve reference na njega ne smiju biti uključeni u bilo koji objavljeni dokument, okružnicu ili izjavu niti objavljeni na bilo koji način bez našeg prethodnog pismenog odobrenja oblika i konteksta u kojem će se pojaviti.

S poštovanjem,
*/osobni potpis nečitak/
/pečat: CBRE, CB RICHARD ELLIS d.o.o.,
za poslovanje nekretninama Zagreb/*

ARN WILLEMS BSc MBA

PARTNER

Za i u ime CB Richard Ellis d.o.o.

Trg Josipa Longo 2

Zagreb 10000, Hrvatska

T: +385 (0) 1 4878 600

F: +385 (0) 1 4878 601

E: arn@cbre.hr

W: www.cbre.hr

W: www.cbre.com

RASPORED DETALJA RAZVOJA

Grad Adresa	Preostala razvojna vrijednost (EUR)	Završna neto vrijednost razvoja cijelog projekta (EUR)
Phoenix Park, Sesvetska cesta 37, Sesvete, Hrvatska	71.900,00	225.000.000
Ukupno	71.900.000	225.000.000

-

Broj 175/20

Ja, Dina Fistonić Bernardi, mag. iur. iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 43, stalni sudski tumač za engleski jezik, imenovana rješenjem predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-859/12 od 14. ožujka 2013. godine potvrđujem da gornji prijevod potpuno odgovara izvorniku sastavljenom na engleskom jeziku.

Zagreb, 15. prosinac 2020. godine

Dina Fistonić Bernardi, mag. iur.



Fistonić

**MIXED-USE DEVELOPMENT
"PHOENIX PARK"
SESVETSKA CESTA, SESVETE
CROATIA**

REPORT AND VALUATION

AS AT

4TH JULY 2007

ON BEHALF OF

KURPIERS D.O.O.

CONTENTS

CONTENT	PAGE NUMBER
SECTION ONE – VALUATION CERTIFICATE	
Certificate	I-II
Schedule of Development Details	III
Scope of Work & Sources of Information	IV-V
Standard Valuation Assumptions	VI-VII
SECTION TWO – PROPERTY DETAILS	1
SECTION THREE – MARKET ANALYSIS (OVERVIEW)	3
SECTION FOUR – VALUATION CONSIDERATIONS	10
SECTION FIVE – FINANCIAL SUMMARY & VALUATION	12
SECTION SIX – APPENDICES	13
Location Maps	Appendix A
Images	Appendix B
Valuation Calculations	Appendix C
Terms of Business	Appendix D

VALUATION CERTIFICATE

REPORT DATE 6th July 2007.

ADDRESSEE The Directors,
Kurpiers d.o.o.
Lj. Posavskog 3
10360 Sesevete
CROATIA

For the attention of: Mr. Giovanni M. Mehadžić

THE PROPERTY Development Site known as "Phoenix Park" situated on Sesevetska cesta 37 in Sesevete, east of Zagreb. The site currently houses a brick factory.

INSTRUCTION To provide a Development Appraisal of the Property as at the valuation date in accordance with instructions.

VALUATION DATE 4th July 2007.

CAPACITY OF VALUER Independent.

PURPOSE OF VALUATION Acquisition purposes.

RESIDUAL MARKET VALUE OF THE PROPERTY € 71,900,000 (SEVENTY ONE MILLION NINE HUNDRED THOUSAND EUROS) exclusive of VAT. Our value is net of purchasing costs.

Our opinion of value is based upon the Scope of Work and Valuation Assumptions attached.

COMPLIANCE WITH VALUATION STANDARDS The valuation has been prepared in accordance with the RICS Appraisal and Valuation Manual. The development detail on which the valuation is based is recorded in our report.

ASSUMPTIONS Although this certificate should be read in conjunction with all the information set out in our report, we would point out that we have made various assumptions as to tenure, letting and town planning; and the condition and repair of sites and future buildings, including ground and groundwater contamination. These are attached.

Variations from our Standard Assumptions are referred to below. If any information or assumptions on which the valuation is based are subsequently found to be incorrect then the valuation figure may also be incorrect and should be reconsidered.

VARIATION FROM STANDARD ASSUMPTIONS

None.

VERIFICATION

We would advise you that whilst we have valued the Property reflecting current market conditions, there are certain risks, which may be or may become, uninsurable. We recommend that before any financial transaction is entered into based upon this valuation, you obtain verification of the information contained within the report and the validity of the assumptions we have adopted. In particular, we have relied upon area schedules provided to us to conduct our valuation.

SECURITY

We are of the opinion that the Property interest provides suitable security for mortgage purposes although we have not been provided with any terms of a loan and cannot therefore comment on their suitability having regard to the nature of the Property.

RELIANCE

This report is for the use only of the party to whom it is addressed, for the specific purpose set out herein and no responsibility is accepted to any third party for the whole or any part of its contents.

PUBLICATION

Neither the whole nor any part of this report nor any references thereto may be included in any published document, circular or statement nor published in any way without our prior written approval of the form and context in which it will appear.

Yours faithfully,



CBRE
CB RICHARD ELLIS d.o.o.
za poslovanje nekretninama
Zagreb

ARN WILLEMS BSc MBA
PARTNER

For and on behalf of
CB Richard Ellis d.o.o.

Trg Josipa Langa 2
Zagreb 10000, Croatia
T: +385 (0)1 4878 600
F: +385 (0)1 4878 601
E: arn@cbre.hr
W: www.cbre.hr
W: www.cbre.com

SCHEDULE OF DEVELOPMENT DETAILS

Town Address	Residual Value of Development (EUR)	Completed Net Development Value of entire project (EUR)
Phoenix Park, Sesvetska cesta 37, Sesvete, Croatia	71,900,00	225,000,000
Total	71,900,000	225,000,000