

2 St-825/16

ref. 2
649

CREDO BANKA d.d. u stečaju, Split
4 St-770/2011-16.01.2012.

Zrinjsko Frankopaska 58, Split

MB 0539805, OIB: 94141384086, MBS 060002342, IBAN HR6324850031100278205 CROATIA BANKA d.d.

Stečajna upraviteljica Ankica Čenić

21000 Split-Pupačićeva 1/3

tel 021/340-451 fax: 021/380-683,

Red.dok.br.: 983/2017

TRGOVAČKI SUD U ZADRU
Split, 28.07.2017.g. (neće biti preporučeno)

31.7.

17.08.

1

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

Na br. 2 St-825/16

1. prijava
1. prijava
1. prijava

1. prijava
1. prijava
1. prijava

17.08.

17.08.

17.08.

17.08.

17.08.

Stečajna upraviteljica

Iva Petanjek

10000 Zagreb

Trg Ivana Kukuljevića 9

STEČAJNI / RAZLUČNI VJEROVNIK: CREDO BANKA d.d. u stečaju, Split, Zrinjsko-Frankopanska 58, OIB 94141384086, zastupana po stečajnoj upraviteljici Ankici Čenić iz Splita, Pupačićeva 1/3,

STEČAJNI DUŽNIK: HOTEL BIOGRAD, putnička agencija d.o.o., Magistrala, Biograd na Moru, OIB 59323858911

PODNEŠAK STEČAJNOG I RAZLUČNOG VJEROVNIKA

radi izjašnjenja na procjenu vrijednosti nekretnina od 05.05.2017.g.

Dana 19.06.2017.g., od strane Stečajne upraviteljice Ive Petanjek dostavljena nam je mail-porukom Procjembeni elaborate za nekretnine Stečajnog dužnika od 05.05.2017.g. izrađen od sudskog vještaka Marino Beverin dipl.inž.građ..

Iz navedenog Elaborata je razvidno da je nekretnina na kojoj Credo banka d.d. "u stečaju" ima razlučno pravo i baš.k.č.406/7 Z.U.546 K.O. Biograd na Moru procijenjena na 2.721.622,03 kn.

Držimo da je ova procjena preniska s obzirom na položaj i stanje nekretnine. Ovo tim više što smo u posjedu Elaborata o procjeni predmetne nekretnine od 23.11.2010.g. koju je izradila tvrtka VEIG EKSPERT d.o.o., odnosno sudski vještak za graditeljstvo Franjo Veig i po kojoj procjeni je nekretnina tada vrijedila 1.865.000,00 EUR-a.

Dokaz: Preslika procjene nekretnine VEIG EKSPERT d.o.o. od 23.11. 2010.g.

Uvažavajući protek vremena od izrade priložene procjene, mišljenja smo da nije moglo doći do tako rapidnog pada vrijednosti nekretnine (više od 5 puta).

Stoga kao stečajni i razlučni vjerovnik obaviještavamo Sud i Stečajnu upraviteljicu da se ne slažemo s procjenom vrijednosti nekretnine k.č.406/7 Z.U.546 K.O. Biograd na Moru koju je izradio vještak Marino Beverin te predlažemo da se za predmetnu nekretninu izradi nova procjena (Preporuka : HPB NEKRETNINE d.o.o.) i tek nakon toga da se utvrdi vrijednost predmetne nekretnine.



Credo banka d.d. "u stečaju"
Stečajna upraviteljica
d.d. Split
Ankica Čenić

- u stečaju

br. 1

[Signature]

65

VEIG EKSPERT d.o.o.
za ekspertize, vještačenja, procjene i ateste

**ELABORAT PROCJENE
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

HOTEL BIOGRAD – disco bar

**Hotel Biograd d.o.o.
Jadranska cesta 1
23210 Biograd na moru**

23. studeni 2010.

1. SADRŽAJ	
1. SADRŽAJ	2
2. PISMO PROCJENE	3
3. SAŽETAK PROCJENE	4
4. Uvodne informacije	6
4.1. Opis lokacije	6
4.2. Identifikacija nekretnine i pravo vlasništva	6
5. Opis nekretnine	7
5.1. Tehnički opis	7
6. Porezi i davanja	10
6.1. Komunalni doprinos	10
6.2. Porezi	10
7. Analiza najbolje iskoristivosti	11
8. Tri pristupa određivanja vrijednosti nekretnine	11
8.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama	11
8.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškova gradnje	11
8.3. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju kapitalizacije dobiti	11
9. Proces procjene	12
9.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama	12
9.2. Procjena vrijednosti nekretnine temeljem troškova gradnje	13
9.3. Procjena vrijednosti nekretnine temeljem kapitalizacije dobiti	13
10. Korelacija i zaključak	14
11. Opći uvjeti poslovanja	155

2. PISMO PROCJENE

Izvršili smo procjenu nekretnine koja je definirana kao

HOTEL BIOGRAD – disco bar

a koja je locirana na slijedećoj adresi:

Jadranska cesta 1, 23210 Biograd na moru

te iznosimo naše mišljenje u ovom izvješću.

Izvršili smo istraživanje kako bismo izrazili naše mišljenje o poštenoj tržišnoj vrijednosti spomenute nekretnine na dan 23. studeni 2010. Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu. Podrazumijevali smo da će se naša procjena koristiti u svrhu osiguranja tražbine banke zasnivanjem založnog prava na nekretnini.

Poštena tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednaka dostatna saznanja o svim relevantnim činjenicama u svezi dotične imovine.

Apsolutno vlasništvo definira se kao potpuno vlasništvo nad nekretninom, bez ikakvih ograničenja za nasljednike, ali podložno ograničenjima u vidu:

- prava upravnih vlasti da oduzme imovinu uz pravičnu nadoknadu, u slučaju postojanja javnog interesa,
- prijelaza vlasništva na državu u slučaju da vlasnik umre bez oporuke, a nema poznatih nasljednika,
- podložnosti oporezivanju.

Naše izvješće sadrži :

- ovaj dokument koji definira procjenjivanu nekretninu, opisuje način i obujam provedenog istraživanja, te prezentira zaključak o vrijednosti.
- izjavu o pretpostavkama i ograničenjima
- sažetak o važnim činjenicama i zaključcima
- fotodokumentaciju nekretnine
- izvadak iz zemljišne knjige

Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu
- kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikator vrijednosti za objekt koji će generirati prihode

3. SAŽETAK PROCJENE

Nekretnina: Hotel Biograd
Adresa: Jadranska cesta 1, 23210 Biograd na moru

Opći podaci

Vlasnik: Hotel Biograd d.o.o.
Vrsta vlasništva: knjižno vlasništvo
Svrha procjenjivanja: određivanje poštene tržišne vrijednosti nekretnine
Pretpostavka procjenjivanja: prodaja na otvorenom tržištu
Korištenje procjene: osiguranje povrata sredstava
Datum procjenjivanja: 23.11.2010.

Procijenjena nekretnina

Zemljište: 2.075,00 m²
Infrastruktura: struja, voda, kanalizacija, telefon, klima
Zgrade: ukupna netto površina 1.151,21 m²

Najbolja iskoristivost: hotel

Troškovna metoda: 1.328.000 €
Usporedna metoda: 2.274.000 €
Dohodovna metoda: 1.723.000 €

Poštena tržišna vrijednost: 1.865.000 €

Očekivani rok prodaje: 1-3 mjeseca
Tečaj primijenjen u procjeni: 1 € = 7,40 KN



IZVJEŠTAJ

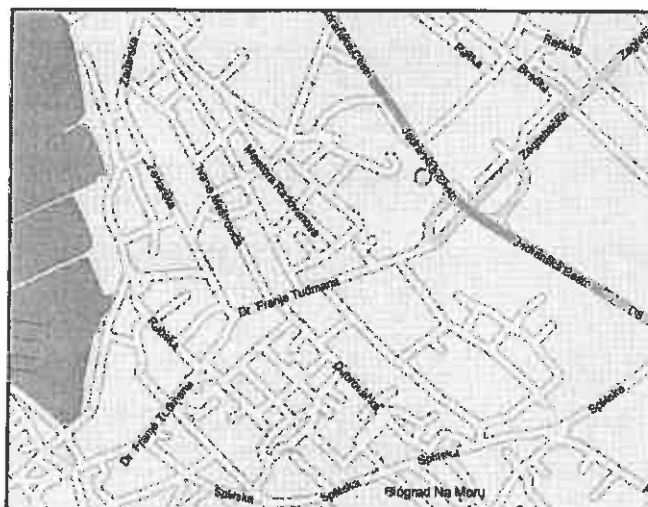
4. UVODNE INFORMACIJE

4.1. Opis lokacije

Predmetni dio hotelskog objekta označen kao č.zem. 406/7, K.O. Biograd na moru, anagrafske oznake Jadranska cesta 1, u Biogradu na moru. Isti je restoran (disco-bar) sa pratećim sadržajima, etaže Pr.

Predmetni hotelski objekt je smješten u Biogradu na moru uz jadransku magistralu, na ulazu u mjesto. Susjedne građevine su trgovački centri kao i ostali turistički i poslovni objekti.

Pristup predmetnoj nekretnini je moguć kako osobnim, tako i teretnim vozilima, a moguće je i parkiranje istih na samoj parceli i u neposrednoj blizini na javnom parkingu.



lokacija

4.2. Identifikacija nekretnine i pravo vlasništva

Nekretnina koja je predmet ove procjene nalazi se na sljedećim zemljišno knjižnim česticama.

č.zem.	zk.ul.br.	k.o.	vlasnik
406/7	546	Biograd na moru	Hotel Biograd d.o.o.

Hotel Biograd d.o.o., za cijelo, knjižni je vlasnik dijela hotelskog objekta u naravi restorana (disco-bara) sa pratećim sadržajima označenog kao č.zem. 406/7, k.o. Biograd na moru, anagrafske oznake Jadranska cesta 1, Biograd na moru.

Na teret nekretnine uknjiženi su tereti kao u Izvatku iz zemljišne knjige od 21.07.2010. god.

5. OPIS NEKRETNINE

5.1. Tehnički opis

Objekat je dio hotela u naravi restoran (disco-bar) sa pratećim sadržajima visine Pr. Ulaz u predmetni hotelski objekt je sa okućnice. Danom očevida predmetni objekt je potpuno izgrađen i stavljen u radnu funkciju.



fasada

Za isti je ishođeno Rješenje o dozvoli za upotrebu građevinskog objekta Broj: 04/3-1667/2-66, od 09.12.1966. godine, kao i Potvrda da je preslik istovjetan sa izvornom ispravom, Klasa: 360-01/09-01/80, Ur.broj: 2198/1-11-2/1-09-2, od 25.08.2009. god.

Predmetni dio hotela u naravi restoran (disco-bar) je ukupne netto površine 1.151,21 m²

Funkcionalnost prostora odgovara namjeni, a odnos veličine i lokacije, kao i odnos bruto - netto površine zadovoljava. U svezi multifunkcionalnosti, obzirom na lokaciju prostora, jedino je realna hotelska-restoranska funkcija prostora.

a) KONSTRUKCIJA

- temelji: armirano-betonski
- nadtemeljni zidovi: armirano-betonski
- nosiva konstrukcija: armirano-betonska sa horizontalnim i vertikalnim serklažima i nadvojima
- stropna konstrukcija: arm. bet. ploča
- krovšte i pokrov: kosi drveni grednik s pokrovom od kupe
- seizmičko osiguranje: računano



unutrašnjost objekta

b) INSTALACIJA

- vodovodna: izvedena iz gradske mreže
- odvodnja: oborinska terenom i fekalna izvedena iz gradske mreže
- električna: izvedena iz niskonaponske mreže
- gromobranska: izvedena
- telefonska: izvedena iz gradske mreže
- grijanje i klimatizacija: izvedeno
- dimovod: ozidan
- ventilacija: izvedena
- hidrantska mreža: izvedena
- TV: izvedena
- plinska: nema
- protupožarna dojava: izvedena
- protuprovalna: izvedena
- informatička: izvedena
- ozvučenje: izvedeno
- parafon: nije izveden
- automatsko otvaranje ulaznih vrata: izvedeno



unutrašnjost objekta

c) ZANATSKI RADOVI

- **hidroizolacija:** izvedena
- **fasada:** ožbukana obojana, alu stolarija sa staklom
- **limarija:** pocinčani lim
- **dizalo:** nije izvedeno
- **pregradni zidovi:** opeka i knauf
- **obrada podova:** keramičke pločice
- **obrada zidova:** žbukano, gletano, bojano
- **obrada stropova:** spuštteni strop
- **visina prostorija:** 3,70 m
- **fasadni otvori:** izvedeni od alu stolarije sa staklom
- **unutarnji otvori:** izvedeni
- **oprema sanitarnih prostorija:** izvedena
- **vlažnost:** nije uočena
- **praktičnost prostora:** primjerena namjeni
- **održavanje:** dobro
- **posebne napomene:** nema



unutrašnjost objekta

6. POREZI I DAVANJA

6.1. Komunalni doprinos

Predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na predmetnom području, sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru. Komunalni doprinosi na predmetnom području određeni su prema karakteru nekretnine i zone, a obračunava se prema maksimalno izgradivom obujmu građevine na predmetnom zemljištu.

Obujam objekta obračunava se prema odredbama standarda kojim se to regulira, s tim da će se bruto razvijena površina garaže obračunavati sa 30%. Obujam građevine koja se ruši radi nove gradnje odbija se od obujma objekta koji se gradi, bez obzira na postojanje dozvole za uklanjanje objekta. Konačni obujam objekta za obračun komunalnih doprinosa odredit će se prema ovjerenom glavnom projektu, koji je sastavni dio građevinske dozvole. Vlasnik građevinskog zemljišta odnosno investitor objekta dužan je regulirati komunalne doprinose prije izdavanja građevinske dozvole.

6.2. Porezi

Porez na promet nekretnina zajednički je prihod države, županije i općine ili grada. Županiji, općini ili gradu pripada prihod od poreza na promet nekretnina za nekretnine koje se nalaze na njihovu području. Udio općine ili grada u prihodima od poreza na promet nekretnina koja se nalazi na njezinu području iznosi 60%, a udio države u ovom porezu iznosi 40%.

Promet svih vrsta nekretnina-zemljišta, građevina, njihovih dijelova, poslovnog prostora, kuća za odmor, garaža i drugo oporezuje se jedinstvenom poreznom stopom od 5%. Ova porezna stopa važi za oporezivanje prometa nekretnina bez obzira na to radi li se o nekretninama koje stječu domaće ili strane pravne ili fizičke osobe te da li je riječ o stjecanju nekretnina kupnjom ili zamjenom. Stopa poreza regulirana je člankom 10. Zakona o porezu na promet nekretnina.

Isporuka novosagrađenih nekretnina oporezuje se Zakonom o porezu na dodanu vrijednost, a ne porezom na promet nekretnina. Novosagrađenim nekretninama smatraju se građevine ili njihovi dijelovi koji su sagrađeni, isporučeni ili plaćeni nakon dana početka primjene Zakona o porezu na dodanu vrijednost (1.siječnja 1998.). Porez na dodanu vrijednost plaća se na isporuke novosagrađenih nekretnina samo ako ih isporučuje poduzetnik; a na isporuke, odnosno na promet novosagrađenih nekretnina, koje obavlja osoba koja nije poduzetnik u smislu Zakona o porezu na dodanu vrijednost plaća se porez na promet nekretnina. Osnovica PDV-a pri isporuci novosagrađenih nekretnina je građevinska vrijednost objekta u koji nisu uključeni vrijednost zemljišta i naknade za komunalno uređenje zemljišta koju je utvrdilo nadležno tijelo. Porez na dodanu vrijednost plaća se po jedinstvenoj stopi od 23%.

7. ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

Najbolja iskoristivost se definira kao razumno i legalno korištenje zemljišta ili neke druge nekretnine na način koji je fizički moguć, isplativ, financijski ostvariv, te koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Četiri kriterija najbolje iskoristivosti su:

- zakonska dopustivost,
- fizička mogućnost,
- financijska ostvarivost,
- maksimalna profitabilnost.

Uvažavajući trenutne odnose na tržištu kao i način razmišljanja racionalnog ulagača zaključili smo da nije realno očekivati da će budući kupac pokušati utjecati na promjenu namjene nekretnine, već je jedino moguće njeno korištenje kao hotelskog objekta budući se radi o nekretnini građenoj isključivo u tu svrhu.

8. TRI PRISTUPA ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

8.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškova gradnje

Kod troškovnog načela procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta (bez nekretnine) koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina (primjerice industrijski objekti). Takav se pristup rabi i tamo gdje ostvarenje dobiti nije osnovna namjena nekretnine (škole, muzeji, bolnice).

8.3. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju kapitalizacije dobiti

Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti pokušava se odrediti sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim brutto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje. Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti kakva se očekuje u slijedećoj prodaji.

9. PROCES PROCJENE

9.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju se vrše na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Za našu analizu istražili smo ove slične nekretnine na osnovu podataka kupoprodajnih ugovora :

	naziv/lokacija	cijena €	prodano/ ponuđeno	period	m ²	cijena €/m ²
1	Zadar	3.200.000	prodano	2009.	1.600,00	2.000
2	Zadar	7.800.000	prodano	2009.	3.600,00	2.167

USPOREDBA 1

Uspoređivana nekretnina nalazi se u Zadru. Realizirana cijena nije korigirana. Ukupna netto površina iznosi 1.600 m², prodaja je realizirana po cijeni od 3.200.000 €, odnosno 2.000 €/m².

USPOREDBA 2

Uspoređivana nekretnina nalazi se u Zadru. Realizirana cijena korigirana je na temelju činjenice da je uspoređivana nekretnina veće površine. Ukupna netto površina iznosi 3.600 m², prodaja je realizirana po cijeni od 7.800.000 €, odnosno 2.167 €/m².

Na osnovi istraživanja i analize, mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine tj. stana, prema usporednoj metodi, iznosi ukupno 2.274.000 €.

9.2. Procjena vrijednosti nekretnine temeljem troškova gradnje

Kod troškovnog načela procjenjuje se visina reprodukcijских troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta (bez nekretnine) koje pripada nekretnini.

Na osnovu istraživanja i analize, mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost, prema troškovnoj metodi, iznosi ukupno **1.328.000 €**.

9.3. Procjena vrijednosti nekretnine temeljem kapitalizacije dobiti

Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti pokušava se odrediti sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim brutto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje. Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti kakva se očekuje u slijedećoj prodaji.

Nekretnina se obično procjenjuje s obzirom na njenu sposobnost generiranja prihoda. Nadalje, analiza nekretnine u smislu sposobnosti omogućavanja dovoljno visokog čistog godišnjeg povrata na investirani kapital predstavlja važnu stavku u razvoju indikatora vrijednosti. Kod dohodovne metode procjena se izvodi kapitaliziranjem predviđenih čistih prihoda uz kamatnu stopu koja je primjerena riziku investicije koji ide uz vlasništvo nad nekretninom. Ovakva konverzija prihoda razmatra povrate od drugih, konkurentskih mogućnosti za investiranje. Ukoliko se pravilno primjeni, smatra se da ova metoda u pravilu daje pouzdani pokazatelj vrijednosti nekretnina koje generiraju prihode.

Prvi korak kod dohodovne metode je procjena brutto prihoda koji može biti generiran od strane procjenjivane nekretnine. Nadalje se procjenjuje nepopunjenost kapaciteta te visina troškova koji se oduzimaju od potencijalnog brutto prihoda te se dobiva netto prihod. Vrijednost nekretnine se tada procjenjuje korištenjem dviju tehnika kapitalizacije - izravne kapitalizacije i/ili analize sume dotoka gotovine. Operativni troškovi su računati kao postotak potencijalnog brutto prihoda, koristeći odnose koji su uobičajeni za slične nekretnine.

Na osnovu istraživanja i analize, mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost, prema metodi kapitalizacije dobiti, iznosi ukupno **1.723.000 €**.

11. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane poduzeća VEIG EKSPERT d.o.o. je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima (USPAP). Mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će naša imovina. Mi ćemo čuvati ove podatke još najmanje pet godina.

Naša procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih osoba je nevažeće. Naše potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavamo pravo uključivanja vašeg poduzeća u našu listu klijenata. Mi ćemo, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente te naše izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

P R I L O G

10. KORELACIJA I ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti apsolutnog vlasništva nad navedenom nekretninom kao da je ponuđena na prodaju na otvorenom tržištu. Poštena tržišna vrijednost i apsolutno vlasništvo su prethodno već definirani.

Primjenjivanje metode procjenjivanja rezultirale su slijedećim indikatorima vrijednosti.

METODA	INDIKATOR	PONDER	VAGANI PROSJEK
Troškovna procjena	1.328.000 €	20%	265.600 €
Usporedna procjena	2.274.000 €	40%	909.600 €
Kapitalizacija dobiti	1.723.000 €	40%	689.200 €
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST		100%	1.864.400 €
		ZAOKRUŽENO	1.865.000 €

Prema tome, mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan 23. studenog 2010., razumno je predstavljena iznosom od

1.865.000,00 €
(slovima: milionosamstošezdesetpettisuća eura).

Mišljenje iznešeno u ovom izvješću može biti potpuno shvaćeno samo nakon čitanja priloga, drugih podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta, te općih uvjeta poslovanja.

Procjenu izradio:

Franjo Veig, ing.arh.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo - visokogradnju