

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI POKRETNINE

BROJ PREDMETA: 2-16-0-5661

POKRETNINA: Putnički m/b **BARBA IVE**

NARUČITELJ PROCJENE: BARBA IVE d.o.o. Zadar, Šibenska 11A.



PROCIJENJENA HIPOTEKARNA VRIJEDNOST POKRETNINE:

POKRETNINA /PLOVILO/	Vrijednost (kn)	Vrijednost (EUR)
VRIJEDNOST PLOVILA	2.518.749,00	336.000,00
SVEUKUPNO:	2.518.749,00 kn	336.000,00 €

IZRADA: Miljenko Rakvin dipl.ing.brodogradnje

OVJERA: Petar Isaković dipl.oec.,
voditelj odjela procjena

DATUM IZRADE: 31.10.2016. god.

ERSTE NEKRETNINE

Erste nekretnine d.o.o. specijalizirano je trgovačko društvo za poslovanje nekretninama u vlasništvu Erste & Steiermärkische banke. Erste nekretnine osnovane su radi proširenja ponude usluga i proizvoda grupe u segmentu poslovanja s nekretninama. Osim što se bavi procjenama nekretnina i nadzorom, tvrtka posluje i kao posrednik na tržištu nekretnina te kao konzultant za poslovanje s nekretninama. Erste nekretnine posluju u cijeloj Hrvatskoj, a u suradnji sa sestrinskim tvrtkama prisutne su i na mnogim tržištima Srednje i Istočne Europe. Erste nekretnine dio su Erste grupe u Hrvatskoj koju predvodi Erste & Steiermärkische banka kao osvajač "Zlatne kune" za najuspješniju banku u Hrvatskoj u 2005., 2006., 2008., 2010., 2011. i 2012. godine, po izboru Hrvatske gospodarske komore. Svojim proizvodima i uslugama Banka trenutno opslužuje više od 700 tisuća klijenata putem mreže od ukupno 117 poslovnica širom Hrvatske, pružajući im sigurnost i povjerenje temeljene na osobnom pristupu i stvaranju partnerskog odnosa. Zajednički rad na novim proizvodima i uslugama unutar Erste grupe klijentima omogućuje potpuno rješavanje svih financijskih potreba na jednom mjestu. Erste - jedno ime za sve financijske usluge.

SADRŽAJ

1.	ZAHTJEV ZA REVIZIJU PROCJENE	3
2.	TEHNIČKI OPIS PLOVILA	3
3.	PROCJENA	5
4.	SAŽETAK PROCJENE	9
5.	DOKUMENTACIJA	10

1. ZAHTJEV ZA REVIZIJU PROCJENE

Na temelju zahtjeva naručitelja, zatražena je izrada revizije procjene tržišne vrijednosti putničkog motornog broda BARBA IVE. Vlasnik plovila je tvrtka BARBA IVE d.o.o. Zadar, Šinenska 11A, OIB: 91034799473. Luka upisa broda je Zadar

Utvrđivanje tržišne vrijednosti plovila izvršeno je na temelju pregleda plovila i prikupljenih podataka od naručitelja. Pregled je obavljen 28. listopada 2016. u gradskoj luci u Zadru.

2. TEHNIČKI OPIS PLOVILA

Plovilo je u naravi putnički motorni brod, namijenjen za prijevoz putnika na jednodnevne izlete. Trup i nadgrađe su izrađeni iz čelika.

Brod je izgrađen 2003. godine.

Mjesto gradnje: Brodogradilište SULEYMAN ACAR,
Izmir, Turska



Osnovne tehničke značajke

Duljina preko svega /Loa/.....	23,40 m
Duljina između okomica /Lpp/.....	18,85 m
Širina /B/	7,30 m
Visina /H/	3,20 m

Pogonski motori

IVECO F3BE 0686C*F001
Typ: C13ENTM 50
ser.br. 149561 desni motor
ser.br. 149563 lijevi motor
Snaga: 2x367 kW /2000 o/min



Pogonski motor je opremljen, sa hidrauličkom kopčom marke TWIN DISCS bez ikakvih oznaka, prijenosni omjer 3:1..



Oprema plovila

U skladu sa zahtjevima HRB-a brod je opremljen potrebnom opremom za manevriranje, navigacijskom opremom, komunikacijskom opremom, opremom za sidrenje, vez i tegalj. Nadalje brod je opremljen sa potrebnom opremom za spašavanje i protupožar.

Tu su nadalje potrebni brodski sustavi i sustavi glavnog stroja i uređaja /sustav ulja za podmazivanje, sustav hlađenja, sustav ispuha i sustav automatike/. Od brodskih sustava tu je sustav kaljuže, sustav gašenja požara vodom te energetski sustav.

Pored navedene standardne opreme brod je opremljen sa specijalnom opremom u skladu sa njegovom namjenom (prijevoz putnika na jednodnebnne izlete), kuhinja, bar, prostor za putnike na glavnoj palubi i sunčanoj palubi potrebna oprema za spašavanje, koluti pojasevi samonapuhavajuće splavi. Sva oprema za spašavanje je za 180 putnika a sukladno odobrenju Hrvatskog registra brodova.

Zapažanja pri očevidu

Očevidom je utvrđeno da je brod ispravan i u voznom stanju te da je redovito i kvalitetno održavan. Uočljivo je da su otvori (prozori vrata) u cijelosti zamijenjeni sa novima. Sva oprema je ispravna i uredna i u funkcionalnom je stanju.



3. REVIZIJA PROCJENA

Revizija procjene vrijednosti plovila izrađena je prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od naručitelja te na temelju pregleda i uvida u stanje plovila u vrijeme vršenja revizije procjene. Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti plovila - troškovnom metodom i/ili metodom kapitalizacije dobiti i/ili kombinacijom navedenih metoda, ovisno o namjeni i vrsti plovila..

Elaborat je izrađen u skladu s **Međunarodnim standardom** koji daje naputke i regulira područje procjene tržišne vrijednosti plovnih objekata.

Procjenjuje se plovilo na dan pregleda od strane vještaka u viđenom stanju, te se potom procjenjuje prometna vrijednost plovila prema tržišnim mogućnostima prodaje.

Pregledom plovila, opreme, dokumentacije dostavljene na uvid te prikupljenim podacima utvrđeno je slijedeće:

1.1. Vrsta i tip plovila, pripadajuća oprema i proizvođači te njihovo stanje utvrđeno očevidom.

1.2. Vrijednosti plovila na osnovi troškova gradnje novog plovila, i umanjenje upotrebom procjenidbenih faktora utvrđenih od strane procjenitelja, te prometna vrijednost koja je određena sukladno stanju ponude i potražnje na tržištu.

1.3. Vrijednost plovila na temelju kapitalizacije dobiti

1.4. Svi elementi procjene izraženi su u eurima te su konačne vrijednosti proračunate u kune prema tečaju 1 €=7,496276 Kn. /srednji tečaj HNB na 31. listopada 2016./

Ova procjena sadrži:

- dokument koji definira procjenjenu imovinu

- sažetak o važnim činjenicama i zaključak

- foto-dokumentaciju

Osobno sam obavio očevid, te proučio uvjete na tržištu, uzevši u obzir:

- vrijednost imovine na temelju troškova gradnje,

- vrijednosti plovila na temelju kapitalizacije dobiti

- prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju na tržištu.

Izvršen je pregled, analiza i istraživanje kako bi se izrazilo mišljenje o poštenoj tržišnoj vrijednosti spomenutog broda na dan 28. listopada 2016.

Brod je procijenjen kao da se nudi na otvorenom tržištu, po poštenoj tržišnoj vrijednosti.

Poštena tržišna vrijednost se pri tom definira 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 podjednako dostatna saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi predmetne imovine.

Za izračun vrijednosti plovila koriste se slijedeći propisi i izvori podataka :

TROŠKOVNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI PLOVILA

Izračun vrijednosti plovila troškovnom metodom dobiva se izračunom vrijednosti novoizrađenog plovila i njenim umanjnjem uslijed trošnosti plovila, njegovog održavanja i obnavljanja kako trupa tako i cjelokupne i pojedinačne opreme.

3.1. Procjena vrijednosti imovine na temelju troškova gradnje

Kod ovog načela, procjenjuje se visina reprodukcijjskih troškova, tj. trošak gradnje novog objekta.

Procjena vrijednost plovila provedena je na osnovi izvršenog pregleda i ocjene stanja, uzevši u obzir važeće propise i pravila struke te normative za ove vrste radova.

Kod ovog načela za procjenu je uzeta visina troškova gradnje te je umanjena za korekcionni faktor. Prilikom pregleda objekta određen je korekcionni faktor na temelju starosti, tehnološkog standarda, stvarnog stanja, uvažavajući odgovarajuće tehničko tehnološke propise i norme te osobno znanje i iskustvo u struci.

U postupku procjene vrijednosti na temelju troškova gradnje primjenjuje se metoda umanjenja vrijednosti za čitav niz procjenidbenih faktora formiranih od strane procjenitelja.

Bazna cijena je utvrđena po metodi globalnih elemenata gradnje.

Na osnovi istraživanja i pomne analize pregledanoga, mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost, prema troškovnoj metodi iznosi ukupno **322.590 EUR**.

(analiza je predočena u slijedećoj tabeli)

3.1.1. Procjena sadašnje vrijednosti na temelju troškova gradnje

GLOBALNI ELEMENTI	Cijena novog /EUR/	Korekc. faktor	Sadašnja cijena zaokruženo/EUR/
Konstrukcija: trupa i nadgrađe	166.000,00	0,30	116.200,00
Tehnička dokumentacija i nadzor nad gradnjom	15.000,00	0	15.000,00
Oprema trupa /kormilo sa osovina, kormilarski uređaj, sidra, bitve, zjevače, ograde, temelji strojeva i uređaja i dr./	52.000,00	0,35	33.800,00
Oprema broda /oprema brodskih prostora, kormilarnica, kuhinja, kabina, bar , prostor za putnike sa opremom, opreme za navigaciju, signalizaciju, spremnici, dizel električni generator, opreme za spašavanje, protupožarne opreme, elektroopreme i dr./	74.000,00	0,15	62.900,00
Brodski sustavi /pumpe, sustavi protupožara, kaljuže, sanitarne opreme izljevi i uljevi, sustav za pranje palube, elektroinstalacija i dr/	41.000,00	0,35	26.650,00
Porivni uređaj sa propulzivnim elementima / pogonski motor, brodski vijak, vratilo, među vratilo, statvena cijev, cjevovodi porivnog sustava, cjevovodi goriva, hlađenja i ispuha, i dr./ sa ugradanjom.	84.000,00	0,19	68.040,00
UKUPNO			322.590,00

METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI PLOVILA TEMELJEM KAPITALIZACIJE DOBITI

Izračun vrijednosti plovila metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu plovila, koji se umanjuje za troškove upravljanja i održavanja.

Uz navedeno vrijednost plovila ovisi i od preostalog održivog vijeka korištenja plovila, kao i faktora rizika prihodovanja koji ostvaruje plovilo. Budući da se radi o «tržišno orijentiranom» plovilu ova metoda prikladna je jer plovilo ostvaruje prihode njegovim gospodarenjem.

3.3. Procjena vrijednosti na temelju kapitalizacije dobiti

Budući da ovo plovilo ima svoju osnovnu namjenu tegljenje i spašavanje, što znači da mu je svrha da svojim korištenjem ostvaruje dobit, to će se u svrhu utvrđivanja prave vrijednost razmotriti i izvršiti procjenu i na temelju kapitalizacije dobiti. S pristupom procjeni plovila na temelju kapitalizacije dobiti pokušava se odrediti sadašnja vrijednost na temelju dobiti koja se očekuje od njegovog korištenja u budućnosti. Osim brutto dobiti, koju procjenjivano plovilo donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane za tekuće i investicijsko održavanje /održavanje, zamjena opreme, pogonskih strojeva, osiguranje i dr./.

Dakle plovilo se procjenjuje kao funkcionalna cjelina s obzirom na njegovu sposobnost generiranja prihoda.

Prvi korak kod dohodovne metode je procjena brutto prihoda koji može biti generiran od strane procjenjivanog objekta. Nadalje se procjenjuje visina troškova koji se oduzimaju od potencijalnog brutto prihoda te se dobiva netto prihod. Vrijednost objekta se tada procjenjuje korištenjem tehnike direktne kapitalizacije. Operativni troškovi su računati kao postotak potencijalnog brutto prihoda.

Na osnovi istraživanja i pomne analize, mišljenja smo da vrijednost po ovoj metodi iznosi ukupno **350.000,00 EUR**.

Ponderiranjem dolazimo do poštene tržišne vrijednosti:

METODA	INDIKATOR	PONDER	PROSJEK
Procjena prema troškovima gradnje /EUR/	27.385,00	50%	161.295,00
Kapitalizacija dobiti /EUR/	350.000,00	50%	175.000,00
Poštena tržišna vrijednost /EUR/		100%	336.295,00
ZAOKRUŽENO/EUR/			336.000,00

4. SAŽETAK REVIZIJE PROCJENE

Potpisom ove procjene koju sam izradio neopozivo potvrđujem da sam očevidom na licu mjesta utvrdio da je predmet ove procjene upravo plovilo navedeno u ovoj identifikaciji.

OPĆI PODACI:

BROJ PREDMETA:

2-16-0-5661

Plovilo:

Putničkii motorni brod BARBA IVE

Naručitelj procjene:

BARBA IVE d.o.o. Zadar, Šibenska 11A

IDENTIFIKACIJA:

Upisni list broda

Redni broj: **133/2014 LUČKE KAPETANIJE OSIJEK**

identifikacija:

Broda, pogonskog motora sa opremom na licu mjesta na kod pregleda u gradskoj luci u Zadru dana 28. listopada 2016.

vlasnik:

BARBA IVE d.o.o. Zadar, Šibenska 11A
.....za CIJELO

PODACI O PLOVILU:

Duljina preko svega /Loa/

23,40 m

Duljina između okomica /Lpp/

18,85 m

Širina /B/

7,30 m

Visina /H/

3,20 m

Pogonski motori

IVECO F3BE0686C*F001 tip C13ENTM50; ser. br. 149561 i 149563

PROCIJENJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST POKRETNINE:

336.000,00 EUR

Tereti i zabilježbe vidljivi su iz UPISNOG LISTA LUČKE KAPETANIJE OSIJEK Redni broj: 133/2014

Elaborat procjene nekretnine otisnut je i ovjeren u tri primjerka, a u digitalnom formatu za potrebe Sektora upravljanja rizicima ESB d.d..

5. DOKUMENTACIJA

- ZAHTJEV ZA REVIZIJU PROCJENE
- IZVADAK IZ UPISNOG LISTA

