

Očekuje se preciziranje dana za sastanak i dogovor o nagodbi u Ministarstvu državne imovine u Zagrebu.

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. „Analiza indikativne procjene vrijednosti gospodarske cjeline Autokamp Jazine u sklopu Stečajne mase iza Rastovac d.d. u stečaju na 30. lipnja 2019. godine – Konačna procjena vrijednosti“ u ovoj fazi stečaja u ime i za račun stečajne mase jeste jedina ekspertna i egzaktna podloga za utvrđivanje vrijednosti stečajne mase.

Predmet stečajne mase, pored dijela nekretnina u sklopu Autokampa Jazine i koje su još uvijek predmet spora u tekućoj parnici broj: 9 P-232/2018 – Trgovački sud u Zadru, Stalna služba u Šibeniku, jeste i pravo dugoročnog korištenja (zakup) Autokampa Jazine.

Prema izračunu autora navedene Analize neto vrijednost imovine koja sačinjava stečajnu masu Dužnika iznosi **6.625.170,58 kuna** (stranica 22. Analize).

2. U stečajnu masu Dužnika treba uračunati i novčano stanje na računu Dužnika na dan 20. rujna 2019. godine iznosi 577.385,48 kuna.

3. Na dijelu nekretnina Autokampa i to baš onim nekretninama koje su predmet spora u prije navedenoj parnici uspostavljeno je razlučno pravo u korist Jadranske banke d.d. Šibenik. Banka je likvidirana i pravni slijednik ovog prava jeste „SPV za sanaciju“ u sastavu Države agencije za sanaciju banaka (DAB).

4. Na ime ostalih obveza stečajne mase prethodno su plaćeni troškovi za izradu navedene dvije ekspertne analize (građevinsko vještačenje i analiza vrijednosti). Na ime ovih troškova plaćeno je kako slijedi:

- za građevinsko vještačenje (Gustav Červar) iznos od.....17.000,00 kuna

- za Analizu vrijednosti (Revicon d.o.o.) iznos s PDV-om.....18.750,00 kuna

Također je nakon dugotrajnog prijedora s Poreznom upravom na temu da li je (ili nije) stečajna masa koja nema pravnu osobnost obveznik plaćanja PDV-a, zaključeno je da i stečajna masa mora plaćati PDV.

Zadržani novac na ime PDV-a konačno je plaćen i to u iznosu od 175.000,00 kuna.

5. Novčani iznos na računu namjerno nije raspodijeljen za djelomično namirenje vjerovnika, jer Republika Hrvatska ima pretenzije na iste novce. Dok se ne sklopi nagodba, novac se neće dijeliti.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Stečajni upravitelj očekuje da se zakaže sastanak u Zagrebu pri Ministarstvu državne imovine koje je od ŽDO-a preuzelo inicijativu za sklapanje nagodbe s kojom bi se konačno riješili svi aktualni vlasnički i ini problemi između Dužnika i Republike Hrvatske.

Prema saznanju stečajnog upravitelja Republika Hrvatska je pokrenula parnicu radi proglašenja ništetnim pravnih poslova i aktualnih upisa tereta (hipoteka) na zemljištu u sklopu Autokampa koji su upisani u korist Jadranske banke d.d. Šibenik – sada protiv pravnog slijednika banke „SPV-a za sanaciju“.

Analiza indikativne procjene vrijednosti gospodarske cjeline AUTOKAMP JAZINE u sklopu Stečajne mase iza Rastovac d.d. u stečaju na 30. lipnja 2019. godine Konačna procjena vrijednosti

22 srpnja 2019. godine

Strogo osobno i povjerljivo

Konačna procjena vrijednosti je pripremljena na temelju ograničenja opisanih u Opsegu posla na str.8. Ovaj dokument se može dobiti u elektronskom, kao i u tiskanom obliku odnosno kopije i verzije ovog dokumenta mogu postojati na različitim medijima.

Gospodin Ivan Rude
Stečajna masa iza RASTOVAC d.d. u stečaju, OIB 07885176855
Stjepana Radića 6
22000 Šibenik
22. srpnja 2019. godine

Poštovana gospodo,

Svrha ove prezentacije je predstaviti našu Analizu procjene vrijednosti gospodarske cjeline AUTOKAMP JAZINE, koja je u sklopu Stečajne mase iza Rastovac d.d. u stečaju („Gospodarska cjelina“) na 30 lipnja 2019. godine.

Kako smo razumjeli, našu procjenu vrijednosti koristiti će stečajni upravitelj za strategijsku odluku o potencijalnoj prodaji gospodarske cjeline. Naš rad se neće koristiti za druge svrhe ili distribuirati trećim stranama (osim po zakonu) bez znanja i pismenog odobrenja Šibenskog Revicona. Slažete se da nećete koristiti naše ime ili naš rad, u cijelosti ili dijelovima, u bilo kojem dokumentu koji ćete distribuirati trećim osobama bez prethodnog pismenog odobrenja od strane Šibenskog Revicona.

Ova prezentacija ne uključuje sve elemente ili analize koje potpuna procjena vrijednosti treba uključivati. Za korištenje ili oslanjanje na ovu prezentaciju od strane trećih strana i za bilo koju odluku temeljenu na njoj je odgovorna osoba koja je koristi, Šibenski Revicon ne preuzima odgovornost za štete, ukoliko do njih dođe, ako su one rezultat korištenja ove procjene.

Ova prezentacija nije namijenjena za daljnju distribuciju ili daljnju objavu i ne smije se koristiti, čak ni u skraćenom obliku, za druge svrhe osim onih navedenih u ovom dokumentu bez znanja i pismene suglasnosti Šibenskog Revicona. Kako bi mogli primiti kopiju ove prezentacije treće strane trebaju potpisati HOLD-HARMLESS letter (pismo o „bezazlenosti, bezopasnosti“). Štoviše kao izdavač ove prezentacije Šibenski Revicon ne preuzima nikakvu odgovornost, kao ni odgovornost za gubitke uzrokovane od strane stečajnog upravitelja ili trećih strana.

Treba biti jasno da se stvarna cijena plaćena za posao koji uključuje stranku može razlikovati zbog različitih faktora poput: motiviranosti stranke, vještine pregovaranja stranke, strukture posla (npr. financijska struktura, prolaz kroz kontrole) ili drugih faktora koji su jedinstveni za taj posao.

Za događaje koje slijede nakon izdavanja naše procjene ne izražavamo mišljenje i ne preuzimamo nikakvu odgovornost za to kakav bi utjecaj ti događaji mogli imati na vrijednost gospodarske cjeline.

Procijenili smo gospodarsku cjelinu pod pretpostavkom budućeg neograničenog nastavka poslovanja. Ova pretpostavka podrazumijeva da:

(1) Buduća Uprava gospodarske cjeline će implementirati perspektivne financijske operativne strategije koje će maksimizirati vrijednost gospodarske cjeline u sklopu društva.

(2) Nema nesigurnosti što se tiče budućih događaja koje bi dovele u pitanje temeljnu pretpostavku o neograničenom nastavku poslovanja gospodarske cjeline jednom kada se na njoj pokrene gospodarski ciklus.

Ograničenja

Morate imate na umu da je naša analiza ograničena zbog sljedećih razloga:

1. Prikazani financijski izvještaji sastavljeni su na osnovu javno dostupnih podataka sa javne objave FINA. Nekretnine su iskazane na osnovu procjene stalnog sudskog vještaka a obveze po osnovu založnih prava na nekretninama.
2. Financijske projekcije koje su prilagođene od naše strane, rađene su na osnovu javno dostupnih podataka poslovanja gospodarske cjeline u društvu Prisliga d.o.o., Tisno.
3. Dostupnost financijskih i drugih podataka o usporedivim tvrtkama koji se koriste u tržišnim pristupu je ograničena.
4. Nekretnine na kojima se obavlja djelatnost su pod založnim pravima (hipotekama) u ukupnom iznosu 13.599.919 kuna.
5. Po izjavi stečajnog upravitelja gospodarska cjelina (nekretnina) je u najmu kod društva Prisliga d.o.o., Tisno na 5 godina koji završava sa 2023. godinom.

Pouzdale smo se u dostupne podatke poslovanja i pretpostavljamo da su ispravno pripremljeni na razumljivoj osnovi. Oslonili smo se na te podatke bez neovisne verifikacije ili potvrde. Kao dio analize procjene nismo revidirali te podatke. Prema tome, ne dajemo mišljenje ni neki drugi oblik osiguranja vezano za te podatke.

Pretpostavlja se da je imovina društva dobra i utvrđiva ukoliko nije drugačije navedeno. Također smatramo da će gospodarska cjelina imati odgovorne vlasnike i kompetentnu Upravu koja će poštovati imovinu društva.

Što se tiče budućih podataka, želimo naglasiti da obično postoje razlike između prognoze i stvarnih rezultata, budući da se događaji i okolnosti često nisu kakvi se predviđaju.

Procjena vrijednosti gospodarske cjeline (nekretnine) napravljena je na osnovu metode diskontiranih novčanih tokova (DCF) i procjene vrijednosti nekretnine od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Sažetak

Na temelju činjenica, pretpostavki i načina vrednovanja koji se koriste u analizi procjene po troškovnoj metodi naša je preporuka da vrijednosti gospodarske cjeline na 30. lipnja 2019. godine može se razumno procijeniti na:

u rasponu od 5.614 tisuća HRK do 7.636 tisuća HRK

Ova vrijednost je utvrđena na osnovi pretpostavke da će potencijalni investitor, kupac preuzeti nekretnine sa hipotekom.

Neovisni smo o stečajnom upravitelju. Naknada za ovaj angažman ne ovisi o rezultatu ove analize.

Naša analiza, metodologija koju smo koristili, zaključci našeg vrednovanja i detaljni izračuni prikazani su u sljedećim poglavljima odnosno u dodacima analizi.

Šibenski Revicon d.o.o., Šibenik

Radovan Lucić, direktor

ŠIBENSKI REVICON d.o.o.
za reviziju i poslovne usluge
ŠIBENIK
S. Radića 44

Ključne pretpostavke procjene

Sekcija	Str
Ključne pretpostavke procjene	4
Opseg usluga	7
Metode procjene	9
Dohodavni pristup - dodatak	12
Procjena neovisnog sudskog vještaka za građevinarstvo	19

Ključne pretpostavke procjene

Ključne pretpostavke procjene

Prihodi

Prihodi od prodaje

- Prihodi od turističke uslužne djelatnosti, pružanje usluga smještaja na parcelama za kampiranje

Materijalni troškovi

- Za materijalne troškove se predviđa da će biti na nivou 51% prihoda od turističkih usluga kao što su i kod usporednih poduzeća, uglavnom se odnose na troškove materijala za tekuće održavanje parcela i pripadajuće infrastrukture te troškova el. energije i vode.

Ostali vanjski troškovi i ostali troškovi

- Ovi troškovi su podijeljeni u slijedeće grupe i tako su tretirani u projekcijama:
 - Fiksni – za koje se očekuje da će ostati nepromijenjeni.
 - Varijabilni – za koje se očekuje da će rasti u skladu s povezanim prihodima
 - Ne-ponavljajući – za koje se ne očekuje da će se nastaviti.

Troškovi zaposlenika

- Za troškove zaposlenika smatra se da će njihov rast troška biti u korelaciji sa rastom prihoda i da neće doći do povećanja posla većeg nego što postojeći zaposlenici mogu izvršiti. Za troškove zaposlenika se očekuje da će se neznatno povećati.

Kapitalna ulaganja (CAPEX)

- Nekretnina je u najmu do 2023. godine te nisu predviđena potrebna nova kapitalna ulaganja u razdoblju 2020-2024 godina.

Amortizacija

- Projekcija amortizacije se temelji na povijesnim amortizacijskim stopama koje se primjenjuju na neto knjigovodstvenu vrijednost.

Desk Top procjena - Sažetak

Ključne pretpostavke procjene

Sažetak procjene na 30. lipnja 2019. godine		
Vrijednost kapitala gospodarske cjeline		
AUTOKAMP JAZINE u sklopu Stečajne mase	HRK'000	EUR'000
iza RASTOVAC d.d. u stečaju		
Troškovni pristup		
Najniža razina	5.614	759
Srednja razina	6.625	895
Najviša razina	7.636	1.032

- Da bi došli do zaključka u procjeni vrijednosti gospodarske cjeline na 30. lipnja 2019. godine u obzir smo uzeli sljedeće:
- Dohodovni pristup pruža pokazatelj vrijednosti koji se temelji na očekivanjima poslovanja u budućnosti.
- Pristup tržišta reflektira vrijednost usporedivih tvrtki na tržištu.
- Troškovni pristup utvrđuje se na temelju bilanci, vrijednost je neto imovina tvrtke kao razlika knjigovodstvene procijenjene vrijednosti imovine (u ovom slučaju nekretnina) i knjigovodstveno procijenjenih svih obveza (u ovom slučaju obveza po založnim pravima nad nekretninama).
- Prema našem iskustvu većina investitora procjenjuje ulaganje u gospodarsku cjelinu na temelju analize diskontiranog novčanog toka nadopunjenu drugim analizama (na temelju analize usporedivih tvrtki koje kotiraju na tržištu kapitala ili transakcijskom metodom) što ovdje nije bilo moguće.
- U procjeni konačne vrijednosti gospodarske cjeline koristili smo primarno rezultate troškovnog pristupa. Po našem mišljenju ova metoda obuhvaća specifično stanje gospodarske cjeline, dana je u najam, gospodarske aktivnosti nema te buduće novčane tokove najbolje može ostvariti kroz prodaju nekretnine.

Sekcija	Str
Ključne pretpostavke procjene	4
Opseg usluga	7
Metode procjene	9
Dohodavni pristup - dodatak	12
Troškovni pristup – dodatak	21

Opseg usluga

Opseg usluga

Područje našeg rada je utvrđeno prema Ugovoru od 12. srpnja 2019. godine:

- Razmotrili smo informacije dobivene od stečajnog upravitelja:
- Pozadinu i povijest gospodarske cjeline
- Sastali smo se stečajnim upraviteljem te smo razgovarali o povijesti, specifičnostima prošlim i te mogućim budućim poslovnim financijskim planovima za gospodarsku cjelinu.
- Napravili smo analizu diskontiranog novčanog toka koristeći povijesne podatke poslovanja Prisliga d.o.o., Tisno.
- Pripremili smo analizu osjetljivosti prilagođavanjem odabranog ponderiranog prosječnog troška kapitala kao diskontne stope.
- Na temelju naših istraživanja, analiza i primjenu metoda izračunali smo raspon vrijednosti gospodarske cjeline na dan 30. lipnja 2019. godine. Pretpostavke i rezultati naše analize prikazani su u Sekciji Dodatak ove procjene vrijednosti.

Sekcije	Str
Ključne pretpostavke procjene	4
Opseg usluga	7
Metoda procjene	9
Dohodavni pristup - dodatak	12
Troškovni pristup – dodatak	21

Metode procjene

Metode procjene

Metoda procjene

- Obično se koristi nekoliko metoda za određivanje vrijednosti tvrtke. Cij korištenja više od jedne metode je prikupiti dovoljno međusobno potkrepljujućih dokaza kao zaključak procjene. Imena i opisi tih općenito prihvaćenih metoda su:
 - dohodovni pristup – metoda diskontiranog novčanog toka;
 - Tržišni pristup – metoda kapitalnog tržišta;
 - Tržišni pristup – transakcijska metoda;
 - Troškovni pristup – metoda prilagođene neto imovine.

Dohodovni pristup

- Metoda diskontiranog novčanog toka temelji se na pretpostavci da je vrijednost poduzeća sadašnja vrijednost budućeg ekonomskog prihoda koji će ostvariti vlasnici poduzeća. Ovaj prihod zahtijeva slijedeće analize: analiza prihoda, analiza troškova, analiza kapitalnih ulaganja, analiza rezidualne vrijednosti i analiza diskontne stope.

Tržišni pristup

- Metoda tržišta kapitala određuje vrijednost u odnosu na tržište dionica usporedivih tvrtki. Ta metoda zahtijeva procjenitelje za odabir uzorka usporedivih tvrtki.
- U transakcijskoj metodi vrijednost se određuje usporedbom tvrtke sa tvrtkom koja je nedavno bila kupljena, prodana ili pripojena. Ova metoda zahtijeva procjenitelje kao i metoda tržišta kapitala. Transakcijska metoda ovisi o postojanju odgovarajućeg broja usporedivih firmi na čemu možemo temeljiti zaključak.

Troškovni pristup

- U metodi prilagođene neto imovine određuje se vrijednost imovine poduzeća i obveza. Ovaj pristup zahtijeva procjenu vrijednosti cjelokupne imovine (kratkoročne imovine, materijalne, nematerijalne i goodwilla). Osim toga u analizu su uključene i sve trenutne obveze poduzeća. Vrijednost poduzeća je fer tržišna vrijednost cjelokupne imovine umanjena za trenutnu vrijednost svih obaveza poduzeća.

Metode procjene (nastavak)

Primijenjene metode procjene

- Koristili smo metodu prihoda (metoda diskontiranog novčanog toka) da bi procijenili vrijednost gospodarske cjeline na 30. lipnja 2019. godine. Po našem mišljenju taj pristup obuhvaća specifične uvjete i njihov utjecaj na vrijednost poduzeća.
- Većina investitora procjenjuje vrijednost tvrtke koristeći metodu diskontiranog novčanog toka, te u dodatku tržišnu cijenu dionica (udjela). Ova analiza se temelji na pretpostavci da je vrijednost poduzeća sadašnja vrijednost budućih ekonomskih prihoda. Vjerujemo da je taj pristup prikladan kad se određuje vrijednost gospodarske cjeline, jer uzima u obzir tok novca koje će dioničari (vlasnici) dobiti ostanu li vlasnici gospodarske cjeline.
- Pokušali smo primijeniti tržišni pristup (transakcijska metoda i metoda tržišta kapitala), ali zbog ograničenog broja usporedivih tvrtki koje bi mogli usporediti sa gospodarskom cjelinom nismo koristili rezultate tog pristupa.
- Koristili smo troškovni pristup - metodu prilagođene neto imovine jer je gospodarska cjelina, nekretnina AUTOKAMP JAZINE, koja je u sklopu Stečajne mase iza Rastovac d.d. u stečaju.

Dohodovni pristup

Sekcije	Str
Ključne pretpostavke procjene	4
Opseg usluga	7
Metode procjene	9
<u>Dohodavni pristup - dodatak</u>	<u>12</u>
Troškovni pristup – dodatak	21

Dohodovni pristup

Dodatak	No.
Račun dobiti i gubitka	14
Diskontirani novčani tok – određeno razdoblje	15
Diskontirani novčani tok – konačna vrijednost	16
Diskontirani novčani tok – sažetak procjene	17
Prosječni ponderirani trošak kapitala (WACC)	18

Financijski izvještaj načun dobiti i gubitka

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ačun dobiti i gubitka HRK'000							
Prihodi od prodaje	2.871	2.998	3.148	3.305	3.471	3.557	3.628
Ostali poslovni prihodi	-	-	-	3.305	3.471	3.557	3.628
Ukupno prihodi	2.871	2.998	3.148	3.305	3.471	3.557	3.628
Rast prihoda %	n/a	4,42%	5,00%	5,00%	5,00%	2,50%	2,00%
Utrošene sirovine	481	588	561	589	619	634	647
Troškovi prodane robe	-	-	-	-	-	-	-
Ostali vanjski troškovi	906	1.107	1.057	1.110	1.165	1.194	1.218
Troškovi zaposlenika	873	1.067	1.018	1.069	1.123	1.151	1.174
Ostali troškovi	139	169	162	170	179	183	189
Ostali poslovni rashodi	-	-	-	-	-	-	-
Dobit prije amortizacije (EBITDA)	473	66	349	367	385	395	403
Profitna marža %	16,47%	2,19%	11,10%	11,10%	11,10%	11,10%	11,10%
Amortizacija	-	-	-	-	-	-	-
Dobit prije oporezivanja i kamata (EBIT)	473	66	349	367	385	395	403
Profitna marža %	16,47%	2,19%	11,10%	11,10%	11,10%	11,10%	11,10%
Neto financijski prihodi/rashodi	-	-	-	-	-	-	-
Dobit prije oporezivanja (EBT)	473	66	349	367	385	395	403
Profitna marža %	16,47%	2,19%	11,10%	11,10%	11,10%	11,10%	11,10%

Dohodovni pristup

Dodatak

Diskontirani novčani tok (DCF) – određeni period

Diskontirani novčani tok-neto novčani tok na uloženi kapital HRK'000	2019	2020	2021	2022	2023
Dobit prije oporezivanja i kamata (EBIT)	349	367	385	395	403
EBIT marža (%)	11,10%	11,10%	11,10%	11,10%	11,10%
Minus: Porez	63	66	69	71	72
NOPAT	287	301	316	324	330
Rast (%)	n/a	5,00%	5,00%	2,50%	2,00%
Povećanje: Amortizacija	-	-	-	-	-
Bruto novčani tok	287	301	316	324	330
Smanjenje: Kapitalni izdaci	-	-	-	-	-
Povećanje: Promjene u radnom kapitalu	-	-	-	-	-
Neto novčani tok na uloženi kapital (NCFIC)	287	301	316	324	330
Faktor diskontiranja	0,95	0,91	0,83	0,75	0,69
Sadašnja vrijednost neto novčanog toka na uloženi kapital (PV of NCFIC)	273	301	262	244	227
Suma PV of NCFIC (određeno razdoblje)	1.280				

Izvor: Analiza Šibenski Revicon

Dohodovni pristup

Diskontirani novčani tok (DCF) – konačna vrijednost

Dodatak

Diskontirani novčani tok-neto novčani tok na uloženi kapital

Pretpostavke	
Diskontna stopa	9,87%
Konačna stopa rasta	2,00%
Normalna razina radnog kapitala / prodaja	n/a

Kalkulacija konačne vrijednosti

NOPAT u zadnjoj godini prognoze	330
Povećanje: Promjena u radnom kapitalu	-
Amortizacija –CAPEX	-
NCFIC u određenom razdoblju	330

Konačna vrijednost u zadnjoj godini prognoze

2.940

Sadašnja vrijednost konačne vrijednosti

1.837

Izvor: Analiza Šibenski Revicon

Dohodovni pristup

Diskontirani novčani tok (DCF) – sažetak procjene

Dodatak

Sažetak procjene – Diskontirani novčani tok

HRK'000

Suma PV of NCFIC (određeno razdoblje)	1.280
Sadašnja vrijednost konačne vrijednosti	1.837
Indikativna fer tržišna vrijednost (FMV) na uloženi kapital (kontrolling i tržišne osnove)	3.116

Povećanje: Novac i novčani ekvivalenti	-
Povećanje: Dugotrajna financijska imovina	-
Povećanje: Krediti i depoziti	-
Povećanje: Ostala financijska imovina	-
Povećanje: Procijenjena imovina	-
Smanjenje: Obveze po primljenim zajmovima od povezanih poduzetnika	-
Smanjenje: Obveze po kreditima	-

Fer tržišna vrijednost gospodarske cjeline (kontrolling i tržišna osnova), zaokruženo

3.116

Spot tečaj HRK/EUR na 30. lipnja 2019.

7,4

Indikativna fer tržišna vrijednost FMV 100% kapitala (kontrolling i netržišna osnova) EUR, zaokruženo

421

Izvor: Analiza Šibenski Revicon

Dohodovni pristup

Prosječni ponderirani trošak kapitala (WACC)

Dodatak

Trošak kapitala		
Nerizična stopa – EUR	0,54%	Na temelju krivulje prinosa njemačkih državnih obveznica na datum vrednovanja
Najveći tržišni rizik	6,00%	Šibenski Revicon analiza
Preliminarni trošak kapitala	6,54%	
Prilagodba zbog rizika zemlje	2,40%	Na temelju rejtinga hrvatske
Prilagodba zbog rizika malog poduzeća	2,90%	Na temelju IbotsonAssociates
Prilagodba zbog specifičnih rizika	3,00%	Procjena analize
Trošak kapitala	14,84%	
Trošak dužničkog kapitala		
Pretporezni trošak	3,30%	Na temelju prosječne kamate u Hrvatskoj; HNB
Porez na dobit	18,00%	Stopa poreza na dobit u Hrvatskoj
Trošak nakon poreza	2,71%	
Struktura kapitala		
Kapital	59%	Na temelju medijana industrije E/(D+E)
Dug	41%	Na temelju medijana industrije D/(D+E)
WACC	9,87%	

Izvor: Analiza Šibenski Revicon

Sekcije	Str
Ključne pretpostavke procjene	4
Opseg usluga	7
Metode procjene	9
Dohodavni pristup - dodatak	12
Troškovni pristup - dodatak	19

Troškovni pristup

Dodatak		Dodatak	
Dodatak		No.	No.
Procjena stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo		21	23
Neto vrijednost poduzeća		22	

Dodatak

Troškovni pristup

Dodatak

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina napravio je Elabrat o procijenjenoj vrijednosti nekretnina od svibnja 2019. godine.

Na osnovu zahtjeva naručitelja stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina izradio je procjenu tržišne vrijednosti nekretnine.

Predmet procjene je Autokamp JAZINA u Tisnom, na adresi Put Jazine 318 A-G, 22240 Tisno, te obuhvaća slijedeće katastarske čestice:

- 1261
- *313
- 1259
- 1258
- dio 1280/2
- dio 1255/35
- 1255/404
- 1255/409
- 1255/410

Unutar kompleksa Autokampa Jazine, nalaze se i slijedeće građevine koje su procijenjene: Sanitarni čvor 1., Pivnica, Trgovina, Sanitarni čvor 2, Recepcija, Pomoćni objekt 1 i Pomoćni objekt 2.

Procijenjene nekretnine se nalaze na području turističke namjene, T3-kamp.

Sukladno članku 12. Stavak 3. Pravilnika, upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine. Založna prava nad nekretninom su u iznosu 5.734.516,47 kuna (SPV – Jadranska banka d.d., Šibenik) i iznosu 7.865.402,86 kuna (fizičke osobe), ukupno 13.599.919,33 kune.

Nakon provedene procjene Auto camp JAZINA, Tisno utvrđena je tržišna vrijednost u iznosu 2.726.489,58 € ili 20.225.099,71 kuna, odnosno zaokruženo 20.230.000,00 kuna (prilog).

Troškovni pristup Neto vrijednost poduzeća

Dodatak

HRK	Naziv pozicije	Procijenjena vrijednost
		20.225.099,91
		(13.599.919,33)
	NETO IMOVINA (1. - 2.)	6.625.180,58

Neto vrijednost gospodarske cjeline (nekretnina) AUTOKAMP JAZINE, koja je u sklopu Stečajne mase iza Rastovac d.d. u stečaju na dan 30. lipnja 2019. godine iznosi 6.625.180 kuna.

Odricanje od odgovornosti

Ova procjena je izrađena od strane Šibenski Revicon d.o.o., i namijenjena je isključivo internoj upotrebi stečajnog upravitelja za gospodarsku cjelinu i ne može se objavljivati ni davati nekoj trećoj strani. Ova procjena nije namijenjena drugim osobama osim onim navedenim iznad.

Klijent se obvezuje da bilo koji savjet (usmeni ili pismeni) ili dokumentacija pripremljena od strane Šibenskog Revicona u svrhu donošenja zaključka procjene, ne može se koristiti u neke druge svrhe bez prethodnog pismenog odobrenja Šibenskog Revicona. Bilo kakvi pisani izvještaji, prezentacije, sažetci ili neki drugi pisani materijali ne mogu biti korišteni, ni distribuirani bez prethodnog pismenog odobrenja Šibenskog Revicona. Ukoliko do takvog odobrenja dođe Šibenski Revicon se odriče svih uz to vezanih odgovornosti.

Obavili smo procjenu fer vrijednost imovine (nekretnina) koje su iskazane po procjeni ovlaštenog sudskog vještaka, procijenili i fer vrijednost obveza po založnim pravima nad nekretninama.

Ni u kojem slučaju Šibenski Revicon, njegovi zaposlenici, nije odgovoran trećim osobama za bilo kakav gubitak, štetu ili trošak (uključujući izgubljenju dobit i oportunitetni trošak), te Šibenski Revicon nije odgovoran za bilo kakve odluke koje se temelje na ovoj procjeni donošene od strane klijenta, osim u slučaju krajnje nepažnje Šibenskog Revicona u skladu s Ugovorom sklopljenim između Šibenskog Revicona i klijenta.

