

From: Lana Čengija [lana.cengija@gmail.com]
Sent: 23. kolovoza 2022. 11:57
To: Maroje Stjepović
Subject: Re: LAURUS

1. Nekretnina je kulturno dobro i prije početka građevinskih radova ili popravaka koji bi mogli promijeniti cjelovitost i karakter povijesne građevine, treba prikupiti odobrenja od nadležnog konzervatorskog odjela. Nije zgodno da se barata "investicijama", iznosima i opsegom zahvata prije ocjene/procjene ovlaštenog projektanta.
2. Taj objekt da bi bio 5* kako je nabačeno u procjeni, mora zadovoljiti određene standarde kategorizacije od kojih je najbitnija minimalna površina soba za dvosobne sobe i apartmane (Bar 23,5m², a za apartmane 42m², kupaonice 5-6m²), što ovdje nije slučaj, širina svih hodnika od 160cm, osiguran parking za 20% smještajnog kapaciteta, lift za sve etaže. Sve se može izvesti naravno samo je pitanje dozvole konzervatora (što sam sigurna da neće dati unutrašnjost povijesne baštine da se čačka kako tko hoće) i koliko će soba preostati kad se sve prekroji. Također, gdje će taj parking biti osiguran ako uopće prostora ima (nema ga).
3. Preostali broj soba bi dakle bio osnovica za izračun gdje kolega ispravno primjenjuje dio prosječne ostvarene cijene dobiven obradom tržišta ali kažem, za manji broj soba - ako je uopće izvedivo. Ako nije izvedivo te se kategorizira u nižu kategoriju gdje se i niže cijene ostvaruju (76-43 EUR) - dođemo do sličnih prihoda koje smo mi procijenili, cca 1,0m EUR godišnje. Dalje je izračun poznat.
4. Analizu prema okolnim luksuznim hotelima ne mogu komentirati jer to ovdje nije slučaj, i nije dovoljno od tako utvrđene vrijednosti, samo oduzeti paušalno procijenjen iznos ulaganja i to bez opreme (kasnije je navedena u nekom dijelu tablice ali nisam iskreno shvatila na što se odnosi). Da bi ovaj hotel došao do statusa 5*, i ako se preskoči nepremostiva prepreka u vidu konzervatorskog zavoda kojima je prioritet očuvanja i najmanjeg dijela baštine - doslovno do detalja kvake na vratima i tapecirunga na stolicima, potrebno je pristupiti sljedećem:
 - izradi projektne dokumentacije i ishoditi odobrenja od nadležnih tijela
 - paralelno osigurati financiranje i uvjete (nikome novci ne padaju s nema, čak i ako ih ima u vidu čistog kapitala, očekuje se da su u funkciji zarade dodane vrijednosti a ne "stajanja tek tako")
 - izvođenje radova rekonstrukcije u gradskoj jezgri
 - opremanje
 - traženje operatera koji će upravljati
 - sav sitni mikromenadžment između nema smisla niti spominjati ali ova investicija bi dugo godina "jela" prihode jer uz takva kapitalna ulaganja nisam vidjela hotel da posluje s dobiti prije 4., 5., čak i 6. godine
 - na sve to dolazi neka kamata koja ulazi u jednadžbu
5. metoda procjene je izvršena temeljem usporedbi zemljišta koja nemaju karakteristike kao procjenjivano koje se nalazi u M2 zoni i usput je zauzeto zaštićenim kulturnim dobrom (uspoređuju se T1 i M1 namjena). Također, rade se ručne korekcije po 10-15% što je u suprotnosti sa Zakonom o procjenama.
6. Zanimljivo, koriste cijenu izgradnje od 2500 EUR/m² u jednoj metodi, a kad istu vrijednost oduzimanju od vrijednosti hotela 5*, oduzima se 1600 EUR/m²? Uglavnom, ulaze u zaključak s cijenom izgradnje od 2500 EUR/m² (minimalno korigiranom) u završni izračun. Tamo samo 500 EUR košta da se sve iščupa i pripremi za rekonstrukciju. Ono je drlog.
7. Ne postoji hotel koji opravdava cijenu sobe veće od 125-135 tisuća EUR, u Hrvatskoj. I to su neki ključni pokazatelji industrije i u svijetu. Operativna marža nije iznad 30-35% kako sam procijenila, jednostavno ne postoji niti je održivo.

Ovo je moj osobni osvrt i ne bih inzistirala da itko usvaja moje zaključke, ukazujem samo na neke nelogičnosti. Svi barataju suludim brojkama ali kad stvari staviš na papir nije to tek tako. Samo zastoje od 6 mjeseci uzrokuje gubitke koje je teško stići i ući u ovakav poduhvat je skuplje nego gradnja identičnog objekta na greenfield-u. I nema šanse da konzervatori dozvole da se taj hotel prekraja u veće sobe, konstrukcijske izmjene itd. Usput, na cijelu takvu situaciju se pojave anomalije da netko baš iz strateških razloga kupi nekretninu (ili subjektivnih) ali mi ne možemo prejudicirati takve događaje. Možemo samo

povijesne podatke staviti u neku funkciju predviđanja. Kupiti će ju vlasnik neke kladionice, i pumpati lovu, ali održati ulaganja neće - nije ni Adris, nije ni Kerum, da ne opterećujem dalje priču.

Pozdrav,
Lana

uto, 26. srp 2022. u 10:08 Maroje Stjepović <maroje.stjepovic@stecajni.com> napisao je:

Molim te za komentar ove procjene?

Stečajni upravitelj

Maroje Stjepović

Mob: 091/211 11 81

Fax: 01/6443 166

From: Josip Piršljin <josip.pirsljin@stecajni.com>
Sent: Tuesday, July 26, 2022 9:09 AM
To: 'Maroje Stjepović' <maroje.stjepovic@stecajni.com>
Subject: FW:

Lijep pozdrav,

Josip Piršljin

URED STEČAJNOG UPRAVITELJA

Mob: 098/939-2363

Tel: 01/6443-165

Faks: 01/6443-166

From: Agencija Mijanović [mailto:agencija.mijanovic@gmail.com]
Sent: Monday, July 25, 2022 10:31 AM

To: Josip Piršljin
Subject:

Poštovani,

Sukladno Vašoj ponudi u prilogu Vam dostavljamo procjembeni elaborat te račun za izvršene usluge.

Za sva pitanja stojimo na raspolaganju.

Lijep pozdrav

Stručni suradnik

Josipa Putnik Galić

--

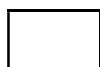
Ivan Mijanović, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

0916161636

<http://agencijarmijanovic.hr/>



Virus-free. www.avast.com