

HBOR

Direkcija tehničkih analiza i zaštite okoliša
Odjel tehničkih analiza
Broj 7400-206/26/FP

Verifikacija procjene vrijednosti nekretnina

Korisnik kredita

1. Korisnik: **Hotel Katarina 2009 d.o.o. u stečaju**
2. Iznos kredita: 37.000.000,00 kn
3. Poslovna banka: izravno

Predložene nekretnine

	Predložene nekretnine	Adresa	ZKI	Vlasnik	Posjeta mjestu
1	DEPADANSA hotela Katarina	Dugopolje, Ul.Matice Hrvatske 4	zk.č.br. 5861/298, zk.ul. 2528, k.o.Dugopolje	Hotel Katarina 2009 d.o.o., u stečaju	ne

Procjena vrijednosti

Procjenitelj	Firma	Adresa i br.telefona	Datum procjene
1 Tomislav Žanić, dipl.ing.građ.	stalni sudski vještak	Vladislava Vežića 40, Varaždin	12.12.2025.

Hotel Katarina, depadansa

zk.č.br. 5861/298, k.o. Dugopolje 2.416 m2 (dvorište sa 323 + zgrada 2.093 m2)

Procjenitelj - sadašnja vrijednost nekretnine	Korekcija HBOR
Iznos Eura na dan procjene	Iznos Eura na dan procjene
3.220.000,00 €	4.300.000,00 €

Ocjena: Procjena sadašnje prometne vrijednosti nekretnine iskazane u procjembenom elaboratu nije prihvatljiva. Procjenitelj u FK matrici odabire faktor korištenja B – Zgrada općenito u iznosu od 4,5, iz čega proizlazi da je u izračunu vrijednosti nekretnine primijenio skoro najnepogodniji faktor i pri tome značajno umanjio tržišnu vrijednost depadanse hotela.

Iz obrazloženja procjenitelja na str. 13 dostavljenog elaborata proizlazi kako je predmetna nekretnina izvedena kao depadansa (pomoćni objekt) spomenutom hotelu Katarina koji posjeduje sve potrebe sadržaje za kategorizaciju sa 4 zvjezdice, dok ih depadansa ne posjeduje pa je iz tog razloga potrebno umanjiti njenu vrijednost.

Opisano umanjenje vrijednosti predmetne depadanse odabranim faktorom smatramo pogrešnim iz razloga što je predmetna depadansa izgrađena sukladno projektnoj dokumentaciji kao depadansa hotela s kojim je povezana, te iz same namjene zgrade nije potrebno da posjeduje sve potrebne sadržaje kao i hotel uz koji se nalazi. Ocjena je učinjena temeljem podatka iz dostavljenog procjembenog elaborata bez provjere na licu mjesta.

Zagreb, 11.03.2026.

Izradio
Frane Predovan

Voditelj OTA
Alojz Lalić

Direktor DTAZO
Branimir Grgat