




REPUBLIKA HRVATSKA  
ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA  
 OPĆINA PRIMOŠTEN  
NAČELNIK

KLASA: 008-02/23-01/01  
URBROJ: 2182-2-02-23-2  
Primošten, 01. lipnja 2023. godine

POVJERENSTVO ZA ODLUČIVANJE  
O SUKOBU INTERESA  
Ulica kneza Mislava 5  
10 000 Zagreb

**PREDMET: zahtjev za davanje mišljenja/odobrenja za poduzimanje radnji, traži se**

Poštovani,

Općina Primošten, zastupana po općinskom načelniku Stipe Petrina, uputila je naslovnom tijelu dopis/zahtjev za davanje mišljenja sukladno čl. 21. Zakona o sprječavanju sukoba interesa ("Narodne novine", broj 143/21), u kojem zahtjevu je detaljno opisala potencijalnu situaciju sukoba interesa prilikom stupanja Općine Primošten u stvarnopravne odnosno obveznopravne odnose sa društvom Prima centar d.o.o., a u kojem društvu kćer obveznika ima više od 5% udjela u vlasništvu (temeljnem kapitalu) navedenog društva, slijedom čega se postavilo legitimno pitanje zastupanja Općine Primošten prilikom stupanja u odnos sa navedenim društvom.

Na svojoj 199. sjednici održanoj dana 13. siječnja 2023. godine, Povjerenstvo za odlučivanje o sukobu interesa donijelo je mišljenje, broj 711-I-184-M-4/23-02-17, u kojem mišljenju je obvezalo obveznika – općinskog načelnika Općine Primošten da prilikom nastanka svakog pojedinačnog poslovnog odnosa Općine Primošten sa trgovačkim društvom PRIMA CENTAR d.o.o. (u kojemu kćer dužnosnika ima više od 5% udjela u vlasništvu – temeljnem kapitalu) pravodobno obavijesti Povjerenstvo (sukladno čl. 21 st. 1 ZSSI), koje će u svakom takvom slučaju u roku od 15 dana od dana zaprimanja obavijesti izraditi mišljenje zajedno s uputama o načinu postupanja obveznika i tijela u kojem obveznik obnaša javnu dužnost u cilju izbjegavanja sukoba interesa.

Nadalje, u posljednjem danom mišljenju, temeljem upita obveznika, Povjerenstvo je temeljem tumačenja Ministarstva pravosuđa i uprave od dana 14. rujna 2021. godine, istaknulo kako općinski načelnici koji u jedinicama lokalne samouprave nemaju zamjenika koji bi s njima bio izabran na lokalnim izborima mogu – ukoliko se isti s time usuglase - ovlast za postupanje u konkretnom slučaju prenijeti na pročelnika ili drugog službenika lokalne jedinice.

Napominje se Povjerenstvu kako je tematika restitucije nekretnina između Općine Primošten i društva Prima centar d.o.o. već bila predmet razmatranja povjerenstva te kako je Povjerenstvo Odlukom broj: 711-I-775-P-429-18/20-23-11 od dana 22. svibnja 2020. godine utvrdilo kako dužnosnik Stipe Petrina nije bio u povredi ZSSI-a obzirom da isti nije poduzimao radnje povodom reguliranja odnosa između Općine Primošten i Prima centra d.o.o., a kojem spisu prileže i prateća dokumentacija bitna i odlučna za rješavanje problematike koja predstoji, stoga se predlaže Povjerenstvu da obavi uvid i u navedeni spis radi jasnijeg i točnijeg shvaćanja situacije.

Ovim dopisom Općina Primošten, zastupana po općinskom načelniku Stipi Petrina, obavještava nadležno tijelo kako je uz suglasnost pročelnika Jedinственог управног одјела Općine Primošten Grge Soža istoga **opunomoćila radi poduzimanja radnji koje bi da su poduzete od strane općinskog načelnika eventualno predstavljale potencijalni sukob interesa, a koja punomoć Vam se dostavlja u pravitku ovog dopisa na uvid radi transparentnosti postupanja.**

*DOKAZ:*

*- punomoć pročelniku Jedinственог управног одјела Općine Primošten*

Jednako, tako ovim dopisom **predstavljaju se Povjerenstvu radnje koje bi Općina Primošten poduzela u svrhu reguliranja međusobnih odnosa sa društvom Prima centar d.o.o.**, kako bi isto tijelo sukladno izdanom mišljenju od dana 13. siječnja 2023. godine, pravovremeno izradilo novo mišljenje zajedno sa uputama o načinu postupanja obveznika i tijela u kojem obveznik obnaša javnu dužnost u cilju izbjegavanja sukoba interesa, odnosno kako bi Povjerenstvo sukladno zakonu predložilo obvezniku radnje odnosno načine na koji isti mora/može postupiti, a da iste radnje ne budu u suprotnosti sa ZSSI.

Naime, Općina Primošten, prilikom rekonstrukcije uređenja Zagrebačke ulice u Primoštenu sa nogostupom, oduzela je društvu Prima centar d.o.o. određene dijelove nekretnina u ukupnoj površini od **865 m<sup>2</sup>** (sukladno geodetskoj situaciji Geodezije Šibenik d.o.o. od dana 23. siječnja 2006. godine), za koju oduzetu površinu se obvezala društvu Prima centar d.o.o. ponuditi u zamjenu katastarske čestice u svome vlasništvu, koje se nalaze na istoj lokaciji kao i kompleks nekretnina Prima centra d.o.o. odnosno one koje u naravi predstavljaju parkiralište. Procijenjena vrijednost nekretnina na predmetnom području tada je iznosila 253,26 EUR-a/m<sup>2</sup> (procjena izvršena od strane A.B. Inženjering d.o.o. Šibenik, poduzeće za procjenu i promet nekretnina, građevinski inženjering i trgovinu, a vidljiva je i iz nalaza ovlaštene revizorske tvrtke Šibenik revicon d.o.o., koja se dostavlja u pravitku).

*DOKAZ:*

*- nalaz ovlaštene revizorske tvrtke Šibenik revicon d.o.o.*

Ugovorom o zamjeni nekretnina, sklopljenim između Općine Primošten i društva Prima centar d.o.o., Općina Primošten već je ustupila društvu Prima centar d.o.o. katastarske čestice na području parkirališta, u njezinu isključivom vlasništvu (kat. čest. 684/1, 679/4, 667, 663/3, 663/5), i to u ukupnoj površini od 262 m<sup>2</sup>.

Kako je, sukladno izrađenoj procjeni, ukupan dug Općine Primošten prema društvu Prima centar d.o.o. iznosio 152.715,78 EUR-a, te s obzirom da je Općina Primošten svojedobno u trgovačkom društvu Prima centar d.o.o. imala poslovni udjel koji je iznosio 5%, vrijednost poslovnog udjela je sukladno nalazu izrađenom od strane ovlaštene revizorske tvrtke Šibenski revicon d.o.o. procijenjena na 40.407,37 EUR-a (304.325,00 kuna), te je Općina svoj 5%-tni udjel, na zahtjev Prima centra d.o.o. i ustupila navedenom društvu te time ispunila dio obveze prema Prima centru d.o.o. (na 25. sjednici Općinskog vijeća Općine Primošten održanoj dana 10. ožujka 2017. godine, prezentirano je Općinskom vijeću Općine Primošten "Izvešće o procjembenom elaboratu o vrijednosti 5% udjela Općine Primošten", koje je u konačnici i usvojeno/prihvaćeno i temeljem čega se i pristupilo reguliranju odnosa). Navedenim prijenosom udjela od 5%, dugovanje Općine Primošten prema Prima

centru d.o.o. od početnih 152.715,78 EUR-a, konačno iznosi 112,308,41 EUR-a (računajući po procjeni koja je svojevremeno izrađena i sukladno kojoj se vršio prijeboj).

**DOKAZ:**

- *Zaključak o prihvaćanju izvješća o Procjembenom elaboratu o vrijednosti 5% udjela Općine Primošten za potrebe definiranja međusobnih odnosa Općine Primošten i Prima centra d.o.o.*

- *Analiza indikativne procjene vrijednosti 100% kapitala tvrtke Prima centar d.o.o. na dan 31. prosinca 2016. godine – konačna procjena vrijednosti, izrađena od strane Šibenski revicon d.o.o., od dana 30. siječnja 2017. godine*

Preračunavanjem vrijednosti navedenog udjela od 5% u m<sup>2</sup>, proizlazi kako je ustupanjem spomenutog poslovnog udjela, Općina Primošten ustupila društvu Prima centar d.o.o. površinu od 159 m<sup>2</sup>, koju površinu je potrebno odbiti od ukupno oduzete površine nekretnina potrebne za rekonstrukciju Zagrebačke ulice sa nogostupom.

Slijedom navedenog, proizlazi kako je od početnog dugovanja od ukupno 865 m<sup>2</sup> oduzetih na ime rekonstrukcije Zagrebačke ulice u Primoštenu, Općina Primošten ustupanjem kako procijenjenog poslovnog udjela od 5% - koji preračunat iznosi 159 m<sup>2</sup> i temeljem sklopljenog Ugovora o zamjeni nekretnina kojim se društvu Prima centar d.o.o. vratilo još 262 m<sup>2</sup> – ostala dužna društvu Prima centar d.o.o. prenijeti još ukupno 444 m<sup>2</sup>, što joj je cilj i učiniti sukladno uputama Povjerenstva, a sve kako bi konačno razriješila obveze koje ima prema navedenom društvu.

Obzirom da Općina Primošten jeste posjednica i zemljišnoknjižna vlasnica nekretnina koje se nalaze na području parkirališta kojim gospodari društvo Prima centar d.o.o., a koje nekretnine je stekla pravomoćnim sudskim presudama i na iste se propisno uknjižila (a za još neke nekretnine se vode sudski postupci utvrđenja vlasništva i očekuje se uspjeh u navedenim postupcima u korist Općine Primošten), ista je voljna u cilju razrješenja međusobnih odnosa navedene nekretnine predati u vlasništvo navedenom društvu. Konkretno, za kat. čest. 995/1, 976, 712, 978/1, 19666/10, 19667/3, sve K.O. Primošten, koje su položene na prostoru parkirališta, Općina Primošten je knjižna vlasnica te bi iste u odgovarajućim površinama ustupila društvu Prima centar d.o.o., u svrhu prijeboja preostalog dugovanja od 444 m<sup>2</sup>, radi čega se obraća povjerenstvu da isto izradi obvezne upute u cilju realizacije navedenoga. Osim navedenih, Općina će biti knjižna vlasnica i drugih čestica na prostoru parkirališta, no potrebno će biti izraditi geodetsku izmjeru kako bi se točno i nedvojbeno izmjerila površina koju je oduzela cesta, odnosno kako bi se točno i nedvojbeno utvrdila površina koja će biti predmet pravnog posla između Općine Primošten i Prima centra d.o.o., obzirom da se radi o česticama koje nisu u cijelosti dio parkirališta, već očito ulaze u javnu površinu.

Naime, kako je realno da će površina nekretnina u vlasništvu Općine, koju je Općina dužna (sukladno Sporazumu o udruživanju sredstava radi izgradnje turističko poslovnog objekta u Primoštenu od dana 14. listopada 2002. godine i potpisane Promemorije od dana 30. kolovoza 2002. godine), unijeti u zajedničku investiciju biti veća od dužnih 444 m<sup>2</sup>, postavlja se legitimno pitanje za povjerenstvo:

a) kojim i kakvim Ugovorom regulirati prijenos dužnih 444 m<sup>2</sup> iz vlasništva Općine Primošten u vlasništvo Prima centra d.o.o., te da li je pročelnik temeljem punomoći ovlašten potpisivati takav Ugovor?

b) kako će površina u vlasništvu Općine Primošten biti veća, a istu je Općina dužna sukladno gore spomenutim aktima (*Sporazum o udruživanju sredstava radi izgradnje turističko poslovnog objekta u Primoštenu i Promemorija*) ustupiti Prima centru d.o.o., postavlja se pitanje da li će se ista površina prodati Prima centru d.o.o. ili će Općina Primošten (opet) sukladno ustupljenoj površini dobiti određeni poslovni udio u Prima centru d.o.o. i ući u strukturu navedenog društva? Da li vezano za navedeni upit Općina Primošten i Prima centar d.o.o. mogu zakonito regulirati navedeni odnos slobodnom voljom, na korist obiju strana, odnosno na način da dogovorno izaberu način kojim će regulirati svoj za sada nerazrješeni odnos?

c) ukoliko je Povjerenstvo mišljenja da je Općina Primošten dužna prodati Prima centru d.o.o. površinu po određenoj cijeni, a koju površinu je Općina svakako dužna ustupiti sukladno slovu

*Sporazuma o udruživanju sredstava radi izgradnje turističko poslovnog objekta u Primoštenu*, postavlja se legitimno pitanje – **kojoj cijeni?**, odnosno da li je potrebno izvršiti (novu) procjenu vrijednosti nekretnina te sukladno procjeni regulirati kupoprodajni odnos ili pak sukladno starijoj procjeni (odnosno po cijeni koja je važila na dan 31.12.2016. godine i temeljem koje je izvršena analiza društva) i koja je navedena u dokumentaciji, a koja cijena iznosi već spomenutih i dokazanih 253,26 EUR/m<sup>2</sup>?

**DOKAZ:**

- *Sporazum o udruživanju sredstava radi izgradnje turističko poslovnog objekta u Primoštenu*
- *Promemorija*

Također, traži se od Povjerenstva da pregleda i protumači gore dostavljeni *Sporazum o udruživanju sredstava radi izgradnje turističko poslovnog objekta u Primoštenu*, konkretno čl. 3 istoga, kako prilikom regulacije odnosa Općine Primošten i Prima centra d.o.o. ne bi bilo nikakve manjkavosti niti pogreške radi eventualno neispravnog tumačenja. Obzirom da Općina Primošten jeste vlasnica zemljišta na prostoru parkirališta. te posjeduje i vlasnica je potrebnih 1000 m<sup>2</sup> spomenutih u Sporazumu, smatra li Povjerenstvo da je istih 1000 m<sup>2</sup> već isplaćeno Općini Primošten time što je Općina svojevremeno postala vlasnica poslovnog udjela od 5% (koji dio je naknadno procijenjen i za isti iznos je smanjen dug Općine prema Prima centru d.o.o., s time da je Općina izašla iz strukture društva) ili je pak tumačenje Povjerenstva da se navedenih 1000 m<sup>2</sup> zemljišta tek treba prenijeti Investitoru – Prima centru d.o.o.?

Konačno, predmetni zahtjev za davanje mišljenja dostaviti će se i nadležnom Općinskom državnom odvjetništvu, kako bi isto tijelo bilo upoznato sa činjenicom da je dužnosnik Stipe Petrina u cilju zakonitog i transparentnog postupanja na javnoj dužnosti, zatražio mišljenje Povjerenstva te kako bi isto tijelo eventualno dalo i svoje mišljenje o predmetnoj situaciji ili pak upozorilo na eventualne nezakonitosti.


U slučaju potrebe za eventualnim dodatnim informacijama, podacima, dodatnim tumačenjima, dostave dodatne dokumentacije, stojim Povjerenstvu svakodobno na raspolaganju.



**PRILOG:**

- *punomoć pročelniku Jedinственog upravnog odjela Općine Primošten*
- *Analiza indikativne procjene vrijednosti 100% kapitala tvrtke Prima centar d.o.o. na dan 31. prosinca 2016. godine – konačna procjena vrijednosti, izrađena od strane Šibenski revicon d.o.o., od dana 30. siječnja 2017. godine*
- *Analiza indikativne procjene vrijednosti 100% kapitala tvrtke Prima centar d.o.o. na dan 31. prosinca 2021. godine – konačna procjena vrijednosti, izrađena od strane Šibenski revicon d.o.o., od dana 04. ožujka 2022. godine*
- *Zaključak o prihvaćanju izvješća o Procjembenom elaboratu o vrijednosti 5% udjela Općine Primošten za potrebe definiranja međusobnih odnosa Općine Primošten i Prima centra d.o.o.*
- *Sporazum o udruživanju sredstava radi izgradnje turističko poslovnog objekta u Primoštenu*
- *Promemorija*



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA**  
 **OPĆINA PRIMOŠTEN**  
**NAČELNIK**

**KLASA: 024-04/23-01/08**  
**URBROJ: 2182-2-02-23-1**  
**Primošten, 01. lipnja 2023. godine**

## **P U N O M O Ć**

Predmetnom punomoći, a temeljem pristanka i suglasnosti, ovlašćuje se Grgo Soža, mag. iur., pročelnik Jedinственог управног одјела Опćине Primošten, да u ime i за račun Опćине Primošten, а radi zaštite i ostvarenja свих на закону основаних права i интереса давателја punomoći, poduzima sve правне радње i upotrijebi sva u закону предвидена sredstva, i to u postupku reguliranja međusobnih односа između Опćине Primošten i društva Prima centar d.o.o., koji односи se tiču stvarnopravnih односно obveznopravnih obveza Опćине Primošten prema navedenom društvu.

Predmetnom punomoći даватelj punomoći ovlašćuje punomoćника - pročelnika Jedinственог управног одјела да poduzima sve правне радње koje proizlaze ili će proizaći iz međusobnog односа Опćине Primošten i društva Prima centar d.o.o.

Ova punomoć vrijedi do opoziva i dostaviti će se Povjerenstvu за одлучивање о sukobu интереса.

**OPĆINA PRIMOŠTEN**  
**OPĆINSKI NAČELNIK**  
Stipe Petrina



- Element projekta 4. Promocija i vidljivost,
  - Element projekta 5. Provedba projekta,
  - Element projekta 6. Promidžba i vidljivost.
- te osigurati zadovoljenje uvjeta trajnosti i održivosti Projekta.

3. Općinsko vijeće Općine Primošten ovlašćuje načelnika Općine Primošten da za potrebe kompletiranja prijave na natječaja u ime Općine Primošten da Izjavu temeljem ove Odluke Općinskog vijeća te prethodne Odluke o prihvaćanju prijedloga Sportskog društva Lignja o pravu građenja Sportske lučice Porata u Primoštenu, Klasa: 934-04/17-03/01; Ur.broj: 2182/02-02-17-1/1 i Odluke o suglasnosti na provedbu ulaganja i prijavu na natječaj projekta u sklopu zahvata u prostoru izgradnje Športske luke Porat u Primoštenu, Klasa: 934-04/17-03/01; Ur.broj: 2182/02-02-17-2, obje od dana 27. siječnja 2017. godine i objavljene u „Službenom vjesniku Općine Primošten”, broj 1/17, kao i da sklopi posebne Ugovore kojim će se regulirati međusobni odnosi Općine Primošten i Sportskog društva Lignja te potrebni ugovori vezani uz predmetni Projekt.

4. Izjava iz točke 3. ove Odluke sastavni je njen dio i kao takav nalazi se u pravitku iste.

5. Odluka stupa na snagu danom donošenja a objavit će se u „Službenom vjesniku Općine Primošten“.

Klasa: 934-04/17-01/01  
Ur.broj: 2182/02-01-17-3  
Primošten, 10. ožujka 2017.

OPĆINSKO VIJEĆE  
OPĆINE PRIMOŠTEN

PREDSJEDNIK  
Vinko Bolanča, v. r.

## 29

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine”, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – proč. teksti 137/15 – Ispr.) i članka 33. Statuta Općine Primošten („Službeni vjesnik Općine Primošten”, broj 3/13 i 5/13), Općinsko vijeće Općine Primošten, na 25. sjednici, od dana 10. ožujka 2017. godine, donosi

**ZAKLJUČAK**  
**o prihvaćanju Izvješća o**  
**Procjenbenom elaboratu o vrijednosti 5%**  
**udjela Općine Primošten za potrebe defini-**  
**ranja međusobnih odnosa Općine Primošten**  
**i PRIMA CENTAR d.o.o.**

1. Općinsko vijeće Općine Primošten nastavno na svoje prethodne odluke izuzev Odluke o prodaji nekretnina označenih kao čest. zem. 663/3 i 663/5 obje k.o. Primošten („Službeni vjesnik općine Primošten“ broj 1/17) donosi Zaključak o prihvaćanju Izvješća o Procjenbenom elaboratu o vrijednosti 5% udjela Općine Primošten za potrebe definiranja međusobnih odnosa Općine Primošten i PRIMA CENTAR d.o.o, Klasa: 940-02/17-03/02; Urbroj: 2182/02-02-17-1/2, od dana 10. ožujka 2017. godine.

2. Općinsko vijeće Općine Primošten zauzima načelan stav da je dostatan Procjenbeni elaborat o vrijednosti 5% udjela Općine Primošten te da nije potrebna izrade druge na trošak Općine Primošten.

3. Za potrebe definiranja međusobnih odnosa Općine Primošten i PRIMA CENTAR d.o.o. Općinsko vijeće Općine Primošten prihvaća procjenu vrijednosti 5% udjela Općine Primošten .

4. Sastavni dio ovog Zaključka je Izvješće o Procjenbenom elaboratu o vrijednosti 5% udjela Općine Primošten /pohranjen u pravnoj službi JUO /odnosno službeni podatak o iznosu 5%, za potrebe definiranja međusobnih odnosa Općine Primošten i PRIMA CENTAR d.o.o i kao takvi nalaze se u pravitku istog.

5. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Službenom vjesniku Općine Primošten“.

KLASA: 380-01/17-02/1  
UR.BROJ: 2182/02-01-17-2  
Primošten, 10. ožujka 2017.

OPĆINSKO VIJEĆE  
OPĆINE PRIMOŠTEN

PREDSJEDNIK  
Vinko Bolanča, v. r.

## 30

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine”, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – proč. teksti 137/15 – Ispr.), članka 8. stavka 1. točke 3. Odluke o stjecanju i raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Primošten („Službeni vjesnik Općine Primošten“, broj 7/13 i 5/14) i članka 33. Statuta Općine Primošten („Službeni vjesnik Općine Primošten”, broj 3/13 i 5/13), Općinsko vijeće Općine Primošten, na 25. sjednici, od dana 10. ožujka 2017. godine, donosi



# Analiza indikativne procjene vrijednosti 100% kapitala tvrtke PRIMA CENTAR d.o.o. na 31. prosina 2021. Konačna procjena vrijednosti

04 ožujka 2022.  
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.

Gospođa Bernarda Matošić, direktor  
PRIMA CENTAR d.o.o., OIB 89914273545  
Meštrovića Ivana 11  
22 202 Primošten  
04. ožujka 2022.

Poštovana gospodo,

Svrha ove prezentacije je predstaviti našu Analizu procjene vrijednosti 100% kapitala PRIMA CENTAR d.o.o. („Tvrka“) na 31 prosinca 2021.

Kako smo razumjeli, našu procjenu vrijednosti će koristiti Vlasnici udjela za strategijsku odluku o potencijalnoj prodaji udjela. 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.

Nadalje, rezultat naše procjene ne predstavlja mišljenje i ne daje investicijski savjet i ne smije biti tako interpretiran. Naši zaključci ne služe kao zamjena za due diligence.

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 koristila, Šibenski Revicon ne preuzima odgovornost za štete, ukoliko do njih dođe, ako su one rezultat korištenja ove procjene.

Također, 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 tvrtke.

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“). Stoviše kao izdavač ove prezentacije Šibenski Revicon ne preuzima nikakvu odgovornost, kao ni odgovornost za gubitke uzrokovane od strane Uprave, vlasnika društva 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.

Također, 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 tvrtke





Procijenili smo tvrtku pod pretpostavkom neograničenog nastavka poslovanja. Ova pretpostavka podrazumijeva da:

- (1) Uprava tvrtke će implementirati perspektivne financijske operativne strategije koje će maksimizirati vrijednost društva.
- (2) Nema nesigurnosti što se tiče budućih događaja koje bi dovele u pitanje temeljnu pretpostavku o neograničenom nastavku poslovanja.

Budući da se procjena temelji na 100% vlasništva u kapitalu društva, predstavlja vrijednost kontrolnog udjela. Pojam „kontrolni udjel“ se definira kao kontrolni udjel u poduzeću gdje su prisutni svi elementi kontrole. Ovi elementi kontrole uključuju: odabir Uprave i naknade Upravi, postavljanje politike dividendi i kontrolu budućeg snijera poslovanja. Vrijednost manjinskog udjela, kao što je uobičajeno treba biti manja od kontrolnog udjela.

## Ograničenja

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

1. Prikazani financijski izvještaji sastavljeni su na osnovu bilance za koju nije izvršena revizija imovine i obveza. Obavljena je provjera dugotrajne materijalne imovine, primljenih zajmova i kredita koje su najznačajnije stavke u bilanci tvrtke.
2. Uprava nam je omogućila financijske projekcije koje su prilagođene od naše strane, ako smo to smatrali potrebnim.
3. Dostupnost financijskih i drugih podataka o usporedivim tvrtkama koji se koriste u tržišnim pristupu je ograničena.

Tijekom naše analize, tvrtka nam je omogućavala financijske i operativne izvještaje koji su obuhvaćeni ovom prezentacijom.

Pouzdale smo se na njezine podatke poslovanja i pretpostavljamo da su ispravno pripremljeni na razumljivoj osnovi. Koristili smo različite javno dostupne podatke. 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 utrživa ukoliko nije drugačije navedeno. Također smatramo da Tvrtka ima odgovorne vlasnike i kompetentnu Upravu koja poštuje 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.

## Sažetak

Na temelju činjenica, pretpostavki i načina vrednovanja koji se koriste u analizi procjene, naša je preporuka da vrijednosti 100% kapitala tvrtke na 31. prosinca 2021. se može razumno procijeniti na:

**2.760 tis. Kuna**

Udjeličar ABACO ENGINEERING ima 6,25% udjela tvrtki te iznos koji bi se trebao platiti za kupnju njegovih udjela iznosio bi **172.383 kune** na 31.12.2021. godine

Neovisni smo o vlasnicima i Upravi tvrtke. 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 KUCIĆ**, ovlaštani procjenitelj

za reviziju i poslovne usluge  
**SIBENIK**  
S. RADIĆA 44



Sekcija	Str
1    Ključne pretpostavke procijene	4
2    Opseg usluga	7
3    Metode procijene	9
4    Dohodovni pristup (DCF) - dodatak	12
5    Troškovni pristup - dodatak	21



## Ključne pretpostavke procjene

### Prihodi

#### Prihodi od prodaje

- Prihodi od prodaje najvećim dijelom sastoji se od prihoda najma parking mjesta koje tvrtka ima u svome vlasništvu.

#### Ostali prihodi

- Tvrtka nije imala ostalih prihoda osim jednokratnog otpisa obveza u 2021. godini i uprava smatra da ni u narednim razdobljima neće imati (ostvarivati) ostale prihode

### Materijalni troškovi

- Za materijalne troškove se predviđa da će biti na nivou od 21% prihoda od usluga najma parking mjesta tijekom 2021. godine. Uglavnom se odnose na troškove električne energije, troškova telefona, interneta te primljenih usluga koje društvo koristi u poslovanju. Uprava smatra da će materijalni troškovi ostati u istom postotku i u narednim periodima

### Troškovi zaposlenika

- Uprava očekuje da će doći do neznatnog povećanja posla koju postojeći zaposlenici mogu izvršiti. Za troškove zaposlenika se ne očekuje da će se povećati već da će biti konstantni.

### Ostali vanjski troškovi i ostali troškovi

- Ovi troškovi su podijeljeni u sljedeće 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.

### Radni kapital (WC)

- Projekcija neto radnog kapitala se temelji na očekivanim danima potraživanja i obveza.

### Kapitalna ulaganja (CAPEX)

- Uprava tvrtke nije predvidjela kapitalna ulaganja u razdoblju 2021-2025 godina.

### Amortizacija

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



## Ključne pretpostavke procjene

### Prihodi

#### Prihodi od prodaje

- Prihodi od prodaje najvećim dijelom sastoji se od prihoda najma parking mjesta koje tvrtka ima u svome vlasništvu.

#### Ostali prihodi

- Tvrtka nije imala ostalih prihoda osim jednokratnog otpisa obveza u 2021. godini i uprava smatra da ni u narednim razdobljima neće imati (ostvarivati) ostale prihode

### Materijalni troškovi

- Za materijalne troškove se predviđa da će biti na nivou od 21% prihoda od usluga najma parking mjesta tijekom 2021. godine, Uglavnom se odnose na troškove električne energije, troškova telefona, interneta te primljenih usluga koje društvo koristi u poslovanju. Uprava smatra da će materijalni troškovi ostati u istom postotku i u narednim periodima

### Troškovi zaposlenika

- Uprava očekuje da će doći do neznatnog povećanja posla koju postojeći zaposlenici mogu izvršiti. Za troškove zaposlenika se ne očekuje da će se povećati već da će biti konstantni.

### Ostali vanjski troškovi i ostali troškovi

- Ovi troškovi su podijeljeni u sljedeće 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.

### Radni kapital (WC)

- Projekcija neto radnog kapitala se temelji na očekivanim danima potraživanja i obveza.

### Kapitalna ulaganja (CAPEX)

- Uprava tvrtke nije predvidjela kapitalna ulaganja u razdoblju 2021-2025 godina.

### Amortizacija

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



## Desk Top procjena - Sažetak

Sažetak procijene na 31.12.2020.	
Vrijednost kapitala Društva PRIMA CENTAR d.o.o., Primošten	HRK'000    EUR'000
Srednja razina	2.760    367

- Da bi došli do zaključka u procjeni vrijednosti kapitala tvrtke na 31. prosinca 2021 u obzir smo uzeli sljedeće:
- Dohodovni pristup pruža pokazatelj vrijednosti koji se temelji na očekivanjima i budućim planovima Uprave.
- 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 zajmovima i obvezama prema dobavljačima.)
- Prema našem iskustvu većina investitora procjenjuje ulaganje u tvrtke na temelju analize diskontiranog novčanog toka nadopunjenu drugim analizama (na temelju analize usporedivih tvrtki koje kotiraju na tržištu kapitala ili transakcijskom metodom), ali u ovome slučaju smatramo da ta metoda nije primjenjiva.
- U procjeni konačne vrijednosti tvrtke koristili smo primarno rezultate statičke metode iz razloga što je tvrtka u prošlim razdobljima ostvarivala gubitak ili minimalnu dobit, te sve upućuje da će tvrtka i u budućnosti tako poslovati pa smatramo da primjenom diskontiranog novčanog toka ne bi došli do fer vrijednosti tvrtke. Stoga smo se odlučili da primarno koristimo statičku metodu koja po našem mišljenju obuhvaća specifično stanje tvrtke i vrijednosti imovine koju tvrtka posjeduje.

Izvor: Analiza Šibenski Revicon



<b>Sekcija</b>	<b>Str</b>
1 Ključne pretpostavke procijene	4
2 Opseg usluga	7
3 Metode procijene	9
4 Dohodovni pristup (DCF) - dodatak	12
5 Troškovni pristup - dodatak	21



## Opseg usluga

Područje našeg rada je utvrđeno prema Ugovoru od 22. veljača 2022. godine:

- - Razmotrii smo informacije dobivene od stručnih službi tvrtke:
  - - Pozadinu i povijest poduzeća
- Povijesni i sadašnji financijski rezultat za razdoblje od 1. siječnja 2018. do 31. prosinca 2021.
- Sastali smo se sa predstavnicima poduzeća te razgovarali o povijesti, specifičnostima prošlim i budućim poslovnim financijskim planovima poduzeća.
  - Napravili smo analizu diskontiranog novčanog toka koristeći pretpostavke Uprave za razdoblje od 1. siječnja 2021. do 31. prosinca 2025.
  - Pripremili smo analizu osjetljivosti prilagođavanjem odabranog ponderiranog prosječnog troška kapitala kao diskontne stope.
  - Napravili smo net asset valuation (troškovni pristup) analizu koristeći činjenice i saznanja koja smo imali na raspolaganju.
  - Na temelju naših istraživanja, analiza i primjenu metoda izračunali smo raspon vrijednosti kapitala društva na dan 31. prosinca 2021. Pretpostavke i rezultati naše analize prikazani su u Sekciji Dodatak ove procjene vrijednosti.



<b>Sekcija</b>	<b>Str</b>
1 Ključne pretpostavke procijene	4
2 Opseg usluga	7
3 Metode procijene	9
4 Dohodovni pristup (DCF) - dodatak	12
5 Troškovni pristup - dodatak	21





## Metode procjene

### Metoda procjene

- Obično se koristi nekoliko metoda za određivanje vrijednosti tvrtke. Cilj 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 zahtjeva 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 zahtjeva 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 zahtjeva 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 akumulira. Ovaj pristup zahtjeva 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 poduzeća na 31. prosinca 2021. godine.
- 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 dionica (udjela) za njihov otkup, jer uzima u obzir tok dividendi koje će dioničari (vlasnici) dobiti ostanu li dioničari tvrtke.
- Pokušali smo primijeniti tržišni pristup (transakcijska metoda i metoda tržišta kapitala), ali zbog ograničenog broja usporedivih tvrtki nismo koristili rezultate tog pristupa.
- Također, smo koristili troškovni pristup - metodu prilagođene neto imovine. Po našem mišljenju taj pristup obuhvaća specifične uvjete i njihov utjecaj na vrijednost poduzeća



<b>Sekcija</b>	<b>Str</b>
1    Ključne pretpostavke procijene	4
2    Opseg usluga	7
3    Metode procijene	9
4    Dohodovni pristup (DCF) - dodatak	12
5    Troškovni pristup - dodatak	21



## Dohodovni pristup

Dodatak	Str.
1 Bilanca	14
2 Račun dobiti i gubitka	15
3 Neto radni kapital	16
4 Diskontirani novčani tok – određeno razdoblje	17
5 Diskontirani novčani tok – konačna vrijednost	18
6 Diskontirani novčani tok – sažetak procijene	19
7 Prosječni ponderirani trošak kapitala (WACC)	20


**BILANCA**

HRK'000	IMOVINA			
	2018	2019	2020	2021
Nematerijalna imovina	2.756	2.777	2.778	2.803
Zemljište	-	-	-	-
Građevinski objekti	-	113	100	148
Postrojenja i oprema	-	-	-	-
Alati, oprema i vozila	-	-	-	-
Materijalna imovina u pripremi	-	-	-	-
Dugotrajna financijska imovina	4730	4730	5	5
<b>Dugotrajna imovina:</b>	<b>2.756</b>	<b>2.894</b>	<b>2.883</b>	<b>2.955</b>
Zalihe	-	-	2	3
Potraživanja od kupaca	-	-	-	-
Ostala potraživanja	49	2	9	9
Kreditni i depoziti	-	-	-	-
Ostala financijska imovina	18	12	-	-
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	-	-	-	-
Gotovina i bankovni računi	222	275	292	370
<b>Kratkotrajna imovina:</b>	<b>289</b>	<b>289</b>	<b>303</b>	<b>383</b>
<b>Ukupno imovina:</b>	<b>3.045</b>	<b>3.183</b>	<b>3.185</b>	<b>3.338</b>

Izvor: Informacije menadžmenta

4.3.2022.

©Šibenski Revicon 2021 – poslovne usluge

14

**Dodatak**

HRK'000	KAPITAL I OBEVEZE			
	2018	2019	2020	2021
Temeljni (upisani) kapital	573	573	1.185	1.185
Kapitalne rezerve	-	-	-	19
Revalorizacijske rezerve	-	-	-	-
Zadržana dobit/ (gubitak)	50	(1)	134	121
Dobit / (gubitak) razdoblja	(51)	135	(13)	(3.422)
<b>Kapital:</b>	<b>572</b>	<b>707</b>	<b>1.306</b>	<b>(2.098)</b>
Rezerviranja	-	-	-	3.601
Obveze za zajmove	2.453	2.453	1.808	1.808
<b>Dugoročne obveze:</b>	<b>2.453</b>	<b>2.453</b>	<b>1.808</b>	<b>5.409</b>
Obveze prema pov. poduzet.	23	17	65	19
Obveze prema dobavljačima	-	-	-	-
Obveze prema zaposlenicima	-	3	4	5
Obveze za poreze i doprinose	1	3	3	4
Ostale kratkoročne obveze	-	-	-	-
<b>Kratkoročne obveze:</b>	<b>25</b>	<b>23</b>	<b>72</b>	<b>27</b>
<b>Ukupno kapital i obveze:</b>	<b>3.049</b>	<b>3.183</b>	<b>3.185</b>	<b>3.338</b>



## RAČUN DOBITI I GUBITKA

Dodatak

HRK '000	2018	2019	2020	2021
Prilod od prodaje	123	384	266	555
Ostali poslovni prihodi	-	-	-	24
<b>Ukupni prihodi</b>	<b>123</b>	<b>384</b>	<b>266</b>	<b>580</b>
<i>Rast prihoda %</i>	n/a	212%	(31%)	117%
Utrošene sirovine	1	11	3	6
Troškovi prodane robe	-	-	-	-
Ostali vanjski troškovi	105	99	82	112
Troškovi zaposlenika	34	109	166	204
Ostali troškovi	23	20	17	61
Vrijednosno usklađenje	-	-	-	-
Rezerviranja	-	-	-	3.601
Ostali poslovni rashodi	-	-	-	-
<b>Dobit prije amortizacije</b>	<b>(40)</b>	<b>145</b>	<b>(3)</b>	<b>(3.406)</b>
<i>Profita marža %</i>	<i>(32%)</i>	<i>38%</i>	<i>(1%)</i>	<i>(588%)</i>
Amortizacija	0	12	12	16
<b>Dobit prije oporezivanja (EBIT)</b>	<b>(40)</b>	<b>133</b>	<b>(15)</b>	<b>(3.422)</b>
<i>Profita marža %</i>	<i>(32%)</i>	<i>35%</i>	<i>(6%)</i>	<i>(590%)</i>
Neto finansijski rashodi	(11)	3	2	0
<b>Dobit prije oporezivanja (EBT)</b>	<b>(51)</b>	<b>135</b>	<b>(13)</b>	<b>(3.422)</b>
<i>Profita marža %</i>	<i>(41%)</i>	<i>35%</i>	<i>(5%)</i>	<i>(590%)</i>

Izvor: Informacije menadžmenta

## ZAKLJUČAK

Bilancu i račun i dobiti gubitka prilagodili smo za rezerviranja u iznosu 3.601 fis. kuna koje je tvrtka sukladno pravnom mišljenju svoga odvjetnika trebala iskazati na 31.12.21., ali to nije učinila.

S obzirom da tvrtka ostvaruje gubitke ili minimalnu dobit tijekom prošlih razdoblja i nema nikakvih naznaka da će tvrtka početi poslovati uspješnije, smatramo da DCF metoda ne bi pružila realnu vrijednost poduzeća pa ćemo se prilikom procijene vrijednosti tvrtke osloniti na statičku metodu (**net asset valuation**).



Sekcija	Str
1    Ključne pretpostavke procijene	4
2    Opseg usluga	7
3    Metode procijene	9
4    Dohodovni pristup (DCF) - dodatak	12
5    Troškovni pristup - dodatak	21



## TROŠKOVNI PRISTUP

### PRIMA CENTAR d.o.o. - PRILAGOĐENA NETO IMOVINA

Naziv / HRK'000	31.12.2021.	Šibenski Revicon prilagodba	Približna fer vrijednost
Nematerijalna imovina	-	-	0
1 Materijalna imovina	2.951	5.003	7.954
<b>Dugotrajna imovina</b>	<b>2.951</b>	-	<b>2.951</b>
Potraživanja od kupaca	-	-	0
Ostala potraživanja	9	-	9
Zalihe	3	-	3
Obveze prema dobavljačima	(19)	-	(19)
Obveze prema zaposlenicima	(5)	-	(5)
Obveze prema državi	(4)	-	(4)
2 Rezerviranja	-	(3.601)	(3.601)
<b>Neto radni kapital</b>	<b>(15)</b>	-	<b>(15)</b>
3 Novac i novčani ekvivalenti	370	-	370
Kratkotrajna financijska imovina	-	-	0
Dugotrajna financijska imovina	-	-	0
4 Financijske obveze	(1.808)	-	(1.808)
<b>Neto imovina</b>	<b>1.499</b>	<b>1.402</b>	<b>2.900</b>
Temeljni kapital	1.185	-	1.185
Kapitalne rezerve	19	-	19
Šibenski Revicon prilagodba	-	1.402	1.402
5 Porezna obveza	-	(140)	(140)
Zadržana dobit	121	-	121
Tekuća dobit (gubitak)	175	-	175
<b>Kapital</b>	<b>1.499</b>	<b>1.261</b>	<b>2.760</b>

Izvor: Bruto bilanca, Analiza Šibenskog Revicona

4.3.2022.

©Šibenski Revicon 2021 – poslovne usluge

17

### PROJENA - TROŠKOVNI PRISTUP (1/2)

- Materijalna imovina** - najvećim dijelom sastoji se od zemljišta čija je knjigovodstvena vrijednost 2.802 tis. kuna i opreme u vrijednosti 148 tis. kuna., tvrtka ima procjenu zemljišta iz 2017. godine od ovlaštenog procjenitelja koji ju je procijenio za 5.003 tis. kuna više nego što je ona iznosila u knjigama u 2017. godini. Uzimajući taj podatak u obzir smatramo da je približna fer vrijednost materijalne imovine na 31.12.2021. iznosi 7.954 tis. kuna.
- Rezerviranja** – tvrtka ima pravni spor sa društvom PRIMO PROJEKT d.o.o. u kojemu PRIMO PROJEKT d.o.o. tuži tvrtku PRIMO CENTAR d.o.o. za iznos od 2.250 tis. kuna uvećano za zatezne kamate u iznosu 1.091 tis. kuna te nadoknadu troškova postupka koji do sada iznose 261 tis. kuna. S obzirom da odvjetnik tvrtke smatra da je moguć gubitak tog spora, smatramo da tvrtka za taj iznos mora napraviti rezerviranja. Fer vrijednost rezerviranja po sudskom sporu na 31.12.2021. godine iznosila bi 3.601 tis. Kuna.
- Novac i novčani ekvivalenti** – tvrtka je na 31.12.2021 godine imala 370 tis. kuna novca i novčanih ekvivalenata te smatramo da je to i fer vrijednost novca i novčanih ekvivalenata na 31.12.2021. godine
- Financijske obveze** – tvrtka najvećim dijelom ima primljene pozajmice od društva ABACO ENGINEERING u iznosu 1.085 tis. kuna, smatramo da je fer vrijednost primljenih pozajmica na 31.12.2021. isto 1.088 tis. kuna.
- Porezna obveza** – Tvrtka prilikom procjene mora iskazati i porezni efekt koji bi nastao kada bi se realizirale napravljene prilagodbe, te bi u tom slučaju nastala porezna obveza u iznosu 140 tis. kuna.




**TROŠKOVNI PRISTUP**
**PRIMA CENTAR d.o.o. - PRILAGOĐENA NETO IMOVINA**

Naziv / HRK'000	31.12.2021.	Sibenski Revicon prilagodba	Približna fer vrijednost
Nematerijalna imovina	-	-	0
Materijalna imovina	2.951	5.003	7.954
<b>Dugotrajna imovina</b>	<b>2.951</b>	-	<b>2.951</b>
Potraživanja od kupaca	-	-	0
Ostala potraživanja	9	-	9
Zalihe	3	-	3
Obveze prema dobavljačima	(19)	-	(19)
Obveze prema zaposlenicima	(5)	-	(5)
Obveze prema državi	(4)	-	(4)
Rezerviranja	-	(3.601)	(3.601)
<b>Neto radni kapital</b>	<b>(15)</b>	-	<b>(15)</b>
Novac i novčani ekvivalenti	370	-	370
Kratkotrajna financijska imovina	-	-	0
Dugotrajna financijska imovina	-	-	0
Financijske obveze	(1.808)	-	(1.808)
<b>Neto imovina</b>	<b>1.499</b>	<b>1.402</b>	<b>2.900</b>
Temeljni kapital	1.185	-	1.185
Kapitalne rezerve	19	-	19
Šibenski Revicon prilagodba	-	1.402	1.402
Porezna obveza	-	(140)	(140)
Zadržana dobit	121	-	121
Tekuća dobit (gubitak)	175	-	175
<b>Kapital</b>	<b>1.499</b>	<b>1.261</b>	<b>2.760</b>

Izvor: Bruto bilanca, Analiza Šibenskog Revicona

4.3.2022.

**PROCJENA - TROŠKOVNI PRISTUP (2/2)**

Neto vrijednost poduzeća baziranog na troškovnom pristupu (net asset valuation) procijene društva PRIMA CENTAR d.o.o. na 31.12.2021. godine iznosi 2.760 tis. kuna što je 367 tis. Eura.

Udjeličar ABACO ENGINEERING ima 6,25% udjela tvrtki te iznos koji bi se trebao platiti za kupnju njegovih udjela iznosio bi 172.383 kune na 31.12.2021. godine

## ODRICANJE OD ODGOVORNOSTI

Ova procjena je izrađena od strane Šibenskog Revicona d.o.o., i namijenjena je isključivo internoj upotrebi vlasnika (članova društva) i uprave PRIMA CENTAR d.o.o. 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 takovog odobrenja dođe Šibenski Revicon se odriče svih uz to vezanih odgovornosti.

Obavili smo ispitivanje priloženog poslovnog plana i na tome bazirane projekcije ekonomskog i financijskog toka gotovine, PRIMA CENTAR d.o.o., a u skladu s Međunarodnim standardom za izražavanje uvjerenja 3400 - Ispitivanje prospektivnih financijskih informacija.

Također, obavili smo procjenu fer vrijednost materijalne imovine, procijenili smo i fer vrijednost obveza po zajmovima fizičkih osoba.

Ni u kojem slučaju Šibenski Revicon, njezini zaposlenici, nije odgovorno trećim osobama za bilo kakav gubitak, štetu ili trošak (uključujući izgubljenu dobit i oportunitetni trošak), te Šibenski Revicon nije odgovorno 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.

# Analiza indikativne procjene vrijednosti 100% kapitala tvrtke PRIMA CENTAR d.o.o. na 31. prosinca 2016. Konačna procjena vrijednosti

30. siječnja, 2017.

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.

Gosp. Peća Prilac  
PRIMA CENTAR d.o.o.  
Ivana Bana Mažuranića 88  
22000 Šibenik

30. siječnja 2017.

Poštovani gospodine Peća Prilac

Svrha ove prezentacije je predstaviti našu Analizu procjene vrijednosti 100% kapitala PRIMA CENTAR d.o.o. („Tvrka“) na 31 prosinca 2016.

Kako smo razumjeli, našu procjenu ćete koristiti za utvrđivanje vrijednosti udjela društva Prima Centar d.o.o.. Naš rad se neće koristiti za druge svrhe ili distribuirati trećim stranama (osim po zakonu) bez znanja i pismenog odobrenja Sibenskog 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 Sibenskog Revicona.

Nadalje, rezultat naše procjene ne predstavlja mišljenje i ne daje investicijski savjet i ne smije biti tako interpretiran. Naši zaključci ne služe kao zamjena za due diligence.

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 koristila, Sibenski Revicon ne preuzima odgovornost za štete, ukoliko do njih dođe, ako su one rezultat korištenja ove procjene.

Također, 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 tvrtke.

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 Sibenskog Revicona. Kako bi mogli primiti kopiju ove prezentacije treće strane trebaju potpisati HOLD-HARMLESS letter (pismo o „bezazlenosti, bezopasnosti“). Štoviše kao izdavač ove prezentacije Sibenski Revicon ne preuzima nikakvu odgovornost, kao ni odgovornost za gubitke uzrokovane od strane uprave, vlasnika društva 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.

Procijenili smo tvrtku pod pretpostavkom neograničenog vremena poslovanja. Ova pretpostavka podrazumijeva da:

- (1) Uprava tvrtke će implementirati perspektivne financijske operativne strategije koje će maksimizirati vrijednost društva.
- (2) nema nesigurnosti što se tiče budućih događaja (kao što je kontinuirani gubitak od redovnog poslovanja i financijska slabost), što dovodi u pitanje temeljnu pretpostavku o neograničenom nastavku poslovanja.

Budući da se procjena temelji na 100% vlasništva u kapitalu društva, predstavlja vrijednost kontrolnog udjela. Pojam „kontrolni udjel“ se definira kao kontrolni udjel u poduzeću gdje su prisutni svi elementi kontrole. Ovi elementi kontrole uključuju: odabir Uprave i naknade Upravi, postavljanje politike dividendi i kontrolu budućeg smjera poslovanja. Vrijednost manjinskog udjela, kao što je uobičajeno treba biti manja od kontrolnog udjela.

#### Ograničenja

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

1. Prikazani financijski izvještaji su sastavljeni na osnovi bilance društva koja nije revidirana.
2. Dostupnost financijskih i drugih podataka o usporedivim tvrtkama koji se koriste u tržišnim pristupu je ograničena.

Pouzdale smo se na podatke poduzeća i pretpostavljamo da su ispravno pripremljeni na razumljivoj osnovi. Koristili smo različite javno dostupne podatke. 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 utrživa ukoliko nije drugačije navedeno. Također smatramo da društvo ima odgovorne vlasnike i kompetentnu Upravu koja poštuje 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 i te razlike mogu biti značajne.

#### Sažetak

Na temelju činjenica, pretpostavki i načina vrednovanja koji se koriste u analizi procjene, naša je preporuka da vrijednosti 100% kapitala društva na 31. prosinca 2016. se može razumno procijeniti:

**u rasponu od 4,88 milijuna HRK do 5,48 milijuna HRK**

Neovisni smo o vlasnika i Uprave društva. 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.**

za reviziju i poslovne usluge

ŠIBENIK

Šibenski Revicon d.o.o. Šibenik

Radovan Lubić, direktor

## Ključne pretpostavke procjene

<b>Sekcija</b>	<b>Str</b>
Ključne pretpostavke procjene	4
Opseg usluga	7
Metode procjene	9
Dodatak	12

## Ključne pretpostavke procjene

### Imovna

#### Dugotrajna materijalna imovina

- Vrijednost dugotrajne materijalne imovine očekuje se da neće doći do značajnih promjena cijena na tržištu.

#### Kapitalna ulaganja (CAPEX)

- Uprava Društva nema iskazane planove kapitalnih ulaganja u razdoblju 2017-2021 godina.

## Desk Top procjena - Sažetak

Sažetak procjene na 31. prosinca 2016.

Vrijednost kapitala PRIMA CENTAR d.o.o.

	HRK	EUR
Troškovni pristup	4.882.666	646.044
Najniža razina	5.182.507	685.718
Srednja razina	5.482.348	725.391
Najviša razina		

### Analiza osjetljivosti

Dugotrajna materijalna imovina	5% smanjenje tržišne vrijednosti	5.696.987
	0%	5.996.829
	5% povećanje tržišne vrijednosti	6.296.670

Izvor: Analiza Šibenski Revicon

- Da bi došli do zaključka u procjeni vrijednosti kapitala tvrtke na 31. prosinca 2016 u obzir smo uzeli sljedeće:
  - Troškovni pristup
  - Pristup tržišta reflektira vrijednost usporedivih tvrtki na tržištu.
  - Zbog specifičnosti djelatnosti Tvrtke odlučili smo se koristiti troškovnim pristupom jer smatramo da on pruža najobjektivniju procjenu
  - U procjeni konačne vrijednosti tvrtke koristili smo primarno rezultate troškovnog pristupa, te smo se za procjenu vrijednosti dugotrajne materijalne imovine koristili procjenama ovlaštenog procjenitelja. Po našem mišljenju ova metoda obuhvaća specifično okruženje u kojem tvrtka posluje.



## Opseg usluga

Sekcija	Str
Ključne pretpostavke procjene	4
Opseg usluga	7
Metode procjene	9
Dodatak	12

## Opseg usluga

Područje našeg rada je utvrđeno prema Ugovoru od 20. prosinca 2016. godine:

- Razmotrili smo informacije dobivene od uprave tvrtke:
- Pozadinu i povijest poduzeća
- Sadašnji financijski rezultat za razdoblje 2016. godine.
- Sastali smo se sa predstavnicima poduzeća te razgovarali o povijesti, specifičnostima, prošlim i budućim poslovnim financijskim planovima poduzeća.
- Provjerili smo procjenu nekretnina u vlasništvu Društva od strane neovisnih procijenitelja.
- Pripremili smo analizu osjetljivosti prilagođavanjem tržišne vrijednosti nekretnina sa mogućom promjenom cijena nekretnina na tržištu
- Na temelju naših istraživanja, analiza i primjenom metoda izračunali smo raspon vrijednosti kapitala društva na dan 31. prosinca 2016. Pretpostavke i rezultati naše analize prikazani su u Sekciji Dodatak ove procjene vrijednosti.

## Metode procjene

Sekcije	Str
Ključne pretpostavke procjene	4
Opseg usluga	7
Metoda procjene	9
Dodatak	12

## Metode procjene

### Metoda procjene

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

### Prihodovni 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 sljedeće 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 akumulira. 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 prilagođene neto imovine kojom se određuje vrijednost imovine poduzeća i akumulira da bi procijenili vrijednost poduzeća na 31. prosinca 2016. godine. Po našem mišljenju taj pristup obuhvaća specifične uvjete i njihov utjecaj na vrijednost poduzeća. Ovaj pristup zahtjeva 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.
- Mnogi investitori procjenjuju vrijednost tvrtke koristeći metodu prilagođene neto imovine, te u dodatku tržišnu cijenu dionica (udjela). Vjerujemo da je taj pristup prikladan kad se određuje vrijednost dionica (udjela) za njihov otkup.
- Također smo pokušali primijeniti tržišni pristup (transakcijska metoda i metoda tržišta kapitala), ali zbog ograničenog broja usporedivih tvrtki nismo koristili rezultate tog pristupa.

## Dodatak

<b>Dodatak</b>	<b>No.</b>
Bilanca	13
Dugotrajna imovina	14
Kratkotrajna imovina	17
Kratkoročne obveze	18
Neto vrijednost poduzeća	19
Odricanje	20

# Bilanca

Bilanca-Imovina HRK		Bilanca-kapital i obveze HRK		Dodatak		
	2016	Prilagođena	Razlika	2016	Prilagođena	Razlika
Nematerijalna imovina	-	-	-	373.000	370.000	(3.000)
Zemljište	993.848	5.996.829	5.002.981	-	-	-
Zemljište i građevinski objekti	-	-	-	-	5.002.981	5.002.981
Postrojenja i oprema	-	-	-	(355.993)	(692.665)	(336.674)
Alati, oprema i vozila	-	-	-	502.192	502.192	-
Ostala materijalna imovina	-	-	-	-	-	-
Dugotrajna financijska imovina	-	-	-	519.199	5.182.507	4.663.307
<b>Dugotrajna imovina</b>	<b>993.848</b>	<b>5.996.829</b>	<b>5.002.981</b>	<b>519.199</b>	<b>5.182.507</b>	<b>4.663.307</b>
Zalihe	-	-	-	-	-	-
Ostala potraživanja	869.813	185.538	(704.275)	-	-	-
Potraživanja od države i drugih institucija	28.643	28.643	-	-	2.000.738	(642.223)
Kreditni i depoziti	277.622	-	(277.622)	41.762	41.762	-
Ostala financijska imovina	-	-	-	-	-	-
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	-	-	-	5.061	5.061	-
Gotovina i bankovni računi	1.121.738	1.121.738	-	82.681	82.681	-
<b>Kratkotrajna imovina</b>	<b>2.297.816</b>	<b>1.315.919</b>	<b>(981.897)</b>	<b>2.772.465</b>	<b>2.130.242</b>	<b>(642.223)</b>
<b>Ukupna imovina</b>	<b>3.291.664</b>	<b>7.312.748</b>	<b>4.021.084</b>	<b>3.291.664</b>	<b>7.312.748</b>	<b>4.021.084</b>

Izvor: Procjena sudskog vještaka | Informacije menadžmenta

## Dugotrajna imovina

Ukupan pregled vrijednosti dugotrajne imovine			
Naziv imovine	Knjigovodstvena vrijednost	Fer. vrijednost	Razlika u vrijednosti
Zemljišta	993.848	5.996.829	5.002.981
<b>UKUPNO:</b>	<b>993.848</b>	<b>5.996.829</b>	<b>5.002.981</b>

## PREGLED DUGOTRAJNE IMOVNE PO SKUPINAMA:

## 1.) ZEMLJIŠTE:

Knjigovodstvena vrijednost zemljišta	Fer. vrijednost zemljišta	Razlika u vrijednosti
993.848	5.996.829	5.002.981

## ZEMLJIŠTE SE SASTOJI OD SLJEDEĆIH ZEMLJIŠNIH ČESTICA:

Redni broj	Br. Parcele	Kvadratura	Iznos po m <sup>2</sup> u €	OTKUPIJENE I UKNJIŽENE ČESTICE		Ukupno
				Tetaj na dan		
				31.12.2016.		
1.	677/2	112	253,26	7,557787		214.377,54 kn
2.	678/1	235	253,26	7,557787		449.810,01 kn
3.	678/2	41	253,26	7,557787		78.477,49 kn
4.	678/3	46	253,26	7,557787		88.047,92 kn
5.	678/5	49	253,26	7,557787		93.790,17 kn
6.	678/6	72	253,26	7,557787		137.814,13 kn
7.	679/2	37	253,26	7,557787		70.821,15 kn
8.	679/3	24	253,26	7,557787		45.938,04 kn



9.	679/8	106	253,26	7,557787	202.893,02 kn
10.	679/9	103	253,26	7,557787	197.150,77 kn
11.	679/10	399	253,26	7,557787	763.719,97 kn
12.	679/11	43	253,26	7,557787	82.305,66 kn
13.	680/1	147	253,26	7,557787	281.370,51 kn
15.	680/2	18	253,26	7,557787	34.453,53 kn
16.	680/3	17	253,26	7,557787	32.539,45 kn
17.	680/4	27	253,26	7,557787	51.680,30 kn
19.	694	32	253,26	7,557787	61.250,72 kn
20.	700	21	253,26	7,557787	40.195,79 kn
21.	701	45	253,26	7,557787	86.133,83 kn
22.	702	22	253,26	7,557787	42.109,87 kn
23.	704	14	253,26	7,557787	26.797,19 kn
24.	706/1	31	253,26	7,557787	59.336,64 kn
<b>Ukupno:</b>		<b>1641</b>			<b>3.141.013,71 kn</b>

OTKUPIJENE ALI NEUKUPIJENE ČESTICE					
Redni broj	Br. Parcele	Kvadratura	Iznos po m <sup>2</sup> u €	Tečaj na dan 31.12.2016.	Ukupno u kunama
1.	666/1	77	253,26	7,557787	147.384,56
2.	666/2	11	253,26	7,557787	21.054,94
3.	678/4	82	253,26	7,557787	156.954,98
4.	679/5	88	253,26	7,557787	168.439,49
5.	680/8	9	253,26	7,557787	17.226,77
6.	680/9	28	253,26	7,557787	53.594,38
7.	681/1	71	253,26	7,557787	135.900,04
8.	681/2	67	253,26	7,557787	128.243,70
9.	681/3	177	253,26	7,557787	338.793,07
11.	681/4	61	253,26	7,557787	116.759,19

12.	682	132	253,26	7,557787	252.659,24
13.	683	56	253,26	7,557787	107.188,77
14.	685	115	253,26	7,557787	220.119,79
15.	686/1	32	253,26	7,557787	61.250,72
16.	686/2	79	253,26	7,557787	151.212,73
17.	687	98	253,26	7,557787	187.580,34
18.	689	25	253,26	7,557787	47.852,13
19.	690	14	253,26	7,557787	26.797,19
20.	696/1	18	253,26	7,557787	34.453,53
21.	696/2	10	253,26	7,557787	19.140,85
22.	703	10	253,26	7,557787	19.140,85
<b>Ukupno:</b>		<b>1260</b>			<b>2.411.747,27</b>

NOVOOTKUPljENE, NEUKNJIŽENE ČESTICE					
Redni broj	Br. Parcele	Kvadratura	Iznos po m <sup>2</sup> u €	Tečaj na dan 30.12.2016.	Ukupno u kunama
1.	699/1	98	253,26	7,557787	187.580,34
2.	679/6	54	253,26	7,557787	103.360,60
3.	679/7	55	253,26	7,557787	105.274,68
4.	680/10	25	253,26	7,557787	47.852,13
<b>Ukupno:</b>		<b>232</b>			<b>444.067,75</b>

Zemljište u vlasništvu Prima Centar d.o.o. na području Primoštena (Primošten) procjenom ovlaštenog procjenitelja za nekretnine na dan 17.01.2017. godine utvrđeno je u iznosu 5.996.829 kuna što je za 5.002.981 kuna veće od knjigovodstvene vrijednosti. Ukupna fer vrijednost zemljišta na 31.12.2016. iznosi 5.996.829 kuna.

## Kratkotrajna imovina

## A) UKUPAN PREGLED VRIJEDNOSTI KRATKOTRAJNE IMOVINE

Naziv imovine	Knjigovodstvena vrijednost	Fer vrijednost	Razlika u vrijednosti
Potraživanja	898.456	194.181	(704.275)
Financijska imovina	277.622	-	(277.622)
Novac i novčani ekvivalenti	1.121.738	1.121.738	-
<b>UKUPNO:</b>	<b>2.297.816</b>	<b>1.315.919</b>	<b>(981.897)</b>

Kratkotrajna imovina Društva najvećim dijelom sastoji se od novca i novčanih ekvivalenata u iznosu od 1.121.738 kuna. Po objašnjenju uprave i stručnih službi iznos od 704.275 kuna se odnosi na porezna davanja koja u prethodnim razdobljima nisu iskazana kao rashod. Također po objašnjenju stručnih službi i uprave financijska imovina u iznosu 277.622 kuna odnosi se na zajam dan obrtu koji je zatvoren. Ukupna fer vrijednost kratkotrajne imovine na 31.12.2016. iznosi 1.315.919 kuna.

## Kratkoročne obveze

## A) UKUPAN PREGLED VRIJEDNOSTI KRATKOROČNIH OBVEZA

Naziv imovine	Knjigovodstvena vrijednost	Fer vrijednost	Razlika u vrijednosti
Obveze prema vlasnicima za kupnju zemljišta	2.642.961	2.000.738	(642.223)
Obveze prema državi	82.681	82.681	-
Obveze prema dobavljačima	41.762	41.762	-
Obveze prema zaposlenicima	5.061	5.061	-
<b>UKUPNO:</b>	<b>2.772.465</b>	<b>2.130.242</b>	<b>(642.223)</b>

Kratkoročne obveze saastoje u najvećem dijelu od obveza za primljena novčana sredstva vlasnika tvrtke za kupnju zemljišta i to u iznosu 2.000.738 kuna. Po objašnjenju uprave i stručnih službi iznos od 642.223 kune odnosi se na obvezu za kamate koje je Društvo krivo obračunalo jer su novčana sredstva doznačena beskamatno. Ostale obveze odnose se na obvezu prema državi u iznosu 82.681 kuna, obveze prema dobavljačima u iznosu 41.762 kuna i obveze prema zaposlenicima u iznosu 5.061 kuna. Ukupna fer vrijednost kratkoročnih obveza na 31.12.2016. godine iznosi 2.130.242 kuna.

## Neto vrijednost poduzeća

Naziv pozicije	Knjigovodstvena vrijednost	Fet. vrijednost	Razlika u vrijednosti
Dugotrajna imovina	993.848	5.996.829	5.002.981
Kratkotrajna imovina	2.297.816	1.315.919	(981.897)
Kratkoročne obveze	(2.772.465)	(2.130.241)	642.223
<b>UKUPNO:</b>	<b>519.199</b>	<b>5.182.507</b>	<b>4.663.307</b>

Neto vrijednost poduzeća PRIMA CENTAR d.o.o. na dan 31.12.2016. iznosi 5.182.507 kuna

## Odricanje od odgovornosti

Ova procjena je izrađena od strane Šibenski Revicon d.o.o., i namijenjena je isključivo internoj upotrebi vlasnika udjela PRIMA CENTAR d.o.o. 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 se ne može 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 takovog odobrenja dođe Šibenski Revicon se odriče svih uz to vezanih odgovornosti.

Šibenski Revicon ne daje nikakva jamstva vezana uz točnost sadržaja ove procjene. Šibenski Revicon se oslanja na točnost i potpunost svih prikupljenih podataka dobivenih od strane poduzeća. Ti podaci nisu revidirani tijekom pripreme ove procjene. Šibenski Revicon ne izražava mišljenje ni bilo koji drugi oblik osiguranja vezano uz točnost informacija ove procjene i njihove prezentacije.

Šibenski Revicon pretpostavlja da su procjene dugotrajne materijalne imovine razumno pripremljene na temelju najboljih trenutno dostupnih procjena i prosudbi stečajnog upravitelja Društva.

## Dodatak

Što se tiče potencijalnih podataka, Šibenski Revicon ističe da obično između predviđanja i stvarnih rezultata mogu postojati razlike, jer se događaji i okolnosti često ne mogu predviđjeti, a te razlike mogu biti značajne.

Šibenski Revicon sve ostale informacije, ekonomske podatke smatra primjerenim. Ova procjena se temelji na tržišnim i ekonomskim uvjetima i ostalim postojećim okolnostima, te se moguće na njih osloniti.

Šibenski Revicon pretpostavlja da su dobivene ili obnovljene sve potrebne dozvole, certifikati, zakonska i administrativna odobrenja lokalne, regionalne ili državne uprave vezani uz podatke na kojima se temelji ova procjena.

Ni u kojem slučaju Šibenski Revicon, njegovi zaposlenici, nije odgovoran trećim osobama za bilo kakav gubitak, štetu ili trošak (uključujući izgubljeni 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.

ODVJETNIK  
Josip Jukić  
SIBENIK  
Tel. 021 357 096

Između:

CELSUS ADRIATIC, iz Šibenika, ul. B. I. Mažuranića br. 88, kojeg zastupa direktor PEĆO PRLAC, kao zastupnik investitora, s jedne strane ( u daljem tekstu: INVESTITOR ),

i

OPĆINE PRIMOŠTEN, zastupane po načelniku BOLANČA VINKU, iz Primoštena, kao udružilac s druge strane ( u daljem tekstu: UDRUŽILAC), zaključen je ovaj

SPORAZUM O UDRUŽIVANJU SREDSTAVA  
RADI IZGRADNJE TURISTIČKO POSLOVNOG  
OBJEKTA U PRIMOŠTENU

1. Potpisnici sporazuma suglasno utvrđuju da su prethodno potpisali PROMEMORIJU u vezi izgradnje garažno-komercijalno-turističkih sadržaja u centru Primoštena, na postojećim slobodnim terenima, i to od pošte do Jadranske magistrale, te od ceste koja od benzinske postaje vodi u Primošten do puta koji od autobusne postaje vodi do ambulante, približne površine oko 7.500 m<sup>2</sup>, koje zemljište je većim dijelom privatne vlasnosti a oko 1000 m<sup>2</sup> je zemljište u vlasništvu Općine Primošten.

Također, potpisnici nadalje utvrđuju da je Ured za prostorno uređenje i zaštitu okoliša pozitivno odgovorio na upit investitora, tj. da je na označenoj lokaciji moguća izgradnja komercijalno poslovnog centra, sa svim sadržajima kako je to niže navedeno u obavijesti Odsjeka za prostorno uređenje i zaštitu okoliša županije šibensko Kninske, klasa: 350-05702-01/140 /T.P., urbr: 2182-04/01-02/01 od 11.9.2002 god., što je obama potpisnicima poznato.

2. Sukladno gornjim navodima, potpisnici sporazuma utvrđuju sljedeće:

- udružilac se obvezuje o svom trošku otkupiti zemljište iz toč.1. ovog sporazuma koje je privatne vlasnosti

- sredstva za otkup zemljišta iz prethodnog stavka osigurat će investitor u cijelosti, po dinamici zaključenja ugovora o kupoprodaji sa privatnim vlasnicima ( udružilac se obvezuje odmah dostaviti primjerak kupoprodajnog ugovora investitoru), doznakom sredstava na račun udružitelja koji će vršiti isplatu ugovorene kupoprodajne cijene, i o tome na pogodan način izvješćivati investitora, time da će potpisnici sporazuma suglasno dogovarati kupoprodajnu cijenu,

- za pravovaljanost kupoprodajnih ugovora i njihovu podobnost za uknjižbu prava vlasništva u zemljišne knjige kod Općinskog suda u šibeniku ,odgovornost na sebe preuzima udružitelj ,

-za slučaj da udružilac ne otkupi dovoljno zemljišta koje je neophodno za realizaciju projektne tehničke dokumentacije ( a udružitelj je upoznat sa idejnim projektom komercijalnog centra),udružilac se obvezuje vratiti investitoru novčana sredstva koja mu je ovaj doznačio radi otkupa,te je u tom slučaju udružilac slobodan raspolagati otkupljenim zemljištem u skladu sa svojim razvojnim planovima.

3. Svo zemljište koje udružilac otkupi od privatnih osoba kao i ono koje je vlasništvo udružitelja ( zemljište iz toč.1.ovog sporazuma),udružilac unosi u zajedničku investiciju radi realizacije komercijalnog centra iz toč.1.ovog sporazuma.

Iz tog osnova,investitor će priznati udružitelju poslovni udjel ( vlasnički udio) od 5 % ( slovima: pet posto) u budućem zajedničkom trgovačkom društvu, time da će se taj poslovni udjel udružitelja uvećati za srazmjernu vrijednost općinskog zemljišta ( od 1000 m2) u odnosu na vrijednost cjelokupne investicije,a koje zemljište će se procijeniti po prosječnoj otkupljenoj cijeni zemljišta koje bude otkupljeno na ovoj lokaciji od fizičkih osoba, o čemu će stranke zaključiti posebno pismeno,sa svim bitnim i nebitnim sastojcima,

4.Potpisnici sporazuma suglasni su da vlasnički udjel udružitelja može biti utvrđen i na drugi način ( učešće u prihodu od eksploatacije objekta,najma ili prodaje pojedinih etažnih djelova).

Pored navedenog, udružitelju će biti osigurano,bez naknade,na trajno korištenje amfiteatar ( zabavni centar) koji će biti izgrađen u sklopu komercijalnog centra,

- zauzvrat gornjem navodu,udružitelj će investitora osloboditi od plaćanja komunalnog doprinosa za igradnju komercijalnog centra,

- sa svoje strane investitor se obvezuje izgraditi komercijalni centar na označenom zemljištu,što podrazumijeva da će u skladu sa lokacijskom i građevinskom dozvolom izgraditi:

- dva nivoa podzemnih garaža,
- u prizemlju poslovni centar,





- te dva kata apartmana, sve to prema izvedbeno tehničkoj dokumentaciji potvrđenoj od strane nadležnih državnih tijela.

5. Kod izgradnje komercijalnog centra investitor neće dirati u postojeću prometnu regulaciju na toj lokaciji, te će u tom smislu kroz projektnu dokumentaciju ponuditi odgovarajuće tehničko rješenje ( " tunel" preko otkupljenih nekretnina ili nekog drugo tehničko rješenje).

6. Posebno potpisnici sporazuma utvrđuju da se investitor obvezuje :

- osigurati određeni broj garaža u sklopu centra za lokalno stanovništvo, kao najmoprimce, za koje najmanina neće biti veća od 20 % od tržišne cijene najma, a onim vlasnicima otkupljenog zemljišta koji žele kupiti garažu, investitor će omogućiti kredit pod komercijalnim uvjetima,

- prilikom zapošljavanja osoblja, investitor će prioritet dati lokalnom stanovništvu, pod uvjetom da ispunjava uvjet stručne spreme i radnog iskustva za pojedino radno mjesto, u skladu sa aktima investitora,

- potpisnici sporazuma suglasni su da će radi realizacije gornjeg projekta zajednički osnovati odgovarajuće trgovačko društvo sa ograničenom odgovornošću, sa temeljnim ulozima u temeljnom kapitalu kako se dogovore, sa udjelima u dobiti i snalažanju rizika poslovanja u skladu sa aktom o osnivanju društva, s time da će sjedište tvrtke biti u Primoštenu.

7. Udružitelj i investitor suglasni su da će zahtjev za izdavanje lokacijske i građevinske dozvole podnijeti investitor na svoje ime, temeljem ovog sporazuma.

8. Stranke su suglasne da će eventualne sporne situacije koje bi mogle proisteci iz odredaba ovog sporazuma nastojati rješavati na miran, arbitražom na paritetnoj osnovi, u suprotnom nadležan je sud opće mjesne nadležnosti.

9. Stranke se odriču prava pobijanja ovog sporazuma ma iz kojeg zakonom predviđenog razloga, a posebno zbog mana volje ili eventualne prikrate ( nesrazmjera u davanjima), izjavljuju da ovaj sporazum predstavlja njihovu pravu volju, dok usmenih ugovoraka, uvjeta i sl. - među strankama nema.

10. U znak prihvatanja prava i obveza iz ovog sporazuma stranke ga niže vlastoručno potpisuju.

u šibeniku, 14.10.2002 god.

ZA INVESTITORA:

**CELSUS ADRIATIC**  
Bana I. Mažuranića 88  
22000 ŠIBENIK

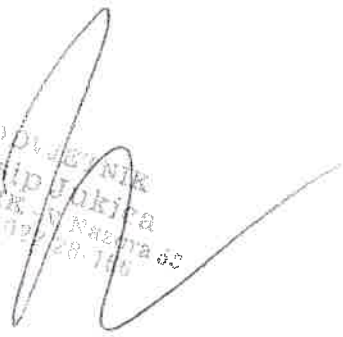
ZA UDRUŽITELJA:



PECO ĐRLAC



**CELSUS ADRIATIC**  
Bana I. Mažuranića 88  
22000 ŠIBENIK



OPĆEŠTVO  
Josip Jukić  
ŠIBENIK - V. Načelnik  
Tel. 021 28 116

NAČELNIK OPĆINE

BOLANČA VINKO



## PROMEMORIJA

Razgovora i obostrano obvezujućih dogovora oko izgradnje garažno-komercijalno-turističkih sadržaja u centru Primoštena, na postojećim slobodnim terenima, približno označenih kako slijedi: a) od pošte do Jadranske magistrale  
b) od ceste koja od benzinske postaje vodi u Primošten do puta koji od autobusne postaje vodi do ambulante.

Isti teren je površine cca 7.500.-m<sup>2</sup> od čega cca 1000.-m<sup>2</sup> je vlasništvo općine a preostali tereni su privatno vlasništvo.

Sastanak je uslijedio nakon višekratnih osobnih i telefonskih kontakata između Općine Primošten i predstavnika investitora, Peće Prlaca.

### SASTANKU PRISUSTVOVALI:

- 1) Predstavnici općine Primošten: a) Gosp. Vinko Bolanča – načelnik općine  
b) Gosp. Stipe Petrina – predsjednik općinske skupštine.
- 2) Predstavnici investitora : a) Gosp. Tamini Cesare  
b) Gosp. Michele Bombardieri  
c) Gosp. Berardi Pierangelo  
d) Gosp. Bertazzoni Bruno  
e) Gosp. Florioli Guido  
f) Gosp. Pećo Prlac

Predstavnici općine je predložen idejni projekt komercijalnog centra, s kojim su se oni načelno složili. Na sastanku je dogovoreno slijedeće.:

- 1) Investitor će u potpunosti o svom trošku izgraditi rečeni komercijalni centar kojeg će sadržaji biti opisani u ugovoru koji slijedi poslije ove promemorije.
- 2) Otkup zemljišta od privatnih vlasnika će vršiti općina Primošten, financijskim sredstvima osiguranim od strane investitora.
- 3) Općina Primošten treba sa svim vlasnicima sklopiti predugovor, tek potom, kad se zaokruži otkup u cijelosti, početi će isplata vlasnicima po pojedinačno sklopljenim ugovorima, naravno, uz predočenje svih potrebnih dokumenata.

*M. Pećo Prlac*  
*Stipe Petrina*

Vinko Bolanča



i dokaza vlasnosti od strane vlasnika terena.

- 4) O cijeni pojedinačnih terena, općina Primošten će redovno izvještavati Investitora i tražiti njegovu suglasnost.
- 5) Ukoliko dodje do problema s otkupom, tj. ako pojedini vlasnik ne želi prodati ili traži preveliku cijenu, a teren se nalazi na rubnom, za projekt nevažnom području, biti će izostavljen iz otkupa. U istom slučaju kod za investitora važnih terena, općina i investitor će zajednički rješavati problem.
- 6) Po završetku otkupa, općina Primošten će privatne terene otkupljene sredstvima investitora bez naknade prenijeti na investitora.
- 7) Cca. 1000.-m<sup>2</sup> koji su u vlasništvu općine, će od strane općine biti prenešeni Na investitora, s time da neće biti isplaćeni, već obračunati po prosječnoj cijeni Otkupa privatnog zemljišta, i za taj iznos će biti povećano učešće općine Primošten u vlasništvu projekta ( naravno, u srazmjeru na ukupnu vrijednost investicije). Vidi članak « 9 ».
- 8) Općina Primošten će investitora u cijelosti osloboditi komunalne takse za izgradnju ovog projekta.
- 9) Općina Primošten će participirati u vlasništvu projekta s 5% vrijednosti, bilo da se radi o prihodima od eksploatacije, prodaje ili najma sadržaja budućeg projekta.
- 10) Općina Primošten će imati trajno i slobodno pravo služnosti budućeg amfiteatra (zabavnog centra) bez ikakve naknade.
- 11) Investitor će osigurati odredjen broj garaža za stanovnike Primoštena ( broj će se naknadno dogovoiti ) za koje će najam biti ne veći od 20% od tržišne cijene najma.  
Investitor će omogućiti vlasnicima zemljišta ,koji to žele, kredit po Komercijalnim uvjetima za izgradnju ( kupnju ) garaže u budućem projektu.
- 12) Investitor će prilikom zapošljavanja u svakom slučaju preferirati domaće stanovništvo ( naravno pod uvjetom kvalificiranosti ).
- 13) Investitor se obvezuje odmah po obostranom potpisu ove promemorije doznačiti na račun firme « Celsus-Adriatic» iznos od 50.000.-EURA koja je njihov legalni zatupnik. Isti iznos je namjenjen isključivo za otkup zemljišta od privatnih vlasnika. Po primitku, «Celsus-Adriatic» će općini Primošten prezentirati dokaz o uplati.
- 14) Za realizaciju projekta će biti osnovano posebno poduzeće, sa sjedištem u Primoštenu, i to odmah po potpisu predugovora ili ugovora.

U Primoštenu, dana 30.08.2002.



Za investitora:

*Stubič. G. b.*  
*Stevanović - f*

Za općinu Primošten:

*Vinko Salanča*

