LIP-PROJEKT d.o.o.
procjene@lip-projekt.com
Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina



PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

POGON ZA PROIZVODNJU PELETA

zk.ul.broj 4283 i 3577 k.o. Gospić
Riječka ulica br. 14
53000 Gospić

NARUČITELJ PROCJENE:
EKSID TECH D.O.O.
FALLEROVO ŠETALIŠTE 16
10000 ZAGREB

Zagreb, 06. veljače 2019.

LIP-PROJEKT d.o.o.
procjene@lip-projekt.com
Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

UVOD

Na zahtjev naručitelja, **EKSID TECH D.O.O. iz Zagreba,** potrebno je izraditi procjenu vrijednosti poslovnog kompleksa u kojem je smješten pogon za proizvodnju peleta, u sadašnjem trenutku, te u trenutku dovršenja planirane investicije - modernizacije pogona. Procjenjivana nekretnina izgrađena je na k.č.br. 4948/1, 4948/2 i 4948/3 k.o. Gospić, smještena je u rubnom području Grada Gospića , u Ličko – senjskoj županiji.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta te utvrđivanje **TRŽIŠNE** – vrijednosti nekretnine u trenutku procjenjivanja (vrijednost zemljišta i postojećih nekretnina na kojemu će se realizirati investicija) te vrijednost cjelokupnog postrojenja nakon modernizacije.

Odabrana je poredbena metoda procjene za izračun vrijednosti zemljišta i troškovna metoda za izračun vrijednosti izgrađenih građevina te prihodovna metoda procjene za izračun vrijednosti nekretnine nakon realizirane investicije a u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) te Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 79/14). Osnova proračuna je površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m2 iste.

Procjenjivana nekretnina i izabrane poredbene nekretnine su slične namjene, karakteristika i položaja pa će se poznate kupoprodajne cijene staviti u direktnu korelaciju sa procjenjivanom nekretninom uz primjenu odgovarajućih parametara koji utječu na vrijednost neke nekretnine.

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

Predmet procjene je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Provjera pravnog statusa nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristi u bilo kakve druge svrhe.

Opće pretpostavke pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14)

Posebne pretpostavke:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

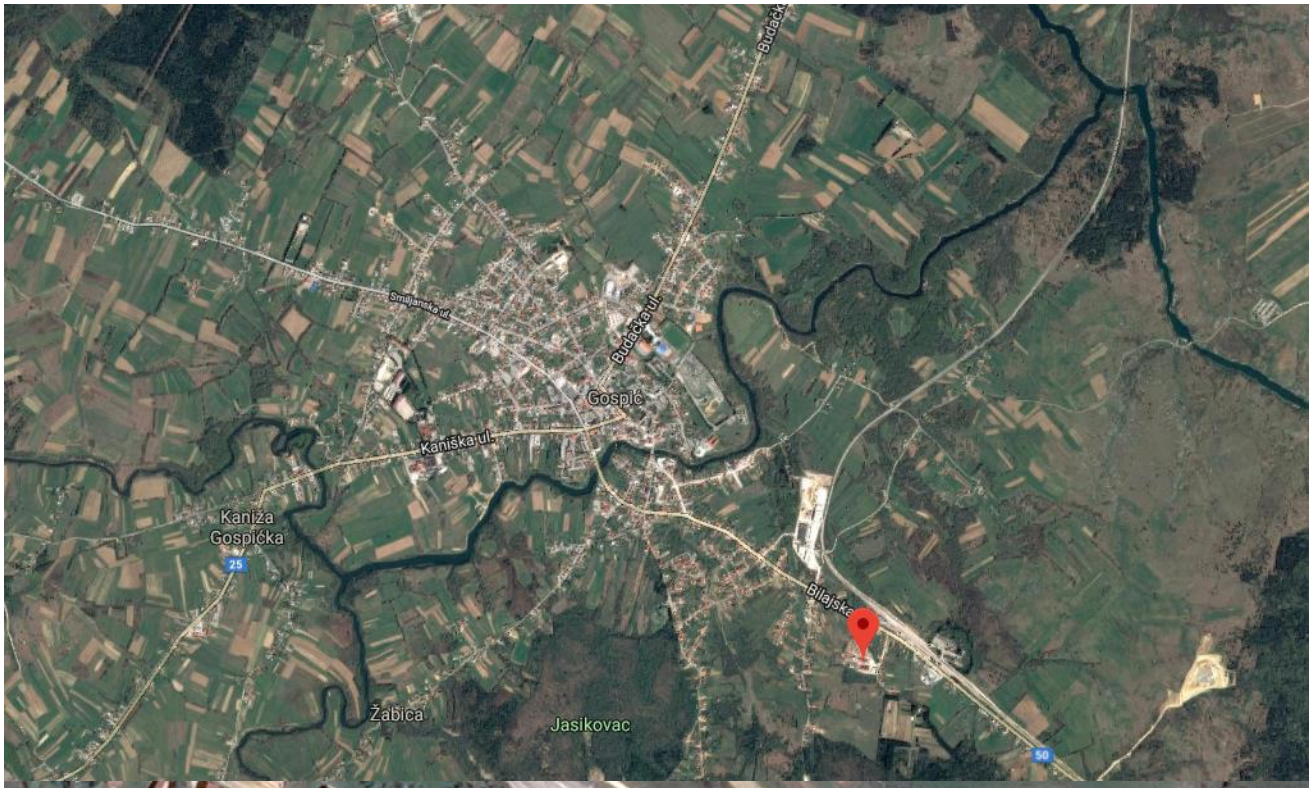
Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

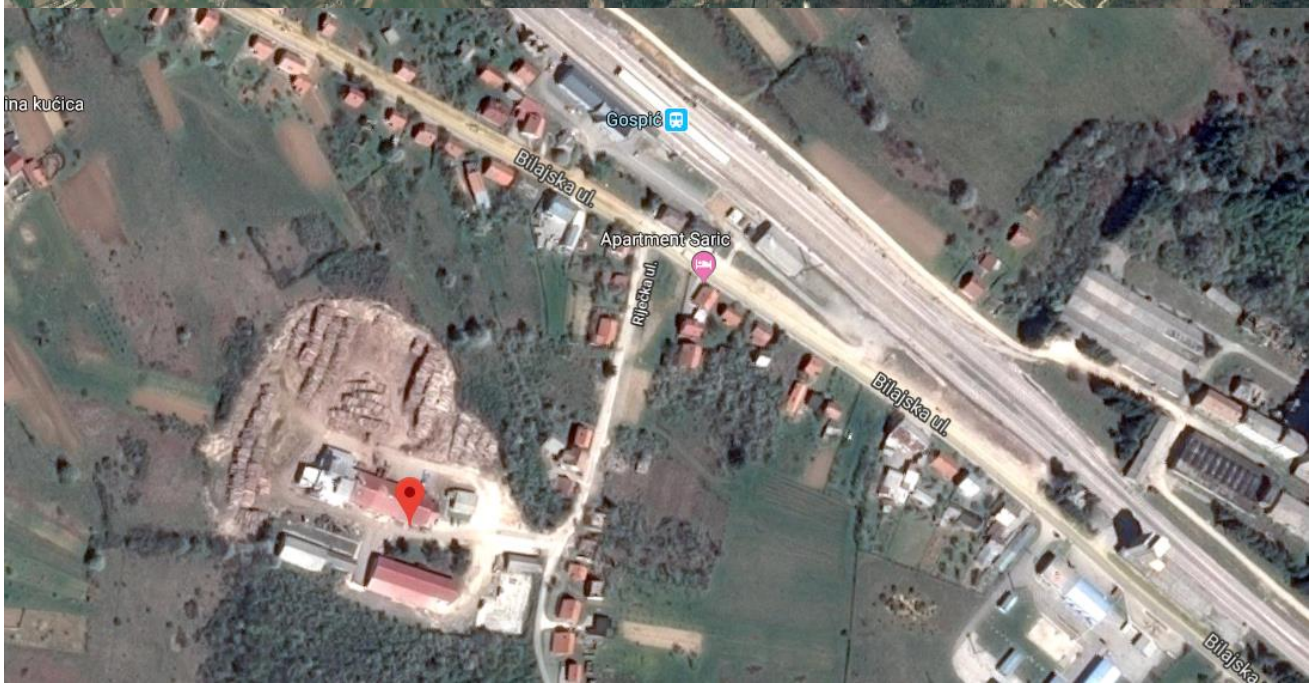
LIP-PROJEKT d.o.o.
procjene@lip-projekt.com
Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

OPĆI PODACI

LOKACIJA





Grad Gospić, grad u središnjem dijelu Like, smješten uz rijeku Novčicu. Prostire se na površini od 966,64 km2, dimenzija cca 42 km u smjeru jugoistok-sjeverozapad i cca 33 km u pravcu sjeveroistok-jugozapad. Na tom prostoru prema rezultatima popisa stanovništva iz 2011. godine živi 12.745 stanovnika.

Naselje Gospić ima 6.575 stanovnika. Gospodarsko je, društveno, kulturno i športsko sjedište Grada Gospića – jedinice lokalne samouprave. Sjedište je Ličko-senjske županije i Gospićko-senjske biskupije.

Područje Grada Gospića predstavlja izrazito vrijedan ekološki prostor, koji u razvojnom kontekstu određenog područja danas ima izniman značaj. Čistoća prirodnih dobara – vode, tla, šume i vegetacije, faune, zraka, krajolika, predstavlja već dugo skriveni potencijal. Prirodni resursi i koncepcija održivog ekološkog razvoja danas podrazumijevaju i donose sve veću gospodarsku produktivnost, jer u današnjem sustavu ponude i potražnje prirodni sustavi postaju sve rjeđi, a time i traženiji; uz uvjet korištenja tih resursa do razine koja osigurava njihovu obnovljivost, a ne trošenje.

Prilikom utvrđivanja temeljnih odrednica razvoja gospodarstva, Grad Gospić posebnu pozornost poklanja poticanju malog i srednjeg poduzetništva, odnosno proizvodnih djelatnosti i to poljoprivredne proizvodnje i prerade, kroz razvoj obiteljskih poljoprivrednih gospodarstava, poljoprivrednu proizvodnju autohtonih proizvoda i pružanja usluga seoskog turizma. Posebna vrijednost ovog prostora je što raspolaže sa neonečišćenim tlom, koje pruža mogućnosti proizvodnje ekološki zdrave hrane i ekološki čistog sjemenskog materijala.

Odustajanjem od velikih industrijskih zona učinjen je odlučujući korak u provođenju naprijed spomenute strategije i prihvaćanju malog i srednjeg poduzetništva kao jedine zdrave varijante oživljavanja gospodarstva. Naglasak je na tehnologijama i programima koji ne onečišćuju okoliš i koji su vezani za postojeće resurse i na određeni način ih promoviraju. U prilog navedenom istaknut ćemo neke od mjera kojima Grad Gospić sudjeluje u poticanju MSP-a:

– Zona poslovnih namjena Smiljansko polje – ovim projektom osiguran je planski razvoj male privrede na kompletno opremljenom i urbaniziranom zemljištu. Time je osigurano umanjenje troškova investitorima u dijelu opremanja zemljišta infrastrukturom, a ostavljene su mogućnosti za veća ulaganja u opremu i know-how tehnologiju. Veličina zone je 24 ha, gdje se uz prosječnu veličinu parcele (0.5-1.4 ha), može locirati 25-50 poslovnih jedinica. U zoni je predviđena izgradnja pogona pretežito male i srednje veličine, ekološki prihvatljivih.

– Gradskim proračunom svake godine osiguravaju se sredstva za kreditiranje vrijednijih poduzetničkih projekata sa najpovoljnijim kreditnim uvjetima na hrvatskom tržištu novca. Ovaj projekat realizira se u suradnji sa Ministarstvom obrta, malog i srednjeg poduzetništva, Ministarstvom poljoprivrede i šumarstva, Ličko-senjskom županijom i Privrednom bankom Zagreb. Ove godine osigurano je 3 mil. kuna, što će biti značajna financijska podrška vrijednim poduzetničkim projektima

U namjeri stvaranja što povoljnijeg poduzetničkog okruženja utvrđene su olakšice kroz komunalnu naknadu, komunalni doprinos i gradske poreze.

DOKAZ VLASNIŠTVA

Procjenjivana nekretnina je upisana u zemljoknjižni i katastarski operat u skladu sa stanjem u naravi. Naručitelj procjene dostavio je procjenitelju na uvid izvatke iz zemljišne knjige Općinskog suda u Gospiću za k.o. Gospić te posjedovne listove iz Područnog ureda za katastar u Gospiću, za k.o. Gospić. Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je uvidom u pribavljenu dokumentaciju:

1. br.z.k.ul. 4283, u kojem je upisano 6 zgrada i dvorište:

Katastarska općina: 310743, GOSPIĆ **Broj ZK uloška: 4283**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-695/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4948/3	**6 ZGRADA, DVORIŠTE**			**6427**	
		6 ZGRADA			1277	
		DVORIŠTE			5150	
		UKUPNO:			**6427**	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
EURO-PELETI D.O.O., OIB: 28895409781, KOMIŠKI ODVOJAK 6, 10000 ZAGREB		
1.4	Zaprimljeno 24.11.2017.g. pod brojem Z-3999/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG Primljeno:02.siječnja 2009., broj:Z-1/2009. Na temelju čl. 111. Zakona o zemljišnim knjigama i čl. 65. st. 2. t. 7. Zemljišno knjižnog poslovnika zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja Matijević Mire iz Zagreba, Lučko, Kanalska 8.	

2. br.pos.lis. 3681 u kojem je upisano 6 zgrada i dvorište:

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GOSPIĆ (Mbr. 310743)

Posjedovni list: 3681

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	EURO-PELETI D.O.O., KOMIŠKI ODVOJAK 6, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	28895409781

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4948/3	OBRAD.VAROŠ	6427	50		
			ŠEST ZGRADA	1277			
			DVORIŠTE	5150			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**6427**			

3. kopiju katastarskog plana za 6 zgrada i dvorište:



Stanje u zemljišno – knjižnom operatu i katastarskom operatu je usklađeno u smislu površina čestica i stanja u naravi. Osiguran je direktan pristup na javnu-prometnu površinu s čestice koja je predmetom procjene.

1. br.z.k.ul. 3577 u kojem je upisano 7 zgrada i dvorište:

Katastarska općina: 310743, GOSPIĆ **Broj ZK uloška: 3577**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3627/2016
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	**4948/1**	**PUT**			**752**	
		PUT			752	
2.	**4948/2**	**7 ZGRADA, DVORIŠTE**			**8433**	
		7 ZGRADA			1212	
		DVORIŠTE			7221	
		UKUPNO:			**9185**	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
EURO-PELETI D.O.O., OIB: 28895409781, KOMIŠKI ODVOJAK 6, 10000 ZAGREB		

2. br.pos.lis. 4028 u kojem je upisano 7 zgrada i dvorište:

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GOSPIĆ (Mbr. 310743)

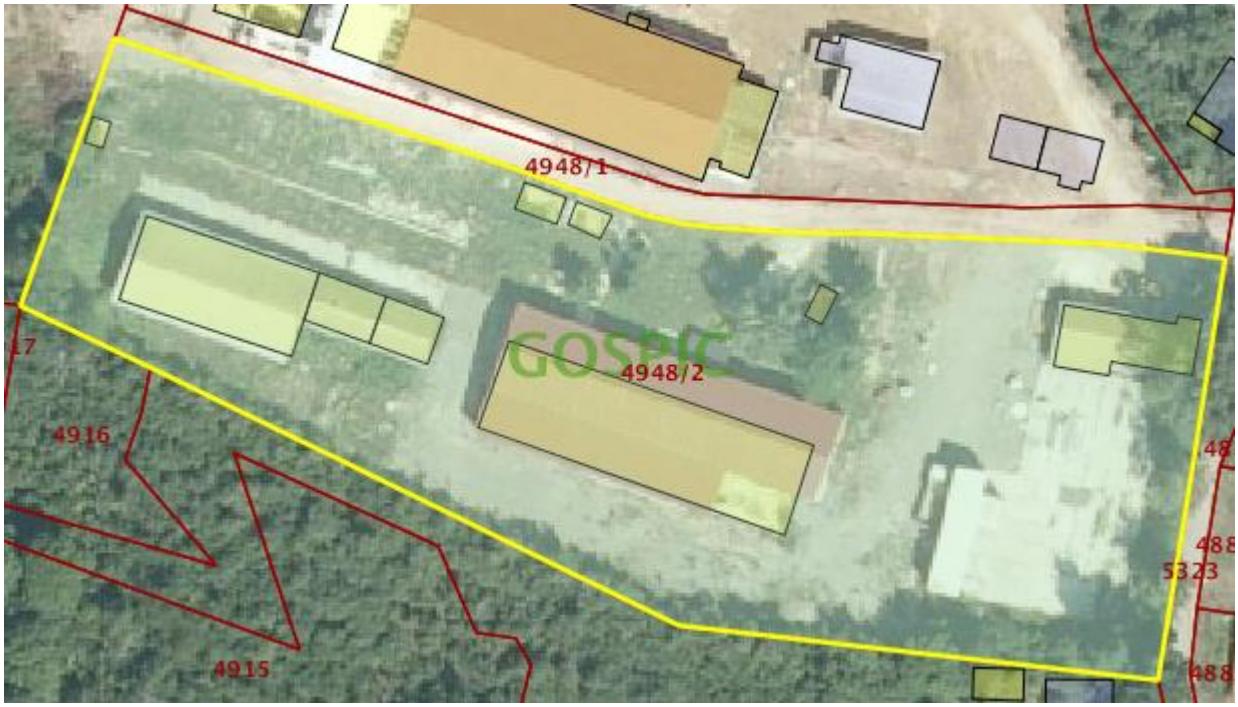
Posjedovni list: 4028

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	EURO-PELETI D.O.O., KOMIŠKI ODVOJAK 6, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	28895409781

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4948/1	**OBRAD.VAROŠ**	**752**	**50**		
			PUT	752			
		4948/2	**OBRAD.VAROŠ**	**8433**	**50**		
			SEDAM ZGRADA	1212			
			DVORIŠTE	7221			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**9185**			

3. kopiju katastarskog plana za 7 zgrada i dvorište:



Stanje u zemljišno – knjižnom operatu i katastarskom operatu je usklađeno u smislu površina čestica i stanja u naravi. Osiguran je direktan pristup na javnu prometnu površinu s čestice koja je predmetom procjene.

LIP-PROJEKT d.o.o.
procjene@lip-projekt.com
Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

TEHNIČKI OPIS

Postrojenje za proizvodnju peleta iz bukovog drveta sastoji se od više građevina tehnološki povezanih u cjelinu.

objekti izgrađeni na k.č.br. 4948/1 i 4948/2

Objekti u naravi predstavljaju skladišne zgrade i hladnjaču. Skladišne zgrade su u prosječnom stanju.
Zgrada 1 je u roh bau fazi izvedbe.
Zgrada 2 – hladnjača je u dobrom stanju, ali je potrebno održavanje.
Zgrada 3 je funkcionalna ali nije u upotrebi.
Trafostanica koja se nalazi na parceli 4948/2 je u funkcionalnom stanju te je uz zakupljenu električnu snagu dio procjene troškovne vrijednosti. Nekretnina je djelomično održavana. Potrebna je sanacija zgrade 1 i 3. Zgradi 2 su potrebni manji zahvati na čeličnoj konstrukciji.

Godina gradnje: 1990.
Godina adaptacije: 2005.
Katnost građevine: PR
Namjena po etažama:
Uporaba građevine: Građevine se trenutno ne koriste.
Temelji: betonski
Nosiva konstrukcija: betonska blok opeka i armirano betonski serklaži, skelet u jednom dijelu, te metalna potkonstrukcija
Međukatna konstrukcija:
Krovište: drvena konstrukcija
Pokrov: salonit valovite ploče, trapezni lim
Pregradni zidovi: blok opeka, sendvič paneli
Pročelja: mineralna žbuka i sendvič paneli
Limarija: pocinčana
Vanjska stolarija: plastična stolarija s IZO staklima i bravarske stavke na velikim otvorima
Podovi: keramičke pločice, beton
Zidovi: Ožbukani i obojani
Stropovi: Gletani i obojani, dijelom vidljiva krovna konstrukcija
Unutarnja stolarija:

INSTALACIJE
Niskonaponska: Da
Vodoopskrba: Da
Odvodnja: Da
Plin: Ne
Toplovod: Ne
Telefon: Ne
Klimatizacija: Ne
Protupožarni sustav: Ne
Protuprovalni sustav: NE

Napomene: Zgrade se ne koriste.

objekti izgrađeni na k.č.br. 4948/3

Objekti u naravi predstavljaju skladišne zgrade i hladnjaču. Skladišne zgrade su u prosječnom stanju.
Zgrada 1 je u roh bau fazi izvedbe.
Zgrada 2 – hladnjača je u dobrom stanju, ali je potrebno održavanje.
Zgrada 3 je funkcionalna ali nije u upotrebi.
Trafostanica koja se nalazi na parceli 4948/2 je u funkcionalnom stanju te je uz zakupljenu električnu snagu dio procjene troškovne vrijednosti. Nekretnina je djelomično održavana. Potrebna je sanacija zgrade 1 i 3. Zgradi 2 su potrebni manji zahvati na čeličnoj konstrukciji.

Godina gradnje: 1990.
Godina adaptacije: 2007.
Katnost građevine: PR+1
Namjena po etažama: Namjena zgrade je pogon za proizvodnju drvenog peleta.
Uporaba građevine: Građevine se koriste sukladno namjeni.
Temelji: betonski
Nosiva konstrukcija: betonska blok opeka i armirano betonski serklaži, skelet u jednom dijelu, te metalna potkonstrukcija
Međukatna konstrukcija: armirano betonska ploča
Krovište: drvena konstrukcija
Pokrov: profilirani ALU lim
Pregradni zidovi: puna opeka
Pročelja: mineralna žbuka
Limarija: pocinčana
Vanjska stolarija: plastična stolarija s IZO staklima i bravarske stavke na velikim otvorima
Podovi: keramičke pločice, beton
Zidovi: Ožbukani i obojani
Stropovi: Gletani i obojani
Unutarnja stolarija: Izvedena kao drvena

INSTALACIJE
Niskonaponska: Da
Vodoopskrba: Da
Odvodnja: Da
Plin: Ne
Toplovod: Ne
Telefon: Da
Klimatizacija: da
Protupožarni sustav: Da
Protuprovalni sustav: NE

Građevne čestice su nepravilnog oblika, a što je vidljivo na Kopiji katastarskog plana. Teren je ravan.

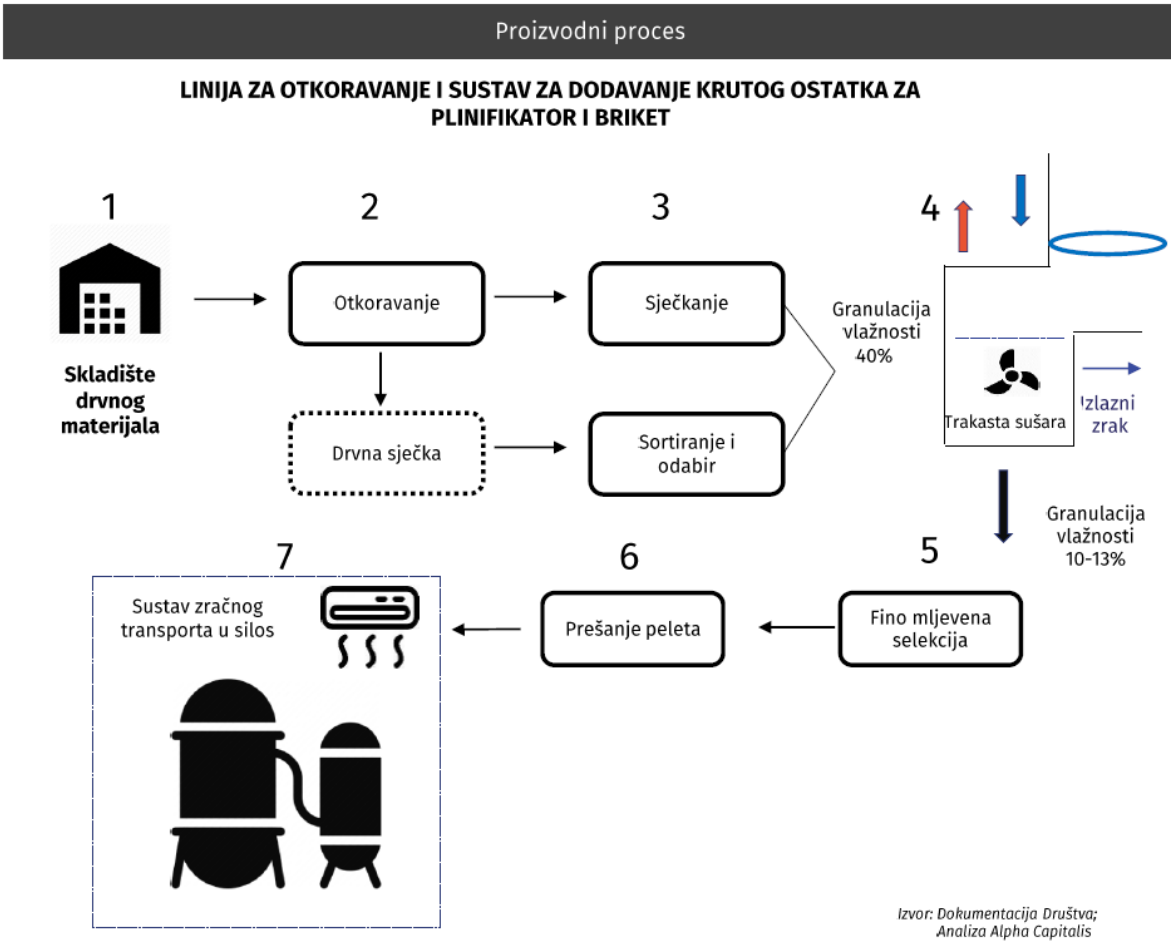
LIP-PROJEKT d.o.o.
procjene@lip-projekt.com
Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

IZRAČUN POVRŠINA

PROIZVODNI KOMPLEKS	PODNA POVRŠINA (m^2)	KOEF.	KORISNA VRIJEDNOST (m^2)	GBP (m^2)	BV (m^3)	VISINA (m)
objekti izgrađeni na k.č.br. 4849/1 i 4849/2						
zgrada 1	128,00	1,00	128,00	160,00	160,00	
zgrada 2	652,00	1,00	652,00	815,00	4.075,00	
zgrada 3	400,00	1,00	400,00	500,00	2.000,00	
UKUPNO:	1.180,00		1.180,00	1.475,00	6.235,00	3,00
objekti izgrađeni na k.č.br. 4849/3						
zgrada 1	1.429,12	1,00	1.429,12	1.808,35	8.121,51	
zgrada 2	64,00	1,00	64,00	80,00	320,00	
UKUPNO:	1.493,12		1.493,12	1.888,35	8.441,51	3,00
SVEUKUPNO			**2.673,12**	**3.363,35**	**14.676,51**	

Objekti čine sklop građevina koje su funkcionalno povezane u zajedničkom proizvodnom procesu.



Postrojenje za proizvodnju peleta iz bukovog drveta, instalirano na proizvodnoj lokaciji se sastoji od sljedećih komponenti:

Red. broj	**Naziv / opis dijela predmetnog postrojenja**
1.	Vibro stol
2.	Transportna traka
3.	*VECOPLAN* sječkalica (snaga 225 kW, kapacitet 7 t/h)
4.	Vibro sito
5.	Elevator
6.	Dozator - pužni transporter
7.	Gurači
8.	Elevator
9.	Sušara *C.R.S.I*. s upravljanjem (kapacitet 5t/h, ugrađena 2014.)
10.	Elevator
11.	Dozator - pužni transporter
12.	Gurači s pripadajućim hidrauličkim sustavom
13.	Mlin čekićar *KAHL (s*naga 290 kW, kapacitet 5 t/h)
14.	Ventilacija mlina
15.	Ciklon mlina
16.	Dozator *KAHL* miješalice (*agitatora*)
17.	Miješalica (*agitator*)
18.	Preša *KAHL* 39-1000, 2 kom (snaga 200 kW, kapacitet 2 t/h)
19.	Sustav odsisa preša
20.	Ravni transporter (traka) ispod preša

21.	Kosi trakasti transporter hladnjaka
22.	Dozator hladnjaka - pužni transporter
23.	Hladnjak *GENERAL DIES* (kapacitet 6 t/h)
24.	Ventilacija hladnjaka
25.	Sito hladnjaka
26.	Ciklon hladnjaka
27.	Kosi trakasti transporter stroja za pakiranje (2x)
28.	Automatski stroj za pakiranje KOGLER (automatsko pakiranje u vreće, slaganje na paletu te omotavanje palete strech folijom, kapacitet 5 t/h,)
29.	Trafostanica – oprema (snage 1 MVA)

Za proizvodnju peleta na predmetnom postrojenju koristi se bukovo drvo bez aditiva, ljepila ili otpada na predmetnom postrojenju. Kapacitet postrojenja je 4,0 t/h što osiguravaju dvije preše (kapacitet svake je 2,0 t/h). Kalorijska vrijednost peleta proizvedenih na predmetnom postrojenju je 5,5 kWh/kg, a za kvalitetu predmetnih peleta je izdan certifikat EN plus.

Pelet – prešani drvni ostatak dobiven mehaničkim prešanjem u stroju za izradu peleta (peletirki), energent je toplinske energije u kućanstvima, energanama i komercijalnim postrojenjima. Oblik peleta je cilindrični, promjera 5-6 mm, duljine 10 – 25 mm, vlažnosti manje od 10 % što mu daje vrlo visoku energetsku učinkovitost.
Grijanje na pelete je:
• obnovljivo, proizvedeno iz biomase koja se obnavlja;
• dugotrajno, povrat investicije u kratkom periodu;
• ležerno i udobno, potpuno automatski sustav;
• isplativo, niski troškovi održavanja i značajno niži troškovi grijanja;
• čisto, proizvedeno iz čiste piljevine bez aditiva;
• neutralno, neutralna emisija CO2;
• održivo, čuva okoliš, i stvara radna mjesta.

Jedna od najvećih prednosti peleta je to što je materijal iz kojega su proizvedeni obnovljiv. Šume u Hrvatskoj pokrivaju 47% kopnene površine, te ostvaruju godišnji prirast od 10,5 x 106 m3 drvne mase, a godišnja količina koju je smije koristiti u gospodarske svrhe iznosi u prosjeku 5.8 x 106 m3.

METODE PROCJENE

PRIKAZ OPĆIH ODNOSA VRIJEDNOSTI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prema posljednjim podacima DZS-a o kretanju indeksa cijena stambenih nekretnina za posljednje prošlogodišnje tromjesečje zaokružena je statistika za cijelu prošlu godinu čime je potvrđen njihov rast drugu godinu za redom. Tako je indeks cijena stambenih nekretnina u posljednjem tromjesečju prošle godine zabilježio rast u odnosu na tromjesečje ranije 3,2% dok je na godišnjoj razini rast iznosio 7,6%. Navedena godišnja stopa rasta najviša je od kada su dostupni podaci (2008.). Rast cijena podržan je višim cijenama novih i postojećih stambenih objekata.

U odnosu na tromjesečje ranije cijene novih stambenih objekata nastavile su s rastom treće tromjesečje za redom (1%) dok su postojeći stambeni objekti bilježili rast cijelu proteklu godinu (3,6% u četvrtom tromjesečju). Promatrano na godišnjoj razini, u odnosu na isto tromjesečje 2017., i novi i postojeći stambeni objekti nastavili su s pozitivnim godišnjim stopama rasta (4,1% odnosno 8,3%) pri čemu su postojeći stambeni objekti nastavili pozitivan niz posljednjih devet tromjesečja. Zamjetan rast na godišnjoj razini zabilježen je u Gradu Zagrebu (9,8%) te Jadranu (7,2%) dok je u ostalim dijelovima Hrvatske rast bio nešto skromniji (4,1%).

Snažnije stope rasta u četvrtom tromjesečju prošle godine pridonijele su ukupnom rastu cijena stambenih nekretnina na godišnjoj razini. Naime, u prošloj godini su cijene stambenih nekretnina nakon skromnijeg rasta u 2016. (0,9%) zabilježile godišnji rast od 3,8%. Pri tome je godišnji rast prvenstveno posljedica rasta cijena postojećih stambenih objekata (4,6%) dok su oni novi nastavili s negativnim godišnjim stopama rasta (-0,1%). Rast cijena, promatrano u prosjeku, zabilježen je i u Gradu Zagrebu (4,3%), Jadranu (4,4%) te na ostalim područjima (0,6%).

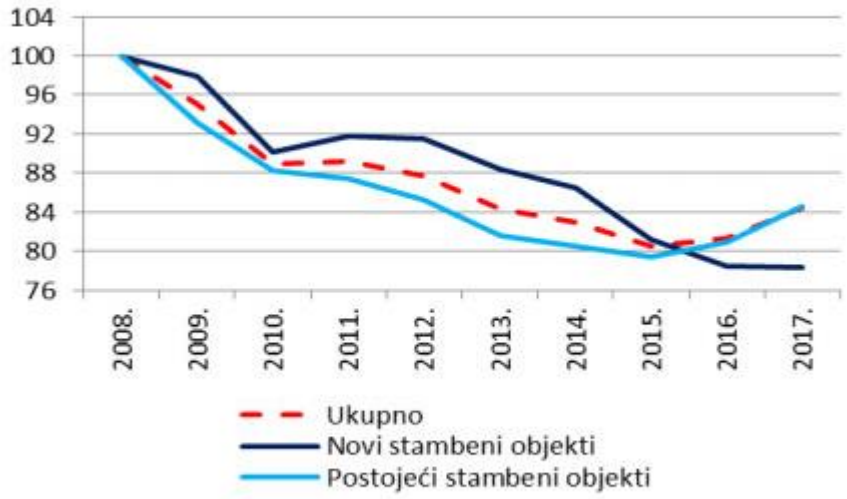
Iako je Hrvatska u prosjeku zabilježila rast cijena stambenih nekretnina u prošloj godini on je ispod prosjeka EU (4,4% godišnje). Isto tako promotrimo li zemlje u okruženju jedino je u Italiji zabilježen nastavak pada cijena stambenih nekretnina šestu godinu za redom (-0,4%) dok sve ostale zemlje bilježe snažniji rast u odnosu na Hrvatsku. Tako je primjerice u Češkoj zabilježen rast od 11,7%, Mađarskoj 8,5%, Sloveniji 8% te Slovačkoj 5,9%. S obzirom da je u Češkoj i Mađarskoj opravak cijena stambenih nekretnina započeo ranije (godišnje stope rasta prisutne su od 2014.). te da je u prošloj godini zabilježen njihov zamjetan rast, u odnosu na 2008. one su na višim razinama. U Slovačkoj je rast započeo već 2013. ali uzmemo li u obzir razmjerno snažan pad u 2009. (-12,7% godišnje) te blaže godišnje stope rasta proteklih godina, ne čudi što cijene stambenih nekretnina još uvijek nisu dosegle razinu iz 2008. (oko -2%). Unatoč godišnjim stopama rasta u posljednje tri godine cijene stambenih nekretnina u Sloveniji su na oko 14% nižim razinama u odnosu na 2008.

Kod analize kretanja cijena stambenih nekretnina važno je napomenuti da tržište nekretnina ostaje visoko segmentirano. Unatoč kumulativnim pokazateljima cijene na tržištu i dalje su visokodiferencirane (na pojedinim mikrolokacijama postoje značajne razlike). Naime, nekretnine privlačne lokacije te visoke kvalitete gradnje uobičajeno nisu pod značajnijim utjecajem promjena na tržištu (u vrijeme kada su cijene nekretnina u prosjeku bilježile takve nekretnine nisu bilježile bitnije pomake cijena na niže razine, uglavnom su i bilježile stagnaciju ili blaži rast cijena).

Unatoč rastu cijena stambenih nekretnina i u 2017. godini one su i dalje na oko 15% nižim razinama u odnosu na 2008. Međutim, rast cijena drugu godinu za redom može biti dobar indikator koji upućuje na početke oporavka u ovom sektoru (uz pozitivne stope rasta bilježe i fizički pokazatelji u građevinskom sektoru, broj izdanih odobrenja

za građenje te indeks obujma građevinskih radova). S obzirom na očekivani nastavak rasta gospodarstva uz pozitivne pomake na tržištu rada i u ovoj godini možemo očekivati nastavak rasta cijena. Pri tome bi zamjetniji rast cijena odnosno potražnje za nekretninama mogao biti ograničen prisutnom averzijom prema riziku koji nosi dugoročno zaduživanje (nesigurnost oko vraćanja preuzetih obveza).

Indeksi cijena stambenih nekretnina (2008.=100)



Izvori: DZS, Raiffeisen istraživanja

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnina, potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti stanova, garaža i garažnih parkirnih mjesta te pojednostavljenu prihodovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti poslovnih prostora, sve u sklopu planirane stambeno-poslovne zgrade.

LIP-PROJEKT d.o.o.
procjene@lip-projekt.com
Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. poredbenom metodom transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m^2 površine (građevine ili zemljišta). Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti – građevinsko zemljište

Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti - podaci s eNekretnina dostupnih na internetu https://nekretnine.mgipu.hr





Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnina i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine.

LIP-PROJEKT d.o.o.
procjene@lip-projekt.com
Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	kat.čest.	Vrsta	Površina	Namjena	Kis	Kategorija zemljišta
06-02-19	Gospić	4849/1, 4849/2, 4849/3	Građevinsko zemljište	15.612	I	1	I

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Gospić	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur/m2)	Površina m2	Namjena	Mjera korištenja zemljišta	Kategorija zemljišta
1	Vrhovine	Jan-18	20,14	19.791	I	1	I
2	Konjsko Brdo	Dec-18	8,11	30.310	I	1	I
3	Bjelopolje	Dec-14	15,79	8.457	I	1	I

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Gospić	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur/m2)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m2)
1	Vrhovine	Jan-18	20,14	100,72	98,94	0,98	19,78
2	Konjsko Brdo	Dec-18	8,11	102,29		0,97	7,84
3	Bjelopolje	Dec-14	15,79	100,72		0,98	15,51

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Gospić	Površina m2	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m2)	Kis poredbenih nekretnina	Kis procijenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m2)
1	Vrhovine	19.791	20	1	1	1,00	19,78
2	Konjsko Brdo	30.310	8	1		1,00	7,84
3	Bjelopolje	8.457	16	1		1,00	15,51

Redni broj transakcije	Cjenovni blok: Gospić	Daljnja obilježja nekretnine					kpo
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	Ukupni koeficijent obilježja
1	Vrhovine	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95
2	Konjsko Brdo	1,10	1,10	1,00	1,10	1,10	1,40
3	Bjelopolje	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,10

LIP-PROJEKT d.o.o.
procjene@lip-projekt.com
Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok **Gospić**	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m2)	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m2)	Relativno odstupanje od medijana (%)	Apsolutno odstupanje od medijana	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Vrhovine	19,78	0,95	18,79	20,38%	3,18	10,12
2	Konjsko Brdo	7,84	1,40	10,98	29,66%	4,63	21,44
3	Bjelopolje	15,51	1,10	17,06	9,29%	1,45	2,10
			suma	47			33,66
			prosjek	15,61			11,22
			standardno odstupanje	3,35	21,46%		
			pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja			6,70	

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok **Gospić**	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m2)	Odstupanje od prosjeka (%)	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m2)	Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta (eur/m2)
1	Vrhovine	18,79	20,38%	zadovoljava!	33%	6,26	15,61
2	Konjsko Brdo	10,98	29,66%		33%	3,66	
3	Bjelopolje	17,06	9,29%		33%	5,69	
				suma	100%		

PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
15,61	1	0	0	0	0	0	15,61
	1,00						

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi : **15,61** **€/m2**

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE **243.700** **€**

srednji tečaj NBH: 7,410817 kn/€

1.806.015 **kn**

zaokruženo: **1.800.000** **kn**

Ukupna tržišna vrijednost zemljišta s pripadajućim troškovima iznosi:

1.800.000 kn = 243.700 €

LIP-PROJEKT d.o.o.
procjene@lip-projekt.com
Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

TROŠKOVNA METODA

			TEČAJ EUR 1,00 €	HKN 7,42 kn
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA				
Površina zemljišta	Pz =	15.612,00 m^2		
Jedinična cijena zemljišta	Jcz =	15,61 € /m^2	115,82 kn /m^2 NKP	
Prometna vrijednost zemljišta	**Vz =**	**240.000,00 €**	**1.780.797,84 kn**	
KOMUNALNI DOPRINOS				
Bruto volumen	Bv =	14.676,51 m^3		
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	4,04 € /m^3	30,00 kn	/m^3
Vrijednost komunalnog doprinosa	**Vkd =**	**59.339,06 €**	**440.295,30 kn**	
VODNI DOPRINOS				
Bruto volumen	Bv =	14.676,51 m^3		
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,90 € /m^3	6,70 kn	/m^3
Vrijednost vodnog doprinosa	**Vkd =**	**13.252,39 €**	**98.332,62 kn**	
TROŠAK PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU				
nova građevinska vrijednost		**1.336.560,00 €**	**9.917.263,17 kn**	
TROŠKOVI PRIKLJUČAKA				
troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu	2,0%	10,00 € /m^2	74,20 kn /m^2	
Vrijednost priključaka		**26.731,20 €**	**198.345,26 kn**	
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA I KONZALTING				
troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga	2,0%	10,00 € /m^2 NKP	74,20 kn /m^2 NKP	
Vrijednost tehničke dokumentacije		**26.731,20 €**	**198.345,26 kn**	
TAKSE, DOPRINOSI				
ostali troškovi (doprinosi, takse)	0,5%	2,50 € /m^2 NKP	18,55 kn /m^2 NKP	
vrijednost taksa		**6.682,80 €**	**49.586,32 kn**	

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

	Učešće u ukupnoj vrijednosti	EUR	HKN
troškovi građenja i opremanja	100,0%	500,00 € /m^2 NKP	3.710,00 kn /m^2 NKP
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST Ng		**1.336.560,00 €**	**9.917.263,17 kn**

UMANJENJE VRIJEDNOSTI

STAROST OBJEKTA	n =	12 godina
VJEROJATNO TRAJANJE OBJEKTA	N =	80 godina
NETTO KORISNA POVRŠINA	Fn =	2.673,12 m^2

UMANJENJE VRIJEDNOSTI :	Udio u konstrukciji	Umanjenje		
a) konstrukcija	55%	6,90%	u1 =	3,80%
b) obrada zidova i stropova	9%	15%	u2 =	1,35%
c) podne obloge	9%	15%	u3 =	1,35%
d) vanjska i unutarnja stolarija	8%	15%	u4 =	1,20%
e) instalacije	11%	15%	u5 =	1,65%
f) ugrađena oprema	8%	15%	u6 =	1,20%
UKUPNO UMANJENJE			u =	10,55%
			Fu =	89,46%

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

Umanjenje Ng postotkom umanjenja troškova građenja	EUR	HKN
Fn x Jc (EUR/m2) x u	140.940,25 €	1.045.775,40 kn
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST Sg	**1.195.619,75 €**	**8.871.487,77 kn**
zaokruženo:	**1.195.600,00 €**	**8.871.341,24 kn**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST Tv

	EUR	HKN
Vrijednost objekta (Sgv) =	**1.195.600,00 €**	**8.871.341,24 kn**
Vrijednost zemljišta =	**240.000,00 €**	**1.780.797,84 kn**
Vrijednost komunalnog doprinosa =	**59.339,06 €**	**440.295,30 kn**
Vrijednost vodnog doprinosa =	**13.252,39 €**	**98.332,62 kn**
Vrijednost priključaka =	**26.731,20 €**	**198.345,26 kn**
Vrijednost tehničke dokumentacije i nadzora =	**26.731,20 €**	**198.345,26 kn**
Vrijednost taksi =	**6.682,80 €**	**49.586,32 kn**
Ukupno =	**1.568.336,65 €**	**11.637.043,84 kn**
zaokruženo	**1.568.300,00 €**	**11.640.000,00 kn**
Jedinična cijena:	**586,69 € /m^2**	**4.353,25 kn /m^2**

LIP-PROJEKT d.o.o.
procjene@lip-projekt.com
Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

Za određivanje jedinične cijene građenja vještak je koristio kao mjerodavne podatke o cijeni građenja iskazane u tablici "Pokazatelji troškova građenja - 2017" (Hrvatska komora arhitekata) gdje ukupna sadašnja građevinska vrijednost procjenjivanog objekta iznosi 1.195.600 EUR a nova građevinska vrijednost za potrebe osiguranja objekta iznosi 1.336.560 EUR.

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

	Učešće u ukupnoj vrijednosti	EUR	HKN
troškovi građenja i opremanja	100,0%	500,00 € /m² NKP	3.710,00 kn /m² NKP
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST Ng		**1.336.560,00 €**	**9.917.263,17 kn**

UMANJENJE VRIJEDNOSTI

STAROST OBJEKTA	n =	12 godina
VJEROJATNO TRAJANJE OBJEKTA	N =	80 godina
NETTO KORISNA POVRŠINA	Fn =	2.673,12 m²

UMANJENJE VRIJEDNOSTI :	Udio u konstrukciji	Umanjenje		
a) konstrukcija	55%	6,90%	u1 =	3,80%
b) obrada zidova i stropova	9%	15%	u2 =	1,35%
c) podne obloge	9%	15%	u3 =	1,35%
d) vanjska i unutarnja stolarija	8%	15%	u4 =	1,20%
e) instalacije	11%	15%	u5 =	1,65%
f) ugrađena oprema	8%	15%	u6 =	1,20%
UKUPNO UMANJENJE			u =	10,55%
			Fu =	89,46%

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

Umanjenje Ng postotkom umanjenja troškova građenja Fn x Jc (EUR/m2) x u	EUR	HKN
	140.940,25 €	1.045.775,40 kn
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST Sg	**1.195.619,75 €**	**8.871.487,77 kn**
zaokruženo:	**1.195.600,00 €**	**8.871.341,24 kn**

Tržišna vrijednost postrojenja za proizvodnju peleta od bukovog drveta izrađena po Mr.sc. Krunoslavu Ormužu, dipl. inž. str. iz Zagreba (stalni sudski vještak za strojarstvo, promet i analizu cestovnih prometnih nezgoda Županijskog suda u Zagrebu, Poljana Josipa Brunšmida 2, 10000 Zagreb) **iznosi 6.500.000,00 Kn + PDV ili 874.831,76 € + PDV (dostavljeno od strane Naručitelja procjene, zasebni prilog.)**

TRENUTAČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST POGONA ZA PROIZVODNJU PELETA	**EUR**	**HKN**
Tržišna vrijednost postojećih objekata =	**1.568.300,00 €**	**11.636.771,89 kn**
Tržišna vrijednost instalirane opreme za proizvodnu peleta =	**874.831,76 €**	**6.491.243,79 kn**

LIP-PROJEKT d.o.o.
procjene@lip-projekt.com
Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

Za potrebe izračuna vrijednosti primijenjena je prihodovna metoda procjene a u skladu s Uredbom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 74/12) te Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 79/14) primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda. Prilikom primjene prihodovne metode na primjereni način utvrđuje se položaj na tržištu nekretnina uzimanjem u obzir prihodovnih odnosa, kamatnih stopa na nekretnine, troškova gospodarenja i drugih okolnosti koje utječu na vrijednost nekretnine. U korištenoj, prihodovnoj metodi - prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda. Privremena nepopunjenost kao i prihodi od prostorija koje se koriste za vlastite potrebe (primjerice prostorije koje su zbog osobnih razloga iznajmljene po nižoj cijeni), utvrđuju se prema prihodima koji se postižu na lokalnom tržištu.

Dostavljen je Ugovor/ponuda za izradu i montažu transportne opreme za proizvodnju peleta čime bi se modernizirala proizvodnja u svrhu povećanja proizvodnih kapaciteta i optimiziranja troškova a koja se sastoji od sljedećih komponenti:

1. PRIPREMA SIROVINE – 1 KOMPLET

Sastoji se od:

1. Dozer oblovine
2. Lančani transporter
3. Pila za prikrajčivanje
4. Lančani otkorivač
5. Lančani transporter
6. Transporter za koru
7. Drobilica za koru
8. Zračni transport
9. Silos
10. Elevator

2. KOMPLETNA LINIJA ZA OTKORAVANJE

1. **Dozer za oblovinu i kruti komadni ostatak sa sječanicom**.
   Kosi hidraulični stol dimenzije 5x 4m s hidrauličnim podiznim teleskopom.
   Snaga motora $P_{el.}$ = 4,0 kW.

Kom	€/kom	ukupno
1	16.500	16.500,00 €

2. **Lančani transporter**
   Služi za linearni transport trupaca u guljač kore

- Dužina l=12m
- Brzina pomaka v =7,5cm/sek – 15cm/sek,
- Snaga motora $P_{el.}$ = 5,0kW

Kom	€/kom	ukupno
1	17.800	17.800,00 €

3. Kružna pila za prikraćivanje

Upotrebljava se za poprečno skračivanje trupca radi lakše manipulacije u toku proizvodnje.

- Presjek kružne pile 800mm s automatskim podiznim uređajem
- Snaga motora $P_{el.}$ = 28kW

Kom		€/kom	ukupno
1	23.000	23.000,00 €	

4. Lančani otkorivač za oblovinu kapaciteta 26.000 tona

Upotrebljava se za skidanje kore s trupca koja kasnije služi kao gorivo, a otkoreni samljeveni trupac podiže cijenu peleta iz kavlitete A2 u A1 kvalitetu.

- Dimenzija stroja 3000 x 2000 x 2300 mm
- Snaga motora 45 kW
- Lanci u sprezi s pločicama od tvrdog metala – 4 seta
- Oklop s kučištem od deblih metalnih ploča– 8-15 mm
- Zaštita od izletanja materijala - lančana zavjesa
- Pužnica za transport odkoraka u donjem dijelu stroja
- Mogučnost frekventne regulacije svih motora

Kom		€/kom	ukupno
1	196.000	196.000,00 €	

5. Lančani transporter za otkoranu oblovinu

Služi za linearni transport trupaca iz guljača kore

- Dužina l=12m
- Brzina pomaka v =7,5cm/sek – 15cm/sek,
- Snaga motora $P_{el.}$ = 5,0kW

Kom		€/kom	ukupno
1	17.800	17.800,00 €	

6. Transporter za koru – trakasti s naredbrenom trakom u zatvorenom sustavu

Služi za ujednačeno doziranje drobilice

- Dužina l=6m
- Brzina pomaka v =5cm/sek – 15cm/sek,
- Snaga motora $P_{el.}$ = 4,0kW
- Gumena rebrasta traka
- Zaštni lim "oklop"

Kom		€/kom	ukupno
1	5.800	5.800,00 €	

7. Drobilica za koru, kruti pilanski ostatak, sječanicu itd.

Služi za drobljenje drvne mase koja je lose kvalitete tj. Nije upotrebljiva za proizvodnju A1 peleta ali je dobra za proizvodnju toplinske energije za sušenje sječke

- dimenzija 1000 x 1200 x 1400mm
- Brzina okretaja 3000okr/min
- Snaga motora $P_{el.}$ = 60,0kW
- Detektor metala
- Zaštićena protozvučnom instalacijom
- Zaštni lim "oklop"

Kom		€/kom	ukupno
1	75.000	75.000,00 €	

8. Sustav zračng potlačnog transporta

Služi za izuzimanje i transport drobljene drvne mase iz drobilice

- Ciklon ∅ 800 u podtlačnoj izvedbi
- Nosiva podkonstrucija
- Cjevovodni sustav ∅ 200 potlačni i tlačni
- Ventilator transportni ∅700

Kom		€/kom	ukupno
1	2.900	2.900,00 €	

9. Silos za mokru koru i sječku kapaciteta 10m3 (prostorno).

Služi za skladištenje sječke koja se upotrebljava za proizvodnju toplinske energije

- Opružni izuzimač s reduktorom
- Dimenzija ∅ 2200 x 2500 mm
- Nosiva podkonstrucija
- Brzina okretaja 2 okr/min

- Snaga motora $P_{el.}$ = 7,5kW
- Oplošje silosa 4mm

Kom		€/kom	ukupno
1	22.600	22.600,00 €	22.600,00 €

10. Elevator za rastresit materijal

Služi za transport materijala u dozirni silos sustava za grijanje sušionice (plinifikator)

- Visina l=8m
- Brzina pomaka v =5cm/sek – 15cm/sek,
- Snaga motora $P_{el.}$ = 4,0kW
- Gumena traka s metalnim šalicama za transport sječke
- Konstrukcija iz lima debljine 4mm

Kom	€/kom	ukupno
1	5.400	5.400,00 €

11. Razni rezervni dijelovi prema specifikaciji tvrtke KAHL iz Hamburga

ukupno
118.586,62 €

Ukupan iznos investicije u modernizaciju proizvodnog pogona iznosi 501.386,62 €.

Prihodi od prodaje derivirani su prema prodanim količinama peleta te prodanoj cijeni. U poslovnom planu dostavljenom od strane Naručitelja procjene projicirani su prihodi u prvoj godini (2019.) koji iznose 36.196.000,00 kn gdje će bruto marža iznositi 7.020.000,00 kn a koji će se iznos koristiti u izračunu vrijednosti projekta metodom vrednovanja budućih prihoda. Nadalje, projicirani su operativni troškovi (koji nisu direktno uključeni u proizvodnju) na iznos od 2.586.000,00 kn u prvoj godini (2019.)

POSLOVNI PLAN U 2019.GODINI

PRIHODI	u tisućama kuna	u tisućama eura
PRODAJA		
Kupac RH	15.891,00	2.147,43
Kupac Italija	20.305,00	2.743,92
Total	36.196,00	4.891,35

TROŠKOVI	u tisućama kuna	u tisućama eura
TROŠAK PRODANE ROBE		
Peleti A-1 RH	14.588,00	1.971,35
Peleti A-1 Italija	14.588,00	1.971,35
Total	29.176,00	3.942,70

TROŠKOVI	u tisućama kuna	u tisućama eura
OPERATIVNI		
Trošak zaposlenika	408,00	55,14
trošak energije	4,00	0,54
Ostali rashodi	10,00	1,35
Trošak prijevoza prodaje u Italiju	2.164,00	292,43
Total	2.586,00	349,46

UKUPNO	u tisućama kuna	u tisućama eura
Prihodi	36.196,00	4.891,35
Troškovi	31.762,00	4.292,16

LIP-PROJEKT d.o.o.
procjene@lip-projekt.com
Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

Prihodovna metoda – izračun vrijednosti projekta po realizaciji investicije

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE
GODINA PROCJENE	2019			
GODINA IZGRADNJE	1990			
Starost objekta (G):	29 god			Umanjuje se strarost zbog rekonstrukcije za 25 god. s 115 god. na 90 god
Održivi vijek korištenja OVK:	40 god			
Preostali vijekt korištenja (4-3):	11 god			
FK MATRICA	A - Lokacija/ tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)
	3	2	2	
Odabrani faktor korištenja:	3			
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):	72,50%			
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):	41,00%			(Prilog 10. Pravilnika)
OOVK (OVK*PoOVK):	13 god			

PRIHODOVNA OBILJEŽJA			NAPOMENE
GODIŠNJI PRIHODI			
PROJICIRANA BRUTO MARŽA		948.648,65 €	
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		Proizvodne građevine 6.5-8.0 %	(Prilog 13. Pravilnika)
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		8,00%	
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:			
- Prema položaju:	Loš do dobar, povećani rizici: +0.5 do +1.0 %	0,50%	
- Kvaliteta građevine:	Naročito dobra: do -0.5 %	1,00%	
- Gospodarska situacija:	Naročito loša: do +1.0 %	0,50%	
- Razvojni potencijal:	Ne postoji: 0.0 %	0,00%	
PRILAGOĐENA KAMATNA STOPA		**10,00%**	
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)		0,00%	
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)		40 god	(Prilog 9. Pravilnika)
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)		13 god	
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)		7,1	(Prilog 14. Pravilnika)
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$		0,290	(Prilog 8. Pravilnika)

IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA			NAPOMENE
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD		948.648,65 €	
GODIŠNJI OPERATIVNI TROŠKOVI		349.459,46 €	
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG		599.189,19 €	
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)		4.254.243,24 €	
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		243.700,00 €	
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q^n)		70.599,89 €	Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI			
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV		**4.324.843,13 €**	($PV = PGxM+VZ/q^n$)

KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST				
ODBICI				
Utjecaj buke	Srednje/opterećujuće: 10 - 25 %	0,00%	0,00 €	
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%	0,00 €	
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja			0,00 €	
UKUPNO ODBICI			0,00	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (EUR)			**4.324.843,13 €**	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)			**32.155.251,94 kn**	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn) ZAOKRUŽENO			**32.160.000,00 kn**	

Prihodovna vrijednost je utvrđena iz dokumentacije dostavljene od strane Naručitelja procjene a radi se o Investicijskoj studiji za kupnju dugotrajne imovinei ulaganje u modernizaciju, izrađenoj od strane društva ALPHA CAPITALIS iz Zagreba, u prosincu 2018. godine.

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem uviđaja na nekretnini dana 04. veljače 2019. godine i dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 79/14)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 088/2008)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., - 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12.)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10. i 55/13.)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

PRILOZI

Prilog br.1 Fotodokumentacija
Prilog br.2 Zemljoknjižni izvadak
Prilog br.3 Rješenje o imenovanju sudskim vještakom

LIP-PROJEKT d.o.o.
procjene@lip-projekt.com
Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

Z A K L J U Č A K

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđuje se prometna vrijednost poslovnog kompleksa u kojem je smješten pogon za proizvodnju peleta, u sadašnjem trenutku, te u trenutku dovršenja planirane investicije - modernizacije pogona. Procjenjivana nekretnina izgrađena je na k.č.br. 4948/1, 4948/2 i 4948/3 k.o. Gospić, smještena je u rubnom području Grada Gospića , u Ličko – senjskoj županiji.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST POGONA ZA PROIZVODNJU PELETA	**EUR**	**HRK**
Tržišna vrijednost postojećih objekata =	**1.568.300,00 €**	**11.636.771,89 kn**
Tržišna vrijednost instalirane opreme za proizvodnu peleta =	**874.831,76 €**	**6.491.243,79 kn**
Tržišna vrijednost investicije u proširenje proizvodne opreme =	**501.386,62 €**	**3.715.274,85 kn**
Tržišna vrijednost proizvodnog kompleksa po realizaciji investicije =	**4.324.843,12 €**	**32.160.000,00 kn**

Procijenjena vrijednost proizvodnog kompleksa po realizaciji investicije je uvjetna i odnosi se na objekte s instaliranom i ugrađenom opremom pod pretpostavkom ishođenja svih potrebnih dozvola i pune funkcionalnosti.

(tečajna lista broj utvrđena na dan 06.02.2019. 1 EUR = 7,410817 kn)

Zagreb, 06. veljače 2019.

P r o c j e n u i z r a d i l a:

Lana Čengija

Stalni sudski vještak
za graditeljstvo
i procjene nekretnina



Prilog br. 1: fotodokumentacija













LIP-PROJEKT d.o.o.
procjene@lip-projekt.com
Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

































LIP-PROJEKT d.o.o.
procjene@lip-projekt.com
Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Gospiću
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GOSPIĆ
Stanje na dan: 05.02.2019. 00:20

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 310743, GOSPIĆ

Broj ZK uloška: 4283

Broj zadnjeg dnevnika: Z-695/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	**4948/3**	**6 ZGRADA, DVORIŠTE**			**6427**	
		6 ZGRADA			1277	
		DVORIŠTE			5150	
		UKUPNO:			**6427**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
EURO-PELETI D.O.O., OIB: 28895409781, KOMIŠKI ODVOJAK 6, 10000 ZAGREB		
1.4	Zaprimljeno 24.11.2017.g. pod brojem Z-3999/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG Primljeno:02.siječnja 2009., broj:Z-1/2009. Na temelju čl. 111. Zakona o zemljišnim knjigama i čl. 65. st. 2. t. 7. Zemljišno knjižnog poslovnika zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja Matijević Mire iz Zagreba, Lučko, Kanalska 8.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.02.2019.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Gospiću
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GOSPIĆ
Stanje na dan: 05.02.2019. 00:20

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 310743, GOSPIĆ

Broj ZK uloška: 3577

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3627/2016
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	**4948/1**	**PUT**			**752**	
		PUT			752	
2.	**4948/2**	**7 ZGRADA, DVORIŠTE**			**8433**	
		7 ZGRADA			1212	
		DVORIŠTE			7221	
		UKUPNO:			**9185**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
EURO-PELETI D.O.O., OIB: 28895409781, KOMIŠKI ODVOJAK 6, 10000 ZAGREB		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.02.2019.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ

Stanje na dan: 05.02.2019. 00:20

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GOSPIĆ (Mbr. 310743)

Posjedovni list: 3681

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	EURO-PELETI D.O.O., KOMIŠKI ODVOJAK 6, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	28895409781

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4948/3	**OBRAD.VAROŠ**	**6427**	**50**		
			ŠEST ZGRADA	1277			
			DVORIŠTE	5150			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**6427**			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ

Stanje na dan: 05.02.2019. 00:20

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GOSPIĆ (Mbr. 310743)

Posjedovni list: 4028

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	EURO-PELETI D.O.O., KOMIŠKI ODVOJAK 6, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	28895409781

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4948/1	**OBRAD.VAROŠ**	**752**	**50**		
			PUT	752			
		4948/2	**OBRAD.VAROŠ**	**8433**	**50**		
			SEDAM ZGRADA	1212			
			DVORIŠTE	7221			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**9185**			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika – Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su – 454/17
Zagreb, 28. travnja 2017.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Lane Čengije za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13. 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14. i 123/15) donosi

R J E Š E NJ E

Lana Čengija (OIB: 96542264752), iz Zagreba, Radićevo šetalište 27; ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjenu nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Stalni sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:
Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Predsjednik
Trgovačkog suda u Zagrebu

Nino Radić