

**HBOR****Direkcija tehničkih analiza i zaštite okoliša**

7400 – 393/23/AŠ

Za zahtjev DPP

**Nalaz i Mišljenje**  
**Sadašnja prometna vrijednost nekretnina**

**A. Stečajni dužnik****MEBU d.o.o. u stečaju**

Mišljenje je izrađeno za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika MEBU d.o.o. u stečaju, Čakovec, Zagreb, i to nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Karlovac, k.o. 307769 MODRUŠ POTOK, z.k. ul. 554 i to:

- k.č.br. 1287/1 – gospodarska zgrada br. 31, pomoćna zgrada, spremište, trafostanica i dvorište Netretić, površine 7.389 m<sup>2</sup>;
- k.č.br. 1287/4 – pašnjak u Netretiću površine 1 čhv;
- k.č.br. 1287/5 – put u Netretiću površine 103 čhv;
- k.č. 1287/6 – livada Veliki Lapat površine 63 čhv;
- k.č.br. 1332/5 – cesta površine 60 čhv

Nekretnine upisane u zk.ul.br.554 k.o. Modruš potok su date u zakup trgovačkom društvu Filtom d.o.o., a zatim je uz pisano odobrenje Zakupodavca i na zahtjev prijašnjeg Zakupnika, izvršen ustup prava i obveza iz tog Ugovora na novog Zakupnika ADRIATIC BIODIZEL d.o.o., Kukuljanovo.

Na lokaciji trenutno djeluje zakupac, društvo ADRIATIC BIODIZEL d.o.o. koji je na sebe već prenio prava i obveze iz Rješenja o okolišnoj dozvoli izdano operateru MEBU d.o.o. , (danas MEBU d.o.o. u stečaju), i koji je u procesu zapošljavanja radnika za rad na postrojenju u Netretiću.

Nije nam poznato da li je proizvodnja nastavljena budući nemamo vjerodostojnih podataka, međutim sukladno važećoj „okolišnoj dozvoli“ dozvoljen je rad postrojenja u skladu s uvjetima koji su bili predviđeni Rješenjem o okolišnoj dozvoli iz 2016.g.

**B. Predmet procjene:**

	Nekretnine	Adresa	ZKI	Vlasnik
1	gospodarska zgrada br. 31, pomoćna zgrada, spremište, trafostanica i dvorište Netretić, površine 7.389 m <sup>2</sup> - prema Uporabnoj dozvoli: Poslovno proizvodna građevina za proizvodnju metil estera biljnih ulja (MEBU) , sa pomoćnim objektima i ukopanim spremnicima za potrebe tehnološkog procesa proizvodnje, kapaciteta do 19.600 t/god.	Netretić bb	k.č.br.1287/1 k.o.Modruš Potok zk.ul.br.554	MEBU d.o.o. u stečaju
2	Pašnjak Veliki Lapat	Netretić	k.č.br.1287/4 k.o.Modruš Potok zk.ul.br.554	MEBU d.o.o. u stečaju
3	Neplodno - put Veliki Lapat	Netretić	k.č.br.1287/5 k.o.Modruš Potok zk.ul.br.554	MEBU d.o.o. u stečaju
4	Livada Veliki Lapat	Netretić	k.č.br.1287/6 k.o.Modruš Potok zk.ul.br.554	MEBU d.o.o. u stečaju
5	Cesta	Netretić	k.č.br.1332/5 k.o.Modruš Potok zk.ul.br.554	MEBU d.o.o. u stečaju

**C. Dostupni elaborati procjene:****PROCJENA ZEMLJIŠTA I GRAĐEVINSKOG DIJELA NEKRETNINE**

	Procjenitelj	Firma	Adresa i br.telefona	Datum procjene
1	Lilić Jasminka, dipl.ing.građ. procjena	stalni sudski vještak u građevinarstvu i procjenitelj	Rijeka, Švablina 7	07.10.2021.
2	Lilić Jasminka, dipl.ing.građ. očitoвање	stalni sudski vještak u građevinarstvu i procjenitelj	Rijeka, Švablina 7	20.10.2022.

**PROCJENA POKRETNINA I STROJARSKOG DIJELA BIOPLINSKOG POSTROJENJA**

	Procjenitelj	Firma	Adresa i br.telefona	Datum procjene
1	Krešimir Antulov, ing.stroj. procjena	sudski vještak strojarске struke	Bjelovar, F.Kuhača 8	27.07.2019.
2	Krešimir Antulov, ing.stroj. revizija procjene	sudski vještak strojarске struke	Bjelovar, F.Kuhača 8	15.09.2021.
3	Krešimir Antulov, ing.stroj. očitoвање	sudski vještak strojarске struke	Bjelovar, F.Kuhača 8	30.04.2022.

**C. Procijenjena vrijednost:**

	ZKI	tečaj	vrijednost prema elaboratu J.Lilić iz 2021.g.		sadašnja tržišna vrijednost procjena HBOR	
1	k.č.br.1287/1 k.o.Modruš Potok zk.ul.br.554	7,535	22.776.619,80 kn	3.044.305,06 €	58.070.418,28 kn	7.707.269,00 €
	k.č.br.1287/4 k.o.Modruš Potok zk.ul.br.554					
	k.č.br.1287/5 k.o.Modruš Potok zk.ul.br.554					
	k.č.br.1287/6 k.o.Modruš Potok zk.ul.br.554					
	k.č.br.1332/5 k.o.Modruš Potok zk.ul.br.554					
			22.776.619,80 kn	3.044.305,06 €	58.070.418,28 kn	7.707.269,00 €

**Ocjena:**

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnina iznosi 7.707.269 EUR što odgovara iznosu od 58.070.418,28 kn.

Vrijednost koja je prethodno utvrđena elaboratima procjene vještaka J.Lilić i K.Antulov nije realno iskazala sadašnju tržišnu vrijednost nekretnine k.č.br.1287/1 k.o. Modruš potok, niti je jasno i nedvosmisleno elaborirana i procijenjena tržišna vrijednost k.č. 1287/4, k.č. 1287/5, k.č. 1287/6 i k.č. 1332/5 k.o. Modruš potok.

Slijedom primjedbi HBOR-a koje su već iznesene na elaborate procjene u „Analizi dostavljenog procjemenog elaborata GRAĐEVINE ZA PROIZVODNJU METIL ESTERA BILJNIH ULJA I GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA“ od 16.12.2021.g., te očitovanja vještaka u kojima potvrđuju da prilikom izrade procjene **nisu uzeli u obzir specifičnost nekretnine k.č.br.1287/1 k.o. Modruš** potok na kojoj su izgrađene proizvodne građevine za proizvodnju metil estera biljnih ulja, kao ni posebno značajna obilježja nekretnine koja također nisu uzeta u obzir, proizlazi da tako procijenjena vrijednost nekretnina, prema elaboratima vještaka J.Lilić i K.Antulov, nije prihvatljiva i ne odražava stvarnu sadašnju tržišnu vrijednost nekretnina.

Vrijednost nekretnina koja je procijenjena od strane HBOR-a, iskazuje realnu sadašnju tržišnu vrijednost nekretnina upisanih u zk.ul.br.554 k.o. Modruš potok, uzimajući između ostalog, u obzir i sljedeće činjenice:

Samo za internu upotrebu

- na k.č.br. 1287/1 površine 7.389 m<sup>2</sup> je izgrađena poslovno proizvodna građevina za proizvodnju metil estera biljnih ulja (MEBU), kapaciteta do 19.600 t/god., koja građevina zajedno s postrojenjem i s pomoćnim objektima, ukopanim spremnicima i trafostanicom čini jednu jedinstvenu i neodvojivu tehničko tehnološku cjelinu, te posjeduje **Uporabnu dozvolu** Klasa: UP/I-361-05/15-01/000072, Ur.broj:531-06-2-2-607-16-0020 od 25.siječnja 2016., izdanu od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja;
- postrojenje na k.č.br. 1287/1 je izgrađeno i opremljeno sukladno zahtjevima i kriterijima za utvrđivanje najboljih raspoloživih tehnika i svih ostalih zakona i propisa kojima se regulira proizvodnja metil estera biljnih ulja tj. rad kemijskog postrojenja za proizvodnju osnovnih organskih kemikalija: (b) ugljikovodici koji sadrže kisik kao što su alkoholi, aldehidi, ketoni, karboksilne kiseline, acetati, esteri, peroksidi i epoksidne smole. Za rad postrojenja u Netretiću je operateru MEBU d.o.o., nakon svih izvršenih provjera, izdano **Rješenje o okolišnoj dozvoli** Klasa: UP/I 351-03/14-02/83, Ur.broj:517-06-2-2-1-15-37 od 20. svibnja 2016., izdano od strane Ministarstva zaštite okoliša i prirode;
- „okolišna dozvola“ tj. Rješenje od 20. svibnja 2016. za postrojenje u Netretiću, preneseno je na novog operatera društvo ADRIATIC BIODIZEL d. o. o., Kukuljanovo - **Rješenje kojim se prenose prava i obveze iz rješenja o okolišnoj dozvoli** KLASA: UP/I-351-02/22-45/03, URBROJ: : 517-05-1-3-2-22-2, od 11. veljače 2022.g.

Zagreb, 29.03.2023.

**Analizu izradila:**

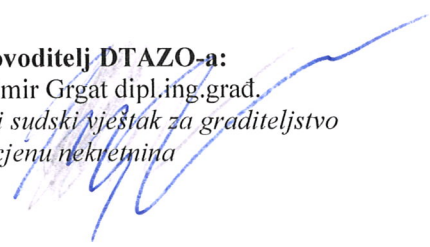
Ana Šimić, dipl.ing.građ.

*Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina*

**Rukovoditelj DTAZO-a:**

Branimir Grgat dipl.ing.građ.

*Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina*



ANA ŠIMIĆ  
HR-03014878909



Elektronički potpisano: 30.03.2023T11:13:28 (UTC:2023-03-30T09:13:28Z)  
ELECTRONICALLY SIGNED

Provjera: <https://esign.certilia.com/provjera>  
VERIFICATION

Broj zapisa: 4e509b3e-8310-4147-abea-0d45e99309d9  
RECORD ID

