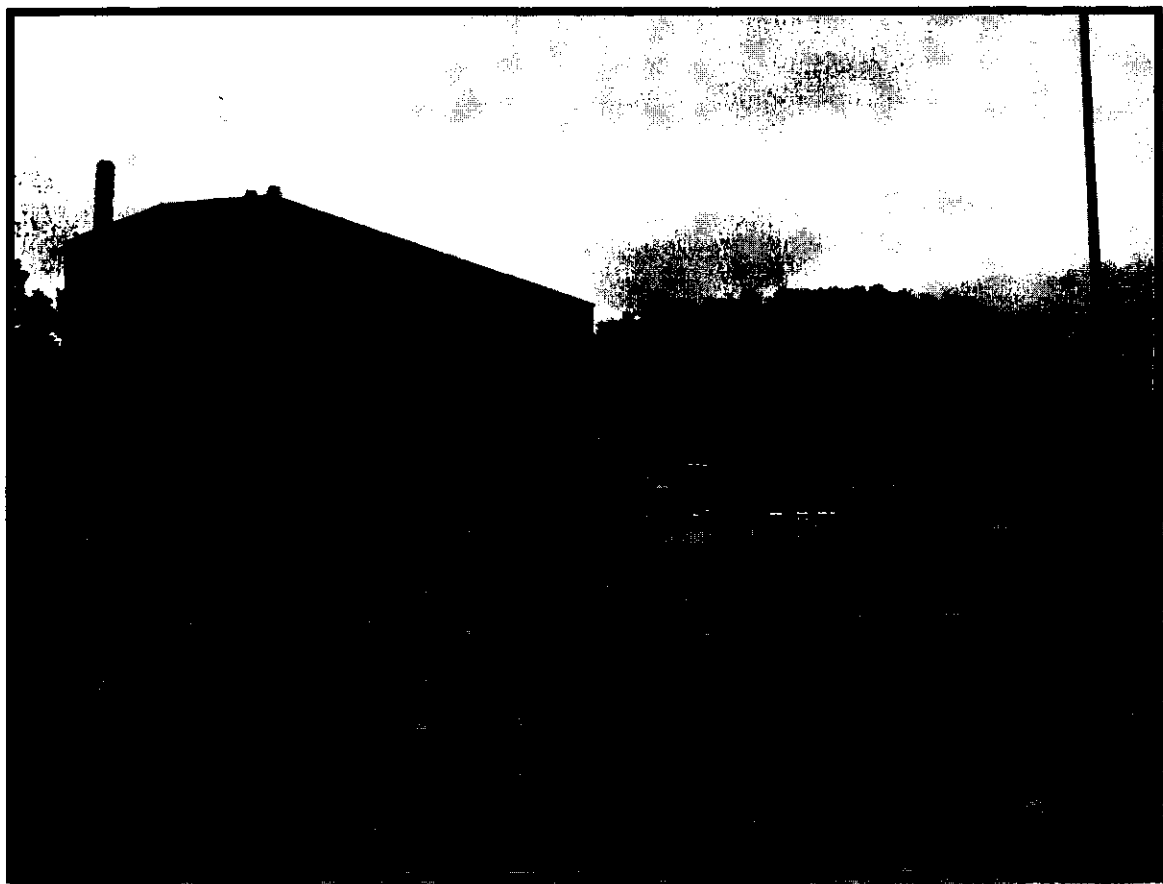


Broj elaborata: 86-2016
Naručitelj: MEBU d.o.o., Netretić bb
 47271 Netretić, OIB 06939724713
Vrsta nekretnine: poslovno-proizvodni pogon
Lokacija: k.č. br. 1287/1, 1287/4, 1287/5, 1287/6, 1332/5; k.o. Modruš Potok
 što odgovara katastarskom operatu
Adresa: Netretić bb, 47271 Netretić
Svrha procjene: utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POSLOVNO-PROIZVODNOG POGONA "MEBU" d.o.o.



Rijeka, 22. kolovoza 2016.

Izradio:

Direktor:

Neven Čačić, struč. spec. ing. aedif.
 stalni sudski vještak građevinske struke

Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.

SADRŽAJ ELABORATA

1.	OPĆA DOKUMENTACIJA	3
2.	POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.	7
3.	ZADATAK PROCJENE	8
	- općenito	
	- lokacija nekretnine	
	- legalnost	
4.	OSNOVA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINE	15
	- općenito	
	- tehničke karakteristike	
	- prostorno-planski uvjeti	
	- stanje na tržištu	
	- komunalni doprinos	
	- vodni doprinos	
	- vrste metodologija za određivanje vrijednosti nekretnine	
5.	ZAKLJUČAK I PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	22
6.	IZJAVA VJEŠTAKA	23
7.	PRILOZI	24
	- kopija katastarskog plana	25
	- vlasnički list	26
	- posjedovni list	29
	- izmjena i dopuna lokacijske dozvole	30
	- naslovna stranica projekta – izmjene i dopune	36
	- popis tehničke dokumentacije	37
	- tečajna lista	42
	- tehnički nacrti	43
	- procjene vrijednosti nekretnine dohodovnom metodom	50
	- fotodokumentacija	51

1. OPĆA DOKUMENTACIJA



TRGOVAČKI SUD U RIJECI
13/6410-2

MBS: 040311344
Datum: 12.09.2013

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku Advanced Development & Consulting
društvo s ograničenom odgovornošću za usluge upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TVRTKA:

Advanced Development & Consulting društvo s ograničenom
odgovornošću za usluge

Advanced Development & Consulting d. o. o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

Rijeka (Grad Rijeka)
Ribarska 2

PRAVNI OBLIK:

društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- * - energetski pregledi zgrada i izdavanje energetskih certifikata zgrada
- * - vođenje projekata (project management) u graditeljstvu
- * - usluge konzaltinga u graditeljstvu
- * - projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- * - nadzor nad gradnjom
- * - usluge vještačenja na području građevinarstva
- * - posredovanje pri zbrinjavanju opasnog i građevinskog otpada
- * - posredovanje u prometu nekretninama
- * - kupnja i prodaja robe i/ili pružanje usluga u trgovini u svrhu ostvarivanja dobiti ili drugog gospodarskog učinka, na domaćem i inozemnom tržištu
- * - posredovanje u trgovini
- * - zastupanje stranih pravnih osoba u plasiranju njihovih proizvoda i usluga na domaćem i inozemnom tržištu
- * - računalno programiranje
- * - obrada podataka, internet portali
- * - pružanje usluga informacijskog društva
- * - pružanje usluga koje se uz naknadu pružaju elektroničkim putem na individualni zahtjev korisnika, a posebno Internet prodaja robe i usluga, nudenje podataka na Internetu, reklamiranje putem Interneta, elektronički pretraživači, te mogućnost traženja podataka i usluga koje se prenose elektroničkom mrežom, posreduju u pristupu mreži ili pohranjuju podatke korisnika
- * - izrada i dizajn WEB stranica, pružanje usluga WEB hostinga, usluge marketinga i prodaje

TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Tt-13/6410-2

MBS: 040311344
Datum: 12.09.2013

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku Advanced Development & Consulting
društvo s ograničenom odgovornošću za usluge upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- * preko interneta
- * - usluge grafičkog i kompjuterskog oblikovanja (design)
- * - knjigovodstveni i računovodstveni poslovi
- * - savjetovanje u vezi poslovanja i upravljanja
- * - Tehničko ispitivanje i analiza
- * - geološke i istražne djelatnosti
- * - pregled građevinskih objekata termalnim kamerama
- * - djelatnost pružanja audio i audiovizualnih medijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih mreža
- * - djelatnost pružanja usluga elektroničkih publikacija putem elektroničkih komunikacijskih mreža
- * - djelatnost organiziranja sajmova, kongresa i poslovnih seminara iz područja građevinarstva
- * - izrada i konzalting nad poslovnim razvojnim projektima i elaboratima
- * - izrada gospodarskih projekata i studija
- * - stručno osposobljavanje i edukacija u poduzetništvu iz područja građevinarstva
- * - koordiniranje poduzetničkih aktivnosti i institucijskih i financijskih potpora
- * - priprema poduzetnika za primjenu standarda i normativa Europske Unije
- * - praćenje EU programa, te izrada i provedba EU projekata
- * - koordiniranje i poticanje regionalnog razvoja

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Neven Čačić, OIB: 01616150378
Škrljevo, Škrljevo 42
- jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Neven Čačić, OIB: 01616150378
Škrljevo, Škrljevo 42
- član uprave
- zastupa pojedinačno i samostalno, temeljem Odluke od 2. rujna 2013. godine

TEMELJNI KAPITAL:

21.000,00 kuna

TRGOVAČKI SUD U RIJECI
13/6410-2

MBS: 040311344
Datum: 12.09.2013

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku Advanced Development & Consulting
društvo s ograničenom odgovornošću za usluge upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Temeljni akt:

Izjava o osnivanju sastavljena je 2. rujna 2013. godine.

U Rijeci, 12. rujna 2013.



S U D A C
Ika Mohorović
Sudac
Ika Mohorović
Ika Mohorović



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSJEDNIKA
Žrtava fašizma 7**

Broj: 4 Su-176/2016

Rijeka, 5. travnja 2016. godine

Predmet:

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15 i 82/15) i članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14 i 123/15), donosi ovo

RJEŠENJE

Pravnoj osobi Advanced Development & Consulting d.o.o. iz Rijeke, Ribarska 2, odobrava se sudsko vještačenje za područje građevinarstva, na vrijeme od 4 (četiri) godine za područje Županijskog suda u Rijeci, koje će obavljati stalni sudski vještak i zaposlenik navedene tvrtke, Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.

Obrazloženje

Pravna osoba Advanced Development & Consulting d.o.o. iz Rijeke, Ribarska 2, podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja sudskog vještačenja za područje građevinarstva i procjene nekretnina.

Zahtjevu za imenovanje prileži dokumentacija predviđena člankom 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Temeljem postupka provedenog u smislu članka 10. narečenog Pravilnika utvrđeno je da je pravna osoba Advanced Development & Consulting d.o.o. iz Rijeke, Ribarska 2, kao pravna osoba registrirana kod Trgovačkog suda u Rijeci za sudska vještačenja za područje građevinarstva rješenjem br. eu Tt-13/6410-2 od 20. ožujka 2015. godine, a da je njen zaposlenik Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif., imenovan stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina rješenjem Županijskog suda u Rijeci, posl.br. 4 Su-546/2015 od 26. listopada 2015. godine na vrijeme od 4 (četiri) godine.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je stoga riješeno kako slijedi.



PREDSJEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl.iur.

2. POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.

Prilikom izvida predmetne nekretnine izvršeno je detaljno premjeravanje, fotografiranje te je pribavljena potrebna dokumentacija za predmet ovog elaborata (kopija katastra, vlasnički listovi, posjedovni list, urbanistički plan i dr.).

Ovim elaboratom potrebno je utvrditi realnu, objektivnu i nepristranu vrijednost predmetne nekretnine i svih njezinih dijelova.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se vlasništvo, točna površina, legalnost niti posjedovno stanje nekretnine, teret ili druge specifične okolnosti, već isključivo njezina procjena poštene tržišne vrijednosti prema zatečenom stanju na dan pregleda.

Svi iznosi koji se navode u ovom elaboratu ne sadrže PDV.

Svi iznosi koji su navedeni u valuti eura procijenjeni su prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade ovog elaborata, odnosno na dan tečajne liste HNB u prilogu elaborata.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim odredbama i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to posebno:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 124/10)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti eksproprijiranih objekata (NN 52/84)
- U.C2.100: standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- podaci o vrijednosti cijena građenja iz biltena "Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornim uređenju (NN 153/13)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)
- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 74/14)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- HRN ISO 9836:2002 standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- Uredba o izmjeni uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 19/12)
- ostali važeći propisi i odredbe

3. ZADATAK PROCJENE

OPĆENITO

Na zahtjev Naručitelja, izvršen je izvid na terenu dana 16. kolovoza 2016. godine koji se sastojao od pregleda predmetne nekretnine, u naravi poslovno-proizvodnog pogona na predmetnoj lokaciji.

Zadatak ove procjene jest odrediti pravičnu tržišnu vrijednost navedene nekretnine u cijelosti koja čini proizvodni kompleks.

Dan vrednovanja predmetne nekretnine jest: 22. kolovoza 2016. godine.

Dan kakvoće predmetne nekretnine jest: 16. kolovoza 2016. godine.

Predmetna nekretnina opisana je u ZK ulošku br. 554 i posjedovnom listu br. 225 kako slijedi:

Katastarska općina: 307769, MODRUŠ POTOK

Broj ZK uloška: 554

Broj zadnjeg dnevnika: Z-541/2016
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1287/1	DVORIŠTE U NETRETIĆU	1	418		
2.	1287/4	PAŠNJAK U NETRETIĆU		1		
3.	1287/5	PUT U NETRETIĆU		103		
4.	1287/6	LIVADA VELIKI LAPAT		63		
5.	1332/5	CESTA		60		
		UKUPNO:	1	645		

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 MEBU D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, OIB: 66939724713, NETRETIĆ 31, 47271 NETRETIĆ, HRVATSKA	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	<p>Zaprimljeno 24.09.2010. broj Z-5198/10</p> <p>Na temelju Ugovora o založnom pravu od 17.09.2010. javnobilježnički solemniziranog, na nekretninama u A-uknjižuje se pravo zaloga a radi osiguranja tražbine vjerovnika i to:</p> <p>-temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom od dana 08.09.2010. i svih eventualnih dodataka Ugovoru o kreditu koji će se sklopiti u iznosu od EUR 4.460.000,00 u kunskoj protuvrijednosti po srednje tečaju HNB na dan korištenja kredita, uvećanu za redovnu kamatu u visini tromjesečnog LIBOR/EUR+ 6,30 p.p. kamatne marže, godišnje, promjenjiva (u trenutku sklapanja Ugovora o kreditu 6,95 % godišnje, promjenjiva), interkalarnu kamatu po stopi jednako stopi redovne kamate, naknadu za obradu zahtjeva i administriranje kredita u iznosu od 0,75 % na odobreni iznos kredita, jednokratno, naknadu za izmjenu uvjeta kredita na zahtjev klijenta u iznosu od 0,10 % jednokratno na iznos kredita na koji se promjena odnosi, naknadu za prijevremenu otplatu kredita u iznosu 1,0% od iznosa prijevremeno otplaćenog kredita ili u slučaju refinanciranja od strane druge banke te za sve ostale naknade određene Odlukom o tarifi naknada za usluge Zagrebačke banke d.d. važećom na dan obračuna te kamatu po dospijeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske zatezne kamate u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. (promjenjiva kamatna stopa), koja na dan sklapanja Ugovora o založnom pravu iznosi 17,00 % godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 8 p.p. godišnje, koja teče od dana dospijeća do dana namirenja tražbine, uz ostale uvjete iz Ugovora o založnom pravu od 17.09.2010.</p> <p>-mjenice po viđenju izdane u Zagrebu, dana 31.08.2010.god. u iznosu kn 2.000.000,00 s kamatom po dospijeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske zatezne kamate u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Vjeronika (promjenjiva kamatna stopa), koja na dan sklapanja ovog Ugovora iznosi 17,00 % godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata prema eskontnoj stopi HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 8 p.p. godišnje, koja teče od dana dospijeća do dana namirenja tražbine, uz ostale uvjete iz Ugovora o založnom pravu od 17.09.2010., sve za korist:</p> <p>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, PAROMLINSKA 2, ZAGREB</p>		
2.			
2.1	<p>Zaprimljeno 19.03.2013. broj Z-1737/13</p> <p>Na temelju solemniziranog Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 15.03.2013.g uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj PZOE-08/12 s prilogima 1 i 2 za kredit u iznosu od 15.887.680,00 kuna (slovima: petnaestmilijunaosamstoosamdesetsedamtisućašestoosamdesetkuna), uvećano za kamatnu stopu od 3 % (slovima: tri posto) godišnje koja je promjenjiva sukladno Odluci Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu 12 % (dvanaest posto) godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo sve sukladno Ugovoru o kreditu broj PZOE-08/2012 (u daljnjem tekstu: Ugovor o kreditu) i predmetnom Sporazumu, za korist:</p> <p>HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, STROSSMAYEROV TRG 9, ZAGREB</p>	15.887.680,00 KN	
3.			
3.1	<p>Zaprimljeno 14.11.2013. broj Z-6230/13</p> <p>Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 31. Listopada 2013. solemniziranog po Javnom bilježniku Mariji Grozdanić Dekleva iz Rijeke, Korzo 35/1 uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama u A, i to radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja u iznosu od =420.000,00 EUR (četiristo dvadeset tisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan korištenja, s dospijećem, ugovorenim kamatama, zakonskim zateznim kamatama, naknadama, provizijama i troškovima prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode i ostalim uvjetima iz tog Ugovora i Sporazuma, za korist:</p> <p>VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58</p>	420.000,00 EUR	
4.			

Teretovnica

Rbf.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	<p>Zaprimljeno 15.11.2013. broj Z-6241/13</p> <p>Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 31. Listopada 2013. solemniziranog po Javnom bilježniku Mariji Grozdanić Dekleva iz Rijeke, Korzo 35/I uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama u A, i to radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja u iznosu od =546.000,00 EUR (petsto četrdeset šest tisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan korištenja, s dospijecem, ugovorenim kamatama, zakonskim zateznim kamatama, naknadama, provizijama i troškovima prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode i ostalim uvjetima iz tog Sporazuma, za korist:</p> <p>VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58</p>	546.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.08.2016.

KLASA: 935-07/16-01/779
URBROJ: 541-13-03/6-16-2
DUGA RESA, 10.08.2016

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MODRUŠ POTOK (Mbr. 307769)

Posjedovni list: 225

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"MEBU" D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, NETRETIĆ 31, 47271 NETRETIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	06939724713

Podaci o katastarskim česticama

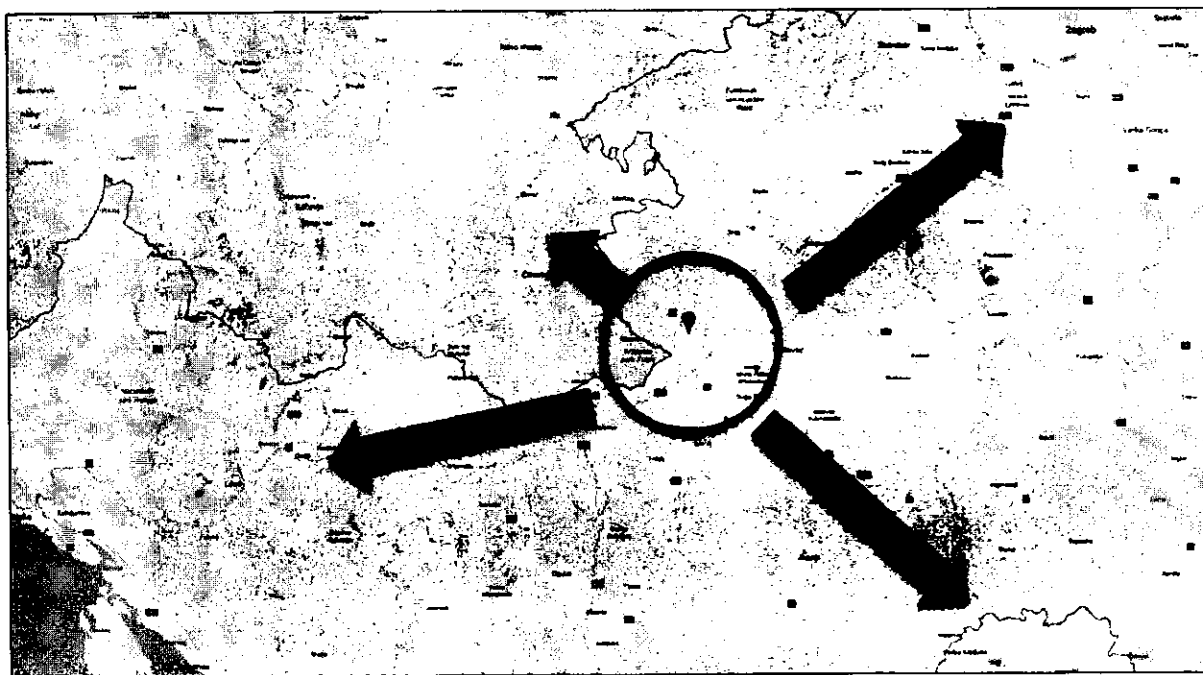
Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1287/1	VELIKI LAPAT	7259			
			DVORIŠTE	7259			
		1287/4	VELIKI LAPAT	5			
			PAŠNJAK	5			
		1287/5	VELIKI LAPAT	369			
			PUT	369			
		1287/6	VELIKI LAPAT	227			
			LIVADA	227			
		1332/5	KARVANICA	216			
			NEPLODNO	216			
Ukupna površina katastarskih čestica				8076			

LOKACIJA NEKRETNINE

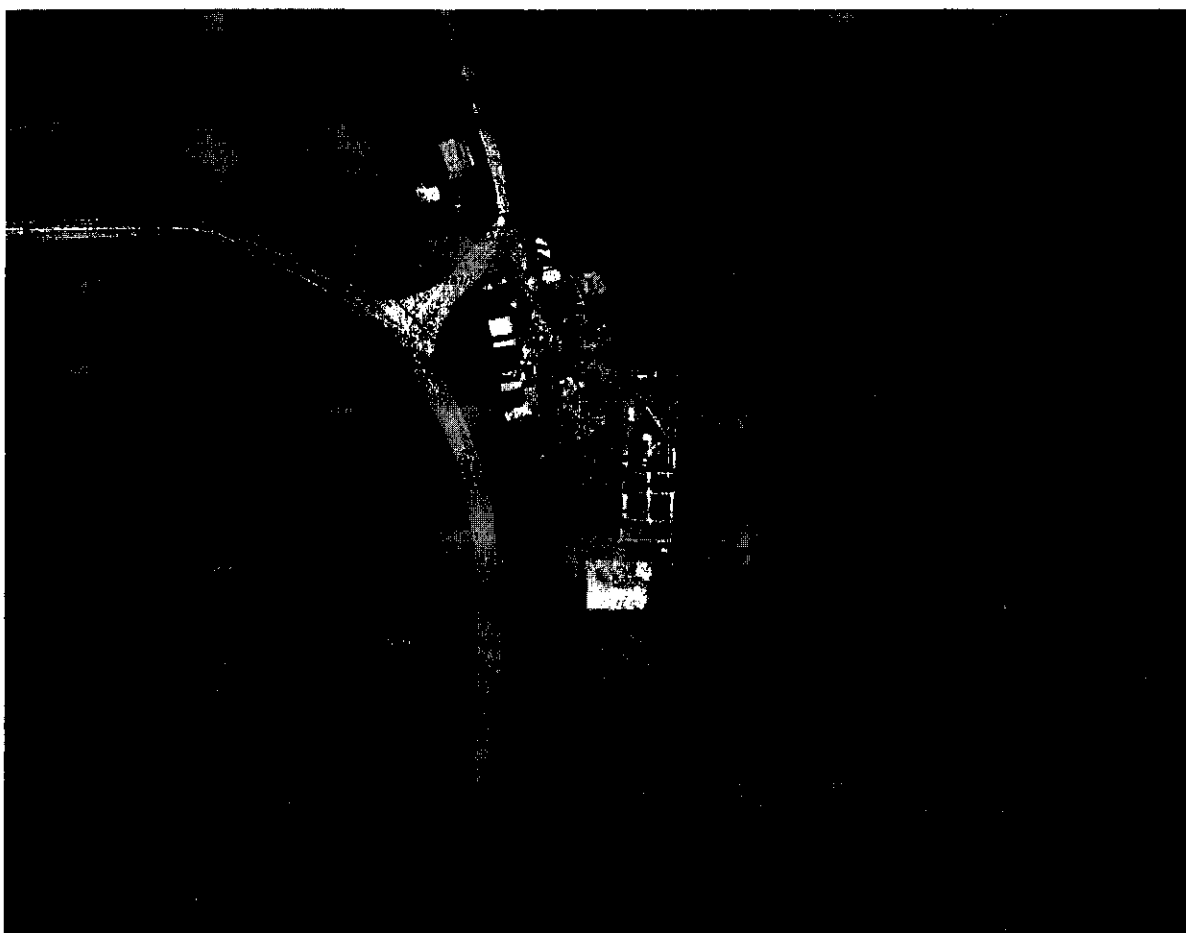
Pogon je smješten u naselju Mali Mrduš Potok, neposredno nakon izlaza iz mjesta Netretić, prema slovenskoj granici. Nalazi se u smjeru sjever – jug uz javnu prometnicu. Omogućen je kolni i pješački pristup.

Predmetna lokacija nalazi se u blizini slovenske granice te uz odvojak autoceste. Uzevši u obzir proizvodno-poslovnu funkciju objekta, može se zaključiti kako je makrolokacija predmetne nekretnine iznimna. Atraktivnost lokacije posebno ističe i odvojak za ulaz/izlaz na AC Rijeka-Zagreb u blizini tvornice "MEBU" d.o.o.

Posebno je atraktivna poslovna perspektiva lokacije u smislu transporta, obzirom na neposrednu blizinu sa R Slovenijom, Bosnom i Hercegovinom, autocestom prema Zagrebu i unutrašnjosti, odnosno autocestom prema Rijeci i luci.



slika 1: lokacija. izvor: www.google.hr



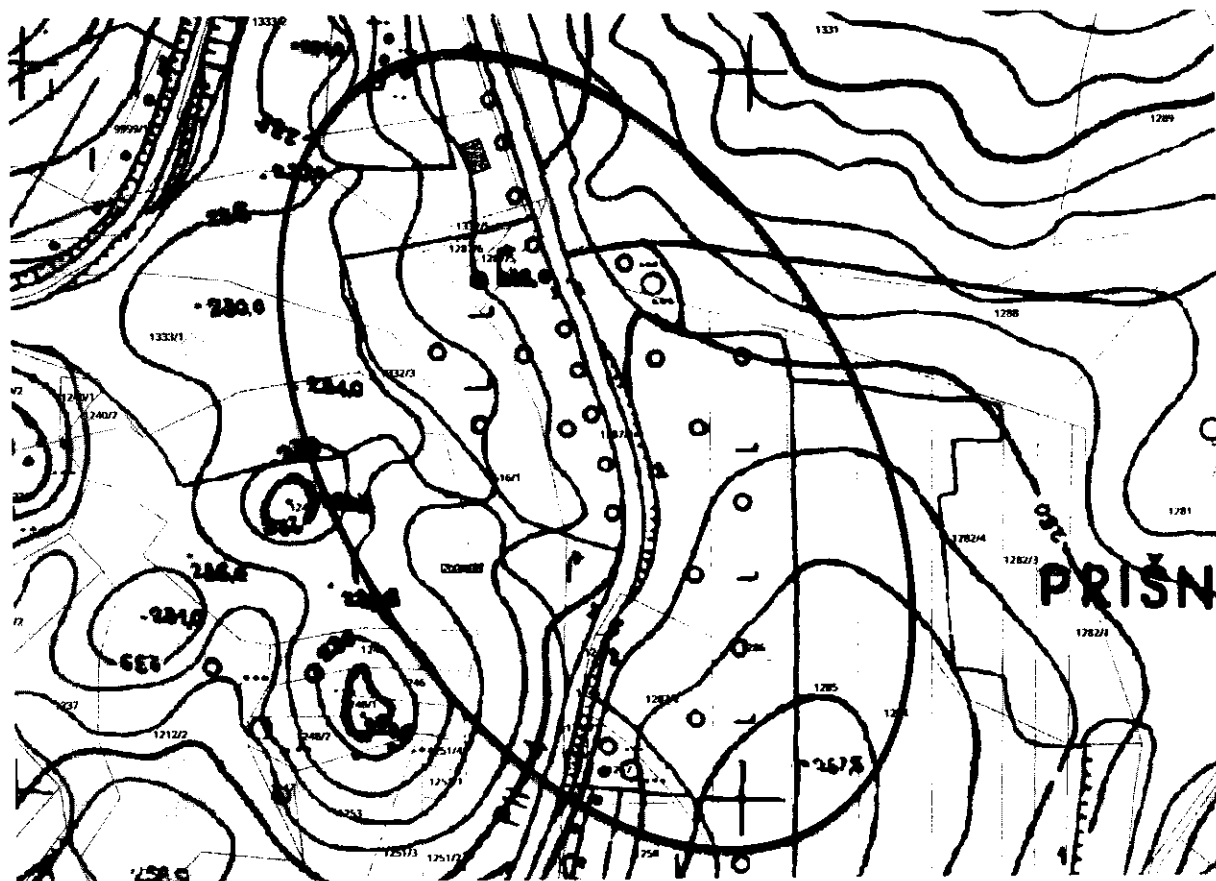
slika 2: ortofoto snimak. izvor: preglednik.dgu.hr

LEGALNOST NEKRETNINE

Sukladno detalju HOK5 karte, unutar predmetnih čestica nisu vidljivi tragovi objekata visokogradnje.

Pogon je izgrađen temeljem uvjetima iz lokacijske dozvole (izdana od strane Ureda državne uprave u karlovačkoj županiji, službe za prostorno uređenje, graditeljstvo, zaštitu okoliša i imovinsko-pravne poslove – ispostave Duga Resa, klasa: UP/I-350-05/05-01/156, ur. broj: 2133-08-03/4-06-15 od 20. siječnja 2006. godine), izmjeni i dopuni lokacijske dozvole (izdana od strane Uprave za prostorno uređenje, sektor za sustav prostornog uređenja pri Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja Republike Hrvatske, klasa: UP/I-350-05/12-01/147; ur. broj 531-05-12-14, izdane u Zagrebu, dana 23. studenoga 2012. godine) te odredbama građevinske dozvole (izdana sa strane Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Uprave za graditeljstvo, sektora za dozvole, klasa UP/I-361-03/08-01/46, ur. broj 531-18-1-1-576-10-43, izdane u Zagrebu dana 26. veljače 2010. godine).

Investitor je u posjedu izmjene i dopune građevinske dozvole, a sve na temelju izmjena i dopuna lokacijske dozvole. U skladu s istim, izvedena je izmjenjena i dopunjena tehnička dokumentacija. Kompletan popis iste nalazi se u prilogu ovog elaborata.



slika 3: HOK5 karta. izvor: preglednik.dgu.hr

4. OSNOVA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINE

U konstruktivnom smislu, nekretnina se sastoji od glavnog objekta – poslovno-proizvodne hale dimenzija 49,80 x 14,80 m, katnosti P+1 izvedene od prefabriciranih AB elemenata. Čitava ploča prizemlja hale ukopana je u odnosu na teren izvan hale oko 55 cm zbog tehnološko-sigurnosnih zahtjeva. Visina sljemena jest 15,57 m od kote terena $\pm 0,00$ m. Krovšte objekta izvedeno je vatrootpornim sendvič panelima koji se postavljaju na prefabriciranu konstrukciju od betonskih greda i čeličnih nosača.

Međukatna konstrukcija izvedena je kao monolitna AB ploča, a stubište je betonsko.

Fasada objekta izvedena je od betonskih panela izvedenih u tri sloja sa slojem izolacije od 8 cm, te završno betonom u boji.

Unutarnji nosivi elementi izvedeni su kao AB stupovi koji se nalaze na temeljima samcima, a pregradni zidovi izvedeni su od šupljikave blok opeke velikih izolativnih svojstava te klasične gips-kartonske stropne obloge.

Podovi objekta izvedeni su kao industrijski podovi (u prizemlju) te kao plivajući podovi sa završnom obradom u vidu keramičkih pločica i laminata (na katu).

Zidovi su obrađeni klasično, grubim i finim žbukanjem te gletanjem, s nanosom disperzivne boje za zidove.

Prozori su izvedeni od aluminijskih profila sa dvostrukim IZO staklom (4 + 16 g + f4), 1,1 W/m²K), vrata na katu su drvena, a u prizemlju metalna.

Prizemna etaža namijenjena je proizvodnji metil-estera biljnih ulja (biodizel).

Katna etaža namijenjena je uredsko-poslovnom prostoru s popratnim funkcijama poput laboratorija, garderobe za djelatnike, čajne kuhinje i dr.

Okoliš parcele sadrži interne kolne i pješačke površine, a ostatak površine jest ozelenjen.

Pješačke staze su izvedene, a prometnice asfalt-betonskim slojem, osim posebnih dijelova prometnica (utakališta i istakališta kamiona cisterni) koja su izvedeni dilatiranim zaribanim betonom. U okolišu se nalaze i parkirna mjesta.

Posebno je specifičan sustav podzemnih objekata kao posljedica specifične namjene objekta. U okolišu se nalaze spremnici koji su izvedeni kao podzemni i dvoplošni i to za biljna ulja, metanol i glicerol, te dodatni spremnici. Ukupan broj spremnika je 16. Smješteni su južno do hale.

Instalacije koje su izvedene:

- komunalna voda;
- električna energija;
- fekalna, industrijska i oborinska kanalizacija;
- hidrantska mreža;
- klimatizacija;
- telefonija.

Navedene instalacije posebno se ističu svojom zahtjevnosti obzirom na vrstu i namjenu objekta.

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE

1. građevina/objekt	poslovno-proizvodna hala sa pratećim objektima i zemljištem
2. lokacija/zona	Netretić, zona gospodarske namjene
3. kolni prilaz	Ulicom
4. pješački prilaz	Ulicom
5. broj etaža; vrste	2; prizemlje, kat
6. godina izgradnje	2014
7. starost građevine	2 god
8. godina rekonstrukcije	---
9. temelji	temelji samci, armirani beton
10. nosivi zidovi	AB stupovi
11. pregradni zidovi	opeka
12. krovšte	dvostrešno, sendvič paneli
13. stropovi	armirani beton - monolitno; gips-kartonski spuštjeni strop tip Armstrong
14. limarija i fasada	pocinčani lim; troslojne termoizolativne betonske ploče
15. vanjska stolarija: vrata i prozori	aluminij sa IZO staklom; crna bravarija
16. unutarnja stolarija: vrata	drvena (kat), metalna (prizemlje)
vodovod	priključak na gradsku mrežu
kanalizacija	septička jama (separatori, pročišćivač)
17. struja	gradska mreža
plin	ne
telefon	da
grijanje	lokalno, struja
18. unutarnji zidovi	žbukani (gruba+fina), obojani
19. podovi	pločice (sanitarije i kuhinja, garderoba)
20. oprema sanitarija	laminat, beton, keramičke pločice
21. oprema kuhinje	wc školjka, vodokotlić, umivaonik, tuš kabina
22. kvaliteta prostorija	viseći i samostojeći ormari, sudoper, stol, stolice, kuhalo, hladnjak
23. položaj prostorija	standardna
24. rješenje prostora	prema potrebama tehnologija rada
25. atraktivnost položaja građevine	usklađeno, optimizirano
26. osvjetljenje prostora	iznimno
27. cirkulacija zraka	umjetno i prirodno;
28. opći dojam	prirodna i umjetna
29. okoliš	dobar
30. vanjsko uređenje	ozelenjen, prometnice
31. parkiralište	prometnice, parking, zeleni pojas,
32. posebne napomene:	nekoliko manjih objekata u sustavu proizvodnje biodizela vlastito
	-

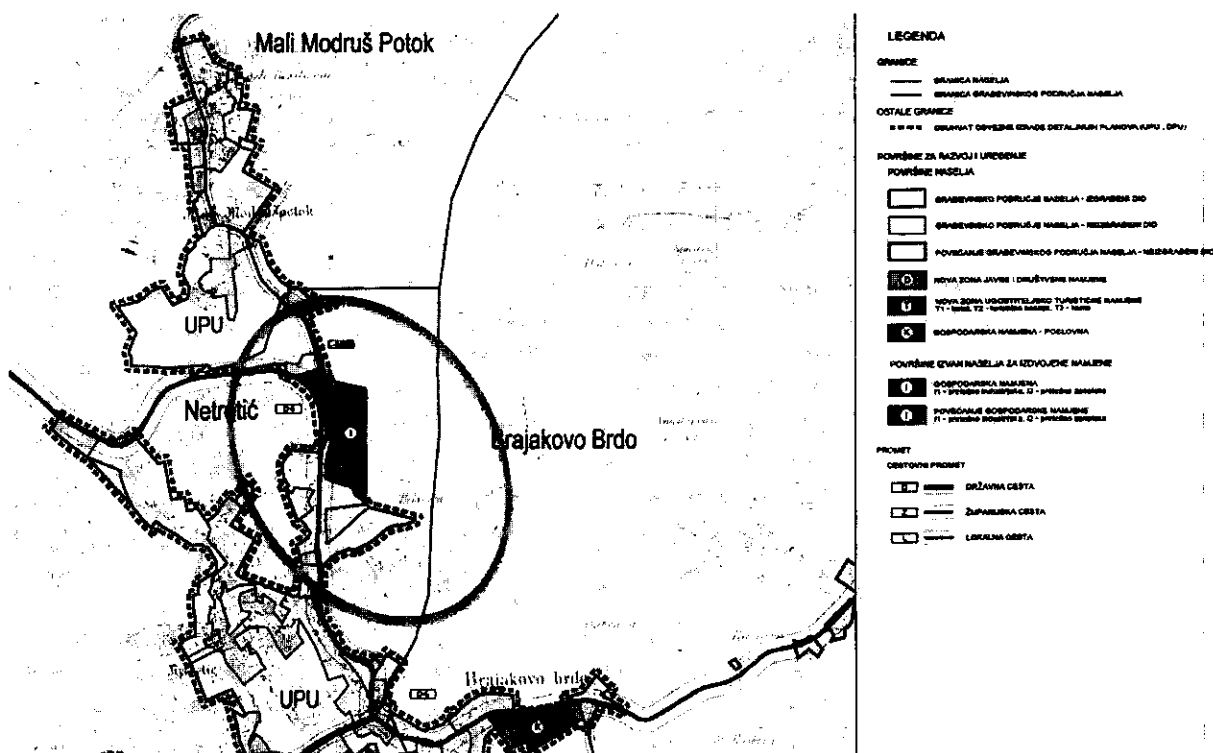
PROSTORNO-PLANSKI UVJETI

Najbolja iskoristivost se definira kao razumno i legalno korištenje zemljišta ili neke druge nekretnine na način koji je fizički moguć, isplativ, financijski ostvariv, te koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Četiri kriterija najbolje iskoristivosti su:

- zakonska dopustivost;
- fizička mogućnost;
- financijska ostvarivost;
- maksimalna profitabilnost.

Uvažavajući trenutne odnose na tržištu, kao i način razmišljanja racionalnog ulagača, zaključio sam da nije realno očekivati da će budući kupac pokušati utjecati na promjenu namjene nekretnine, odnosno da je projektom predviđen način korištenja postojećeg prostora najbolji mogući način namjene prostora.

Prema Prostornom planu uređenja općine Netretić koji je donešen 2007. godine (Glasnik općine Netretić, br. 11/07) navedena nekretnina nalazi se u zoni "K", odnosno u zoni gospodarske namjene. Ovu zonu posebno atraktivnom čine blizina slovenske granice i priključka na autocestu, što je iz perspektive proizvodnje presudno za kvalitetnu i brzu dostavu na tržištu, i sl.



slika 4: detalj PPU dokumentacije. Prostor tvornice označen zelenim krugom.

OPĆINA NETRETIĆ

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE NETRETIĆ sa smanjenim sadržajem

4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

Županija:	KARLOVAČKA		
Općina:	NETRETIĆ		
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE NETRETIĆ SA SMANJENIM SADRŽAJEM		
Naziv kartografskog prikaza:	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA Mali Modruš Potok, Netreć, Brajkovo Brdo, Kučevice		
Broj kartografskog prikaza	4.11.	Mjerna kartografska prikaza	1 : 5000
Odlika o izradi prostornog plana:	Odluka Općine Netreć 08/11 Odluka općinskog vijeća o donošenju plana: Odluka Općine Netreć 10/12		
Javno rasprava (datum objave):	Javni uvid odbran		Parovni javni uvid odbran
Odluka Općine Netreć 01/12	od: 23.02.2012.		od: 10.08.2012.
Prijava javne rasprave (datum objave):	do: 08.03.2012.		do: 17.09.2012.
Vođenost tek: 28.08.2012.			
Pечат upravnog tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:		
M.P. g. Ivica Grčić, općinski načelnik		
Suglasnost na plan prema članku 96. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodna pravila" 78/07, 28/08, 55/11, 90/11 i 90/12) Upravni odel za prostorno uređenje, građevne i zaštitu okoliša Karlovačke županije Klasa: 350-02/12-02/3 Ured: 2133/1-07/01-12-05 Datum: 30. listopada 2012.			
Pravna osoba koja je izradila plan:	AFRISO d.o.o. Tomislavova 11, Zagreb		
Pечат pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba:		
M.P. Doktor: Aron Varga, dipl.ing.arh.		
Odgovorni voditelj izrade plana:	Aron Varga, dipl.ing.arh., ovlašten arh.		
Stručni tim u izradi plana:	Aron Varga, dipl.ing.arh. - ovlašten arhitekt Mario Pavač, dipl.ing.arh. Branka Fojta, dipl.ing.arh. - ovlašten arhitekt Robert Jastržinski, dipl.ing. - ovlašten arhitekt Nada Babić, dipl.ing.arh. - ovlašten arhitekt Anđelko Baković, dipl.ing.arh. - ovlašten ing. građevinarstva Josip Horvat, dipl.ing. prom. Petar Riković, dipl.ing. prom.		
Pечат općinskog vijeća:	Jelena Luketa, dipl.ing.arh. Ana Štanić, dipl.ing.arh. Željko Kufel, dipl.ing.arh. Jure Marković, dipl.ing.arh. Vera Varga, dipl. biolog Verna Pavač, dipl. sociolog Damir Baković, dipl. jur.		
M.P. g. Josip Petarić		
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom objave:	Pечат nadležnog upravnog tijela:		
.....	M.P.		

slika 7: detalj PPU dokumentacije

STANJE NA TRŽIŠTU

Objekt se nalazi u zoni od posebne državne skrbi, odnosno u poslovnoj «K» zoni općine Netretić. Fantastična pozicija pogona u odnosu na prometnice, državnu granicu, blizinu većih gospodarskih centara u radijusu do 100 km poput Karlovca, Zagreba, Rijeke, Gospića, Ljubljane, daje osobitu važnost u smislu moguće povezanosti objekta. Također, proizvodnja energenta metil estera biljnih ulja, poznatijeg kao biodizel, iznimno je atraktivna gospodarska grana, obzirom na vrlo zahtjevne odredbe EU po pitanju ekologije, obnovljivih izvora energije, i sl.

Uzevši u obzir gospodarske, ekonomske, ekološke i ostale aspekte, može se zaključiti kako je riječ o proizvodnji proizvoda čiji plasman i potražnja na tržištu ne bi trebali biti upitni. Važno je napomenuti kako je proizvodnja ovog proizvoda ujedno i od važnosti za samu državu jer pridonosi odredbama i smjernicama EU. Ovakva tvornica gotovo nema konkurenciju na teritoriju države što posebno ističe njezinu potencijalnu vrijednost. Važno je napomenuti kako je, zbog odredbi EU, plasman proizvoda osiguran, a zahtjevi tržišta su daleko veći od rada tvornice pri 100% kapaciteta.

Iz svega navedenog, može se zaključiti kako je riječ o nekretnini iznimne potencijalne vrijednosti, s početnom godišnjom proizvodnjom od 19.600 tona biodizela te mogućnosti da se u preostalom dijelu zemljišta naknadno izvedu proširenja pogona i sl.

Bez obzira na zahtjevan period na tržištu nekretnina, razdoblje u kojem se nekretnine slabo prodaju, a njihove tržišne cijene (posebno za objekte poslovne namjene) značajno padaju, na tržištu trenutno ne postoji slična nekretnina, odnosno tvornica koja raspolaže sličnom tehnologijom proizvodnje što direktno utječe i na proizvodnju, plasman i profit. Kako je predmetna nekretnina zapravo pogon za proizvodnju traženog energenta i svojim specifičnim tehničkim karakteristikama iznimno zahtjevana, njezina tržišna cijena značajno je veća od uobičajene prodajne cijene poslovno-proizvodne hale.

Iz svega navedenog smatram kako je predmetna nekretnina procijenjena objektivno i nepristrano.

KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojim vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području JKU/JKS: javne površine, nerazvrstane ceste, groblja i javnu rasvjetu.

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor. Komunalnim doprinosom nisu obuhvaćeni troškovi priključka građevinske čestice na objekte i uređaje komunalne infrastrukture. Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po m³ građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m² tlocrtno površine, pri čemu je vrijednost po m² površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m³ građevine u predmetnoj zoni.

Komunalni doprinos plaćen je prema rješenju Jedinog jedinog upravnog odjela Općine Netreć, klasa UP/I-361-08/09-01/11, ur. broj 2133/11-04/1-10-2 od 19. siječnja 2010. Ukupna visina komunalnog doprinosa iznosi 15.019,92 kn.

VODNI DOPRINOS

Prema Zakonu o financiranju vodnog doprinosa, Vlada Republike Hrvatske je donijela Uredbu o visini vodnog doprinosa. U svrhu određivanja visine vodnog doprinosa, područje Republike Hrvatske se dijeli u tri zone (NN 78/10, NN 76/11, NN 19/12).

Sustav obrane od poplava i bujica štiti prvenstveno imovinu građana i pravnih osoba, te zdravlje i život ljudi i životinja. Stoga se iz imovine i financira funkcioniranje tih sustava i to iz vodnoga doprinosa (imovina u izgradnji) i naknade za uređenje voda (izgrađena imovina i druga postojeća imovina). Vodni doprinos plaća investitor gradnje, uključujući i Republiku Hrvatsku, njene ustanove i društva. Prihod od vodnoga doprinosa koristi se prema načelima solidarnosti i prvenstva u potrebama na državnom području Republike Hrvatske. Jedinicama lokalne samouprave pripada 8% vodnoga doprinosa naplaćenoga na njihovom području. Hrvatske vode su u obvezi jednom mjesečno doznavačati ovaj iznos proračunima jedinica lokalne samouprave. Ta sredstva koriste se za građenje i rekonstrukciju građevina oborinske odvodnje u vlasništvu jedinica lokalne samouprave.

Prema Rješenju Hrvatskih voda, klasa UP/I-325-08/10-01/0000535 od 29. siječnja 2010., vodni doprinos je iznosio 4.984,13 €.

VRSTE METODOLOGIJA ZA ODREĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena vrijednosti nekretnine prema dohodovnoj metodi

Godišnje ostvareni prihodi od nekretnine daju godišnji bruto prihod. Kada se od toga dijela odbije dio za troškove, amortizaciju, poreze, održavanje i rizik od izostanka najamnine, preostali iznos predstavlja godišnji neto prihod. Odnos godišnjeg prihoda i vrijednosti investicije izražen u % zove se stopa prihoda. Kapitalizacija dobiti je izračun svih predviđenih prihoda umanjenih za moguće rizike. Ukoliko se stvarno postignute prihode uslijed nedostatka podataka ne može utvrditi, tada se polazi od prihoda koji su mogli biti postignuti uslijed urednog poslovanja, ali i od troškova koji bi proizašli iz ovog poslovanja; za ovo se mogu koristiti prihodi usporedivih nekretnina ili opće prihvaćeni statistički podaci. Visina stope kapitalizacije je vrlo važna za proračun vrijednosti nekretnine. Iz pravila izračunavanja rente proizlazi da što je niža kamata, to je viši multiplikator (faktor kapitalizacije) i s time i vrijednost zgrade, a što je viša kamata, to je manji multiplikator i manja vrijednost zgrade. Sa padajućim ostalim vremenom korištenja opada i utjecaj visine kamate. Jedan od kriterija za odabir stope kapitalizacije je rizik kojem je izložen prihod iz realnog posjeda. Obiteljske kuće i nekretnine podliježu manjem riziku od poslovnih ili industrijskih objekata.

Dohodovnom metodom se vrijednost najamnine ili zakupnine pretvara u tržišnu vrijednost neke nekretnine.

Koristi se za poslovne prostore, tvornice kao i sve ostale nekretnine kojima se stvara kapital.

5. ZAKLJUČAK

Cilj ove procjene jest doći do realne i poštene tržišne vrijednosti promatranih nekretnina. Pri procjeni nekretnine bilo je potrebno uzeti u obzir sve dostupne parametre i dr. Prema gore navedenom, procijenjeni rezultati su dolje navedeni:

Prema gore navedenom, procijenjeni rezultati su sljedeći:

ukupna površina zemljišta	8076 m ²
ukupna neto površina objekata	1.268,80 m ²
procijenjena vrijednost (€)	17.066.451,17
procijenjena vrijednost (kn)	127.540.234,88
procijenjena vrijednost za 1m² NGP (€/m²)	13.450,86
procijenjena vrijednost za 1m² NGP (kn/m²)	100.520,36
najbolja namjena nekretnine	proizvodno-poslovna
stambena funkcija (da/ne)	ne

Prema navedenom, smatram da je poštena tržišna vrijednost poslovno-proizvodnog pogona (zaokruženo) 17.100.000,00 eura (slovima: sedamnaestmilijunastotisuća eura) odnosno 127.500.000,00 kuna (slovima: stodvadesetsedammilijunapetstotisuća kuna).

Neven Čačić, *struč. spec. ing. aedif.*
stalni sudski vještak građevinske struke

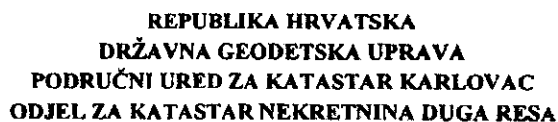
6. IZJAVA

1. Sve pismene, grafičke ili digitalne materijale koji su zatraženi od Naručitelja, a u svrhu izrade ovog elaborata, tretiraju se kao poslovna tajna te ih se na takav način regulira važećim zakonskim aktima.
2. Elaborat služi samo za namjenu procjene tržišne vrijednosti nekretnine. Bilo kakvo drugo korištenje ili pozivanje na nju, u cijelosti ili parcijalno, od strane ostalih interesenata nije važeće.
3. Elaborat je izrađen sukladno priznatim profesionalnim metodama.
4. Prilikom izrade elaborata poštovano je načelo neovisnosti, nezainteresiranosti za kupovinu, prodaju, prenamjenu ili bilo kakvu drugu vrstu djelovanja u odnosu na predmetnu nekretninu.
5. Vrijednost izvršene usluge ne ovisi o zaključku elaborata.
6. Svi navedeni podaci u predmetnom elaboratu su točni, dobiveni in situ, iz dostupne dokumentacije ili iskustveno.
7. Elaborat je izrađen sukladno kodeksu etike i važećim odredbama za sudske vještake.
8. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje Županijskog suda u Rijeci za obavljanje djelatnosti sudskog vještaka. Pravna osoba, tvrtka "Advanced Development & Consulting" d.o.o. iz Rijeke, Ribarska 2, posjeduje Rješenje o imenovanju pravne osobe za pružanje usluge vještačenja na temelju Rješenja oznake 4 Su-176/2016.
9. Elaborat je izveden samostalno, bez stručne pomoći druge osobe ili osoba i bez utjecaja zainteresiranih strana.
10. Sve fotografije predmetne nekretnine izrađene su za potrebe ovog elaborata te se ne smiju koristiti u druge svrhe. Vlasnik je bio upoznat o potrebi fotografiranja nekretnine i/ili je bio prisutan u toku fotografiranja i/ili dao pismenu dozvolu za fotografiranje.

Neven Čačić, *struč. spec. ing. aedif.*
stalni sudski vještak građevinske struke

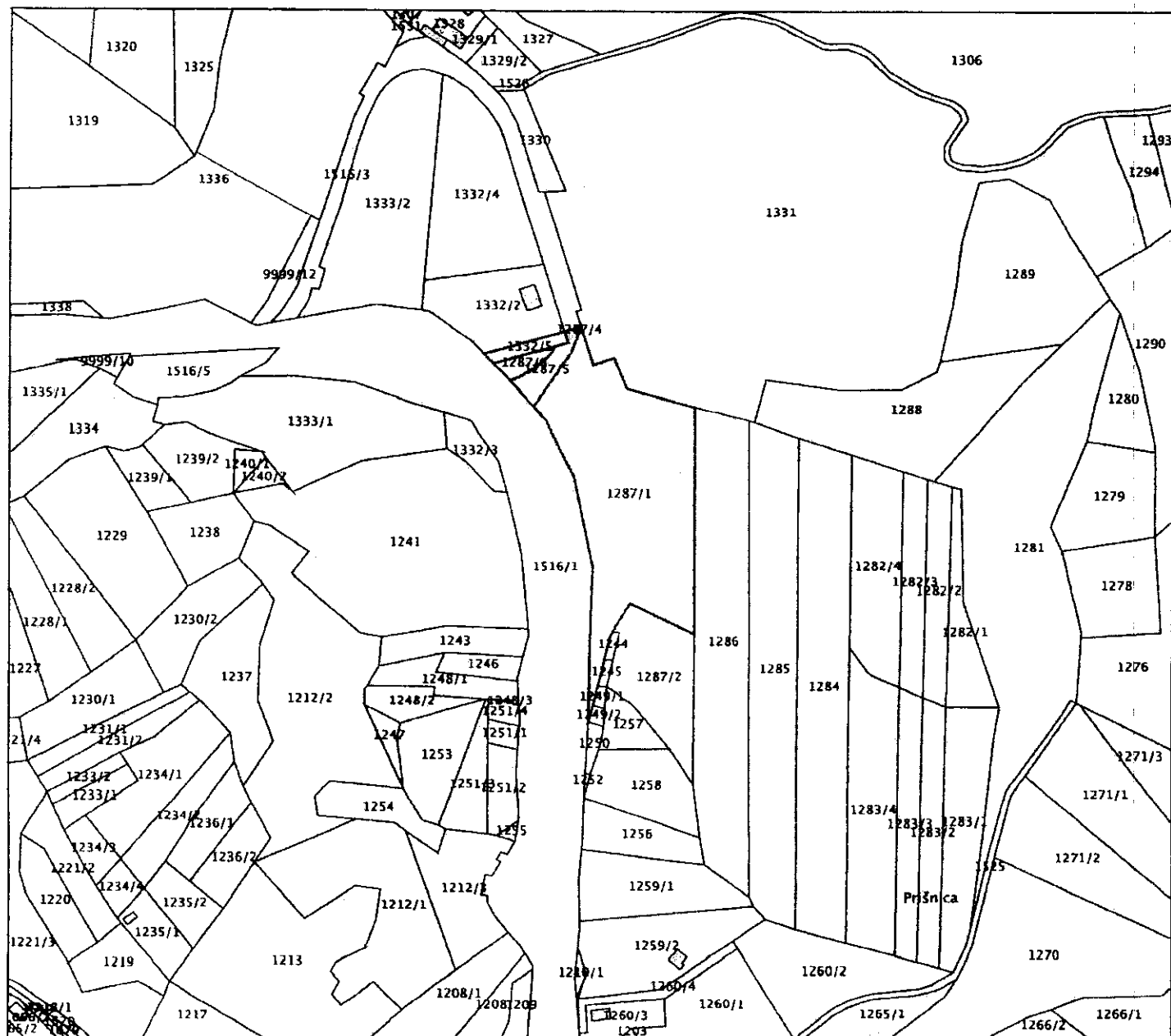
7. PRILOZI

- kopija katastarskog plana
- vlasnički list
- posjedovni list
- izmjena i dopuna lokacijske dozvole
- naslovna stranica projekta – izmjene i dopune
- popis tehničke dokumentacije
- tečajna lista
- tehnički nacrti
- procjene vrijednosti nekretnine dohodovnom metodom
- fotodokumentacija



KLASA: 935-06/16-01/461
URBROJ: 541-13-03/6-16-2
DUGA RESA, 10.08.2016.

Mjerilo 1:2880
Izvorno mjerilo 1:2880



Službena osoba: Ksenija Brezović
stručni referent za katastarske poslove

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1287/1	DVORIŠTE U NETRETIĆU	1	418		
2.	1287/4	PAŠNJAK U NETRETIĆU		1		
3.	1287/5	PUT U NETRETIĆU		103		
4.	1287/6	LIVADA VELIKI LAPAT		63		
5.	1332/5	CESTA		60		
		UKUPNO:	1	645		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 MEBU D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, OIB: 06939724713, NETRETIĆ 31, 47271 NETRETIĆ, HRVATSKA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	<p>Zaprimljeno 24.09.2010. broj Z-5198/10</p> <p>Na temelju Ugovora o založnom pravu od 17.09.2010. javnobilježnički solemniziranog, na nekretninama u A-uknjižuje se pravo zalog a radi osiguranja tražbine vjerovnika i to: -temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom od dana 08.09.2010. i svih eventualnih dodataka Ugovoru o kreditu koji će se sklopiti u iznosu od EUR 4.460.000,00 u kunskoj protuvrijednosti po srednje tečaju HNB na dan korištenja kredita, uvećanu za redovnu kamatu u visini tromjesečnog LIBOR/EUR+ 6,30 p.p. kamatne marže, godišnje, promjenjiva (u trenutku sklapanja Ugovora o kreditu 6,95 % godišnje, promjenjiva), interkalarnu kamatu po stopi jednakoj stopi redovne kamate, naknadu za obradu zahtjeva i administriranje kredita u iznosu od 0,75 % na odobreni iznos kredita, jednokratno, naknadu za izmjenu uvjeta kredita na zahtjev klijenta u iznosu od 0,10 % jednokratno na iznos kredita na koji se promjena odnosi, naknadu za prijevremenu otplatu kredita u iznosu 1,0% od iznosa prijevremeno otplaćenog kredita ili u slučaju refinanciranja od strane druge banke te za sve ostale naknade određene Odlukom o tarifi naknada za usluge Zagrebačke banke d.d. važećom na dan obračuna te kamatu po dospijeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske zatezne kamate u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. (promjenjiva kamatna stopa), koja na dan sklapanja Ugovora o založnom pravu iznosi 17,00 % godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 8 p.p. godišnje, koja teče od dana dospijeća do dana namirenja tražbine, uz ostale uvjete iz Ugovora o založnom pravu od 17.09.2010.</p> <p>-mjenice po viđenju izdane u Zagrebu, dana 31.08.2010.god. u iznosu kn 2.000.000,00 s kamatom po dospijeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske zatezne kamate u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Vjerovnika (promjenjiva kamatna stopa), koja na dan sklapanja ovog Ugovora iznosi 17,00 % godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata prema eskontnoj stopi HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 8 p.p. godišnje, koja teče od dana dospijeća do dana namirenja tražbine, uz ostale uvjete iz Ugovora o založnom pravu od 17.09.2010., sve za korist:</p> <p>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, PAROMLINSKA 2, ZAGREB</p>		
2.			
2.1	<p>Zaprimljeno 19.03.2013. broj Z-1737/13</p> <p>Na temelju solemniziranog Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 15.03.2013.g uknjižuje se pravo zalog na nekretnine u A, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj PZOE-08/12 s prilogima 1 i 2 za kredit u iznosu od 15.887.680,00 kuna (slovima: petnaestmilijsamstoosamdesetsedamtisućašestoosamdesetkuna), uvećano za kamatnu stopu od 3 % (slovima: tri posto) godišnje koja je promjenjiva sukladno Odluci Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu 12 % (dvanaest posto) godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo sve sukladno Ugovoru o kreditu broj PZOE-08/2012 (u daljnjem tekstu: Ugovor o kreditu) i predmetnom Sporazumu, za korist:</p> <p>HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, STROSSMAYEROV TRG 9, ZAGREB</p>	15.887.680,00 KN	
3.			
3.1	<p>Zaprimljeno 14.11.2013. broj Z-6230/13</p> <p>Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 31. Listopada 2013. solemniziranog po Javnom bilježniku Mariji Grozdanić Dekleva iz Rijeke, Korzo 35/I uknjižuje se pravo zalog na nekretninama u A, i to radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja u iznosu od =420.000,00 EUR (četiristo dvadeset tisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan korištenja, s dospijećem, ugovorenim kamatama, zakonskim zateznim kamatama, naknadama, provizijama i troškovima prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode i ostalim uvjetima iz tog Ugovora i Sporazuma, za korist:</p> <p>VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58</p>	420.000,00 EUR	
4.			

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	<p>Zaprimljeno 15.11.2013. broj Z-6241/13</p> <p>Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od-31. Listopada 2013. solemniziranog po Javnom bilježniku Mariji Grozdanić Dekleva iz Rijeke, Korzo 35/1 uknjižuje se pravo zalog na nekretninama u A, i to radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja u iznosu od =546.000,00 EUR (petsto četrdeset šest tisuća eura) u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan korištenja, s dospeljećem, ugovorenim kamatama, zakonskim zateznim kamatama, naknadama, provizijama i troškovima prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode i ostalim uvjetima iz tog Sporazuma, za korist:</p> <p>VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58</p>	546.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.08.2016.

Sudska pristojba po TAR. BR. 18 Zakona o sudskim pristojbama - Za izvatke iz zemljišnih knjiga (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvatku pod brojem 27134/2016

Izdao:

ZK referent:

ŽELJKA LATKOVIĆ





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DUGA RESA

KLASA: 935-07/16-01/779
URBROJ: 541-13-03/6-16-2
DUGA RESA, 10.08.2016

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MODRUŠ POTOK (Mbr. 307769)

Posjedovni list: 225

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"MEBU" D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, NETRETIĆ 31, 47271 NETRETIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	06939724713

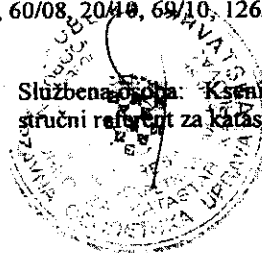
Podaci o katastarskim česticama

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
		1287/1	VELIKI LAPAT	7259			
			DVORIŠTE	7259			
		1287/4	VELIKI LAPAT	5			
			PAŠNIAK	5			
		1287/5	VELIKI LAPAT	369			
			PUT	369			
		1287/6	VELIKI LAPAT	227			
			LIVADA	227			
		1332/5	KARVANICA	216			
			NEPLODNO	216			
Ukupna površina katastarskih čestica				8076			

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

Upravna pristojba prema Tar. br. 1, Tar. br. 56 Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 204/08, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13) u iznosu od 65,00 kuna naplaćena je i poništena na podnesku.

Službena osoba: Ksenija Brezović
stručni referent za katastarske poslove





REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO GRADITELJSTVA
I PROSTORNOGA UREĐENJA

10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20
Tel: 01/ 3782 444 Fax: 01/ 3772 822

Uprava za prostorno uređenje
Sektor za sustav prostornog uređenja
Klasa: UP/I-350-05/12-01/147
Ur.broj: 531-05-12-14
Zagreb, 23. studenoga 2012.

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja Republike Hrvatske, temeljem čl. 105. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine", br. 78/06, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12 - ZPUG) i čl. 2. točke 4. al. 2. Uredbe o određivanju zahvata u prostoru i građevina za koje Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva izdaje lokacijsku i/ili građevinsku dozvolu (Narodne novine, br.118/07), rješavajući po zahtjevu investitora zahvata, tvrtke MEBU d.o.o., iz Netretića, Netretić bb, i z d a j e

IZMJENU I DOPUNU LOKACIJSKE DOZVOLE

za zahvat u prostoru: Proizvodna građevina za proizvodnju metil estera biljnih ulja na katastarskim česticama u k.o. Modruš Potok, Općina Netretić u Karlovačkoj županiji.

Lokacijska dozvola izdana u Uredu državne uprave u Karlovačkoj županiji, Službi za prostorno uređenje, graditeljstvo, zaštitu okoliša i imovinsko-pravne poslove, Ispostava Duga Resa oznake Klasa:UP/I-350-05/05-01/156, Urbroj: 2133-08-03/4-06-15 od 20. siječnja 2006.g. , mijenja se kako slijedi:

U Izreci lokacijske dozvole:

točka I. stavak 1. mijenja se i glasi:

I. 1. NAMJENA GRAĐEVINE

Predmet ove lokacijske dozvole je izgradnja građevine namjenjene za proizvodnju metil ester biljnih ulja – biodizela, koje je projektirano za proizvodnju 19.600 t/god. FAME (metilestra masnih kiselina) pri neprekidnom radu od 8 000 h/god, odnosno 2,5 t/h MERU (metilestera repičnog ulja).

Proces proizvodnje biodizela je kontinuiran, automatiziran, sa međufaznim šaržnim operacijama i zasnovan je na transesterifikaciji repičnog, sojinog i drugih biljnih ulja sa metanolom.

točka 1. stavak 2. mijenja se i glasi:

2. OPIS GRAĐEVINE

Veličina proizvodne građevine je cca 49,80 x 14,80 m, katnost P+1, a ukupna netto površina P= 868,48 m².

Osim navedene proizvodne građevine unutar obuhvata zahvata se nalaze i slijedeći pomoćni objekti za potrebe tehnološkog procesa: spremište za aditive, zgrada diesel agregata, trafostanica, ukopani dvoplošni spremnici, temeljna ploča za pumpe, rashladni toranj, centralno istačkačko okno sa četiri spremnika, stanica za obradu otpadnih voda, septička taložnica i plinski spremnik.

Ukopane građevine na građevnoj čestici su: spremnici metil ester biljnih ulja, metanola, glicerina biljnih ulja, istakalište i punilište.

Zahvat je prikazan u Idejnom projektu broj: 131/12 iz srpnja 2012. godine izrađenom po tvrtki „GPZ“ d.d. iz Rijeke, Đ. Šporera 8, projektantica: ovlaštena arhitektica Marisa Šegulja ing.građ.. Navedeni Idejni projekt je sastavni dio ove lokacijske dozvole.

točka 1. stavak 3. mijenja se i glasi:

3. OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNIH ČESTICA

Predmetni zahvat se planira na k.č. 1287/1, 1287/3, 1287/7 i na dijelovima k.č. 1287/4 i 1287/5 k.o. Modruš Potok iz kojih će se formirati nova k.č. površine cca ~~P = 3327,00 m²~~ **P = 7270 m²** *ispravak opreke*

Oblik i veličina građevne čestice i smještaj građevina prikazan je na situaciji na kopiji katastarskog plana u mj: 1: 2880 i mj: 1: 1000 koja je sastavni dio Idejnog projekta navedenog u točki 1.2..

točka 1. stavak 4. mijenja se i glasi:

4. NAČIN PRIKLJUČENJA ZAHVATA NA PROMETNU POVRŠINU

Pristup na predmetnu građevnu česticu formirati će se sa državne ceste D6 na dionici 001 GP Jurovski Brod – Karlovac.

točka 1. stavci 5., 6., 7., i 8. brišu se.

točka 1. stavak 9. postaje stavak 5., mijenja se i glasi:

5. POSEBNI UVJETI / POTVRDE / MIŠLJENJA NADLEŽNIH TIJELA I/ILI OSOBA ODREĐENIH POSEBNIM PROPISOM

Glavni projekt potrebno je izraditi u skladu sa Idejnim projektom za Ishođenje Izmjene i dopune lokacijske dozvole, navedenim u točki 1.2. te usklađenim sa odredbama posebnih zakona i propisima donesenim na temelju tih zakona, o čemu su se pozitivno očitovali:

1. Ministarstvo zdravlja, Zagreb,
2. Ministarstvo zaštite okoliša i prirode, Zagreb,
3. Hrvatska agencija za poštu i elektroničke komunikacije, Zagreb,
4. Hrvatske vode, Zagreb,
5. Ministarstvo unutarnjih poslova, Uprava za upravne i inspeksijske poslove, Zagreb.

Pozivu na uvid u idejni projekt nisu se odazvala dolje navedena tijela te se sukladno članku 109. točka 6. Zakona o prostornom uređenju i gradnji posebni uvjeti smatraju izdanim:

1. Ministarstvo gospodarstva, Uprava za industrijsku politiku, energetiku i rudarstvo, Zagreb,
2. Komunalno Duga Resa d.d., Duga Resa i
3. HEP, ODS d.o.o. Elektra Karlovac, Pogon Duga Resa, Duga Resa.

Sukladno članku 109. stavak 3. ZPUG-a, u propisanom roku pismenim putem su se očitovali odnosno dostavili posebne uvjete građenja / suglasnosti koji čine sastavni dio ove lokacijske dozvole i u skladu s kojima treba projektirati tehničku dokumentaciju za građevnu dozvolu sljedeća nadležna tijela i pravne osobe:

1. Posebni uvjeti građenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Karlovcu, Klasa: 612-08/12-23/2918, Ur.broj: 532-04-12/2-12-02 od 9. listopada 2012. godine;
2. Posebni uvjeti građenja Hrvatskih šuma d.o.o. iz Zagreba, Ur.broj: DIR-07/MI-12-4837/02 od 7. rujna 2012. godine;
3. Suglasnost Hrvatskih cesta d.o.o. Sektora za održavanje, Ispostave Karlovac, Klasa: 340-09/12-15/58, Ur.broj: 345-561.01/300-12-04 od 13. kolovoza 2012. godine;
4. Elektroenergetska suglasnost za priključak gradilišta HEP- Operatora distribucijskog sustava d.o.o.broj i znak: KA, Ur.broj: 4/17-2805/14/10 od 26. svibnja 2010. godine;
5. Uvjete zaštite i prijedlog priključenja Hrvatskog Telekom d.d., Znak: T45-609605/12 od 31. kolovoza 2012. godine;
6. Očitovanje Ministarstva unutarnjih poslova, Uprave za upravne i inspeksijske poslove, Sektora za inspeksijske poslove, iz Zagreba, Broj: 5111-01-208-48172/5-12 od 4. listopada 2012. godine;
7. Vodopravni uvjeti Hrvatskih voda, Vodnogospodarskog odjela za vodno područje Save, iz Zagreba, Klasa: UP/I-325-06/05-01/1664, Ur.broj: 374-21-4-05-2 od 16. prosinca 2005. godine;
8. Sanitarno-tehnički uvjeti Ministarstva zdravstva i socijalne skrbi, iz Zagreba, Klasa: 350-05/05-01/391, Ur.broj: 534-07-01-01/5-06-0002 od 17. siječnja 2005. godine;
9. Posebni uvjeti Hrvatskih cesta d.o.o., Sektora za održavanje, Ispostava Karlovac, iz Karlovca Klasa: 340-09-06/2005-1749, ur.broj: 561/2005-02 od 12. siječnja 2006. godine;
10. Posebni uvjeti građenja Komunalnog Duga Resa d.d. iz Duge Rese, Broj: 005/2006. od 08. siječnja 2005. godine;

točka II. mijenja se i glasi:

II. DOKUMENTI PROSTORNOG UREĐENJA

Predmetni zahvat planiran je u skladu sa Prostornim planom uređenja Općine Netretić sa smanjenim sadržajem („Službeni glasnik Općine Netretić“ br. 11/07 i 10/12).

točka III. mijenja se i glasi:

Podnositelj zahtjeva dužan je ishoditi izmjenu i/ili dopunu ove lokacijske dozvole ako tijekom izrade glavnog projekta namjerava učiniti promjene kojima se mijenjaju lokacijski uvjeti, a da se pritom ne mijenja njihova usklađenost s prostornim planom na temelju kojeg je ista izdana.

točka IV. mijenja se i glasi:

Na temelju ove lokacijske dozvole ne smiju se izvoditi radovi već je potrebno ishoditi građevinsku dozvolu. Glavni projekt mora biti usklađen s ovom lokacijskom dozvolom,

odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji i propisa donesenih na osnovu tog Zakona, te s posebnim propisima. Za navedenu usklađenost odgovoran je projektant.

točka V. mijenja se i glasi:

Lokacijska dozvola prestaje važiti ako se zahtjev za izdavanje građevinske dozvole ne podnese u roku od dvije godine od dana njene pravomoćnosti. Važenje lokacijske dozvole produžuje se na zahtjev podnositelja zahtjeva za još dvije godine ako se nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji, te drugi uvjeti u skladu s kojima je lokacijska dozvola izdana.

Obrazloženje

Podnositelj zahtjeva tvrtka MEBU d.o.o., iz Netretića, Netretić bb, podnio je zahtjev za izdavanje izmjene i dopune lokacijske dozvole izdane od Ureda državne uprave u karlovačkoj županiji, Službi za prostorno uređenje, graditeljstvo, zaštitu okoliša i imovinsko-pravne poslove, Ispostava Duga Resa oznake Klasa:UP/I-350-05/05-01/156, Urbroj: 2133-08-03/4-08-15 od 20. siječnja 2006.g.

Zahtjev je osnovan.

Uz zahtjev je priloženo:

- 3 primjerka Idejnog projekta broj: 131/12 iz srpnja 2012. godine izrađenom po tvrtki „GPZ“ d.d. iz Rijeke, Đ. Šporera 8; projektantica: ovlaštena arhitektica Marisa Šegulja ing.građ.;
- Posebna geodetska podloga za čestice u obuhvatu zahvata u k.o. Modruš Potok koju je izradio ovlašten inženjer geodezije Stjepan Kolenac, dipl.ing.geod., ovjerena po Državnoj geodetskoj upravi, Područni ured za katastar Karlovac, Ispostava Duga Resa, Klasa: 836-03/10-02/87, Urbroj: 541-10-3-01/1-10-4 od 22.11.2010.g.;
- Izvadak iz zemljišne knjige, za k.č. u k.o. Modruš Potok, br. zemljišnoknjižnog uložka 554, izdanog u Općinskom sudu u Karlovcu, Zemljišno-knjižni odjel Karlovac, od 18. srpnja 2012. godine;
- Izjava ovlaštene arhitekture Marise Šegulja ing.građ., da je Idejni projekt za izmjenu i dopunu lokacijske dozvole izrađen u skladu s važećim dokumentima prostornog uređenja;

U provedenom postupku utvrđeno je:

1. da podnositelj zahtjeva ima pravni interes za predmetni zahvat jer je vlasnik zemljišta na kojem se planira zahvat;
2. za zahvat u prostoru: Proizvodna građevina za proizvodnju metil estera biljnih ulja na katastarskim česticama u k.o. Modruš Potok, Općina Netretić u Karlovačkoj županiji Ured državne uprave u Karlovačkoj županiji, Služba za prostorno uređenje, graditeljstvo, zaštitu okoliša i imovinsko-pravne poslove, Ispostava Duga Resa izdao je lokacijsku dozvolu Klasa: UP/I-350-05/05-01/156, Urbroj: 2133-08-03/4-08-15, od 20. siječnja 2006.g; te je ovo Ministarstvo izdalo građevinsku dozvolu Klasa: UP/I 361-03/08-01/46 od 26. veljače 2010. godine;
3. da je investitor, sukladno čl.115. ZPUG-a, podnio zahtjev za izdavanje izmjene i dopune navedene lokacijske dozvole zbog potrebe za povećanjem obuhvata zahvata, izmjenom gabarita proizvodne građevine te izgradnjom popratnih građevina a radi povećanja kapaciteta i izmjene tehnološkog procesa proizvodnje;

4. da Idejnom projektu prileži izjava projektanta da je isti izrađen u skladu sa dokumentom prostornog uređenja na temelju kojeg se izdaje lokacijska dozvola, sukladno čl.107. st.1. ZPUG-a;
6. da je sukladno Zakonu o zaštiti okoliša ("Narodne novine", br. 110/07) i Uredbi o procjeni utjecaja zahvata na okoliš („Narodne novine“, br. 64/08 i 67/09) od Ministarstva zaštite okoliša i prirode zatraženo mišljenje o potrebi provođenja postupka ocjene o potrebi procjene utjecaja na okoliš koje je izdalo Mišljenje, Klasa: UP/I-351-03/12-04/79, Ur.broj: 517-06-2-1-1-12-2 od 5. srpnja 2012. kojim se ocjenjuje da predmetni zahvat neće imati značajan negativan utjecaj na okoliš, pa stoga za isti nije potrebno provesti postupak procjene utjecaja zahvata na okoliš.
6. da je sukladno Zakonu o zaštiti okoliša ("Narodne novine", br. 110/07) i Uredbi o utvrđivanju objedinjenih uvjeta zaštite okoliša („Narodne novine“, br. 114/08) od Ministarstva zaštite okoliša i prirode zatraženo mišljenje o potrebi utvrđivanja objedinjenih uvjeta zaštite okoliša koje je izdalo Mišljenje, Klasa: 351-03/12-04/116, Ur.broj: 517-06-2-2-1-12-4 od 20. rujna 2012. godine prema kojem provođenje postupka utvrđivanja objedinjenih uvjeta zaštite okoliša nije uvjet za izdavanje lokacijske dozvole;
7. da je uvid u Idejni projekt za predmetni zahvat, u svrhu pribavljanja posebnih uvjeta iz čl.106. stav.1. podstav. 7.,8. i 9. ZPUG-a, održan dana 14. rujna 2012.godine u vremenu od 12.00 do 13.00 sati, u prostorijama Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, soba 106. O istome je sastavljen Zapisnik koji prileže spisu;
8. da je u svrhu davanja mogućnosti izjašnjenja strankama u postupku iz čl. 110. i 111. ZPUG-a održan uvid u Idejni projekt u gore navedeno vrijeme te se navedenom nisu odazvali predstavnici Općine Netretić pa se smatra da im je mogućnost izjašnjenja dana. O istome je sastavljen Zapisnik koji prileže spisu;
9. da se je nakon uvida u Idejni projekt Ministarstvo unutarnjih poslova, Uprava za upravne i inspeksijske poslove očitovalo dopisom Broj: 511-01-208-48172/3-12 od 26. rujna 2012. godine u kojem navodi nedostatke koji su utvrđeni u Idejnom projektu: vatrogasni pristup sa samo jedne strane zgrade te nedovoljno definirane i prikazane mjere zaštite od požara potrebne uslijed povećanja kapaciteta proizvodnje. Navedeno je tijelo istim dopisom zatražilo otklanjanje navedenih nedostataka te je Idejni projekt u tome smislu korigiran i dostavljen ovom Ministarstvu i na uvid Ministarstvu unutarnjih poslova koje je po izvršenom uvidu izdalo pozitivno očitovanje na isti dopisom Broj: 511-01-208-48172/5-12 od 4. listopada 2012. godine. Navedene izmjene nisu od utjecaja na druge posebne uvjete koji su izdani;

Nakon ovako provedenog postupka te na temelju navedenog činjeničnog stanja i ispunjenih uvjeta za primjenu članka 116. ZPUG-a, riješeno je kao u izreci.

UPUTA O PRAVNOM LJIEKU

Ovo rješenje je izvršno u upravnom postupku te protiv njega nije dopuštena žalba, ali se, sukladno čl. 117. st. 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu. Upravni spor se pokreće tužbom koja se podnosi u roku od 30 dana od dostave ovog rješenja i predaje se neposredno ili preporučenu Upravnom sudu, a može se podnijeti i na zapisnik kod redovnog suda nadležnog za obavljanje poslova pravne pomoći.

Upravna pristojba na ovo rješenje, prema članku 2. točka 3.3. Uredbe o izmjeni tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 146/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04., 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 28/08, 60/08 i 20/10), u iznosu od 750,00 kn uplaćena je na račun državnog proračuna.



Ing. Anđelko Babić, dipl.ing.arh.

DOSTAVITI:

1. MEBU d.o.o. Netrebić bb, 47271 Netrebić
2. Pisarnica, ovdje
- za oglasnu ploču
3. Arhiva, ovdje

(s idejnim projektom, 2 primjerka)

(bez idjenog projekta)

(s idejnim projektom)

NA ZNANJE:

1. Karlovačka županija, Upravni odjel za
prostorno uređenje, građenje i zaštitu okoliša
Ispostava Duga Resa, 47 250 Duga Resa

(bez idejnog projekta)

GPZ građevno projektni zavod d.d.
Đure Šporera 8, Rijeka

za projektiranje, konzalting i inženjering
tel.: +385-51-333 550; fax: +385-52-333 298

Br. Projekta : 131/12
Br. Lista : 1.

RAZINA PROJEKTA : GLAVNI PROJEKT - IZMJENA I DOPUNA

VRSTA PROJEKTA : GLAVNI PROJEKT ARHITEKTONSKOG DJELA - IZMJENA I DOPUNA

KNJIGA 1a

GRAĐEVINA : PROIZVODNA GRAĐEVINA ZA PROIZVODNJU
METIL ESTERA BILJNIH ULJA
na k.č. 1287/1 k.o. MODRUŠ POTOK

LOKACIJA : na k.č. 1287/1 k.o. MODRUŠ POTOK

INVESTITOR : MEBU d.o.o.

NETRETIĆ bb, NETRETIĆ

BROJ PROJEKTA : 131 / 12 A.G.

ZOP : 52 / 07

GLAVNI PROJEKTANT: NENAD BIJEIĆ, dipl.ing. arh.

PROJEKTANT: MARISA ŠEGULJA, ing. građ.

DATUM : studeni 2012 godine

DIREKTOR :

SENO PAJEVIĆ, dipl. oec.

Marisa Šegulja
ing. građ.
Odobrenje arhitekta
GPZ d.d.
Rijeka

A 1181

UVOD:**A.) PROJEKTI:****a.) GLAVNI PROJEKTI:**

- Glavni projekt arhitekture; broj: BP 52/07, glavni projektant i projektant arhitektonskog dijela Nenad Bijelić, dipl.ing.arh., Karlovac - Knjiga 1.
- Glavni projekt - proračun mehaničke stabilnosti i otpornosti konstrukcije; broj: BP 03/08, GARK KONZALTING, d.o.o., Zagreb; projektant Rajko Lojaničić, dipl.ing.građ. - Knjiga 2.
- Glavni strojarsko-tehnološki projekt za proces proizvodnje MEBU - nostrifikacija; sekcija 01; broj: 248-N-01-P02, BJ, d.o.o, za procesno projektiranje, Zagreb; nostrificirani projekt OTEZA, s.r.o., Slovačka; projektant Božidar Jazbec, dipl.ing.kem. - Knjiga 3
- Glavni strojarsko-tehnološki projekt za proces proizvodnje MEBU - nostrifikacija; sekcija 01; broj: 248-N-01-P02, BJ, d.o.o, za procesno projektiranje, Zagreb; nostrificirani projekt OTEZA, s.r.o., Slovačka; projektant Božidar Jazbec, dipl.ing.kem. - Knjiga 3a
- Glavni strojarsko-tehnološki projekt za pomoćne sustave; sekcija 02; broj: 248-G-02-P01, BJ, d.o.o, za procesno projektiranje, Zagreb; projektant Božidar Jazbec, dipl.ing.kem. - Knjiga 4
- Glavni strojarsko projekt cjevovoda za pomoćne sustave; sekcija 02; broj: 248-G-02-C01, BJ, d.o.o, za procesno projektiranje, Zagreb; projektant Božidar Jazbec, dipl.ing.kem. - Knjiga 5
- Glavni elektroenergetski projekt za pomoćne sustave te električnu rasvjetu i gromobran proizvodnog objekta; sekcija 01 i 02; broj: 248-G-02-E01, BID, d.o.o., Zagreb; projektant Ivan Bukvić, dipl.ing.el. - Knjiga 6a
- Projekt zona opasnosti za pomoćne sustave i za proizvodni objekt MEBU; sekcija 01 i 02; broj: 248-G-02-Ex1, BID, d.o.o, Zagreb; projektant Ivan Bukvić, dipl.ing.el. - Knjiga 6b
- Glavni projekt mjerenja, upravljanja i regulacije za pomoćne sustave; broj: 248-G-02-M01, INELEK, d.o.o, Zagreb; projektant Darko Knežević, dipl.ing.el. - Knjiga 7
- Glavni građevinski projekt niskogradnje - okoliš, ceste, rezervoari; broj: P-01/08/1-AU, AREA URBIS,d.o.o, Sisak; projektant Dubravko Pleša, dipl.ing.građ.- Knjiga 8
- Glavni građevinski projekt vodovoda, kanalizacije i hidrantske mreže; broj: P-01/08/2-AU, AREA URBIS,d.o.o, Sisak; projektant Dubravko Pleša, dipl.ing.građ.- Knjiga 9
- Glavni projekt pročišćavanja tehnoloških otpadnih voda; broj: 248-G-02-TOV, sekcija 02, PINECO, d.o.o, Rijeka; projektanti Tomislav Linarić, dipl.ing.stroj., Klara Ivanac, dipl.ing.građ, Karlo Pavlić, dipl.ing.stroj.- Knjiga 10
- Glavni projekt termotehničkih instalacija; broj: 07820, TERMOINŽENJERING-PROJEKTIRANJE, d.o.o., Zagreb; projektant Branko Šegotić, dipl.ing.stroj. - Knjiga 11
- Glavni projekt katodne zaštite; broj: 248-G-02-KZ01, EL-KOR, d.o.o, Zagreb; projektant Igor Ferenčić, dipl.ing.el. - Knjiga 12

- Prikaz projektiranih mjera zaštite od požara; broj: BP 52/07/zop, URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA Nenad Bijelić, dipl.ing.arh. Karlovac - Knjiga 13
- Glavni projekt vatrodjave; broj: TD 01/2008, OBSIDIO, d.o.o, Čakovec; projektant Stanislav Petrac, ing.el. - Knjiga 14
- Glavni projekt telefonije, videonadzora, informatike; broj: TD 01/08;01.2008, OBSIDIO, d.o.o, Čakovec; projektant Stanislav Petrac, ing.el. - Knjiga 16
- Glavni projekt sustava za gašenje požara pjenom; broj: 015-08, APIN PROJEKT, d.o.o, Zagreb; projektant Branimir Cindori, dipl.ing.stroj. - Knjiga 17
- Glavni projekt mjerenja, upravljanja i regulacije za proces proizvodnje MEBU; broj: 248-G-01-M01, INELEK, d.o.o, Zagreb; projektant Darko Knežević, dipl.ing.el. - Knjiga 19
- Glavni projekt elektromotornog pogona za proces proizvodnje MEBU; broj: 248-G-01-E01, BID, d.o.o, Zagreb; projektant Ivan Bukvić, dipl.ing.el. - Knjiga 20
- Glavni građevinski projekt čelične konstrukcije; broj: 39/2008, URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA Ozren Sudić, dipl.ing.građ., Samobor - Knjiga 21

b.) GLAVNI PROJEKTI (IZMJENA I DOPUNA):

- Dopuna glavnog projekta arhitekture; broj: 131/12-AG, GPZ d.d.Rijeka; projektant Marisa Šegulja, ing.građ. - Knjiga 1
- Glavni projekt - projekt zgrade u odnosu na uštedu toplinske energije i toplinsku zaštitu, projekt zgrade u odnosu na akustična svojstva i zaštitu od buke; broj: 131/12-AG, GPZ d.d.Rijeka; projektant Lučijano Raspor, dipl.ing.stroj. - Knjiga 1b
- Glavni građevinski projekt - proračun mehaničke stabilnosti i otpornosti konstrukcije (izmjena i dopuna); broj TD 69/12, CIKLOIDA d.o.o. Zagreb; projektant Rajko Lojaničić, dipl.ing.građ. - Knjiga 2
- Glavni građevinski projekt - proračun mehaničke stabilnosti i otpornosti konstrukcije pomoćnih objekata; broj 131/12-GG, GPZ, d.d.Rijeka; projektant Valter Kliman, dipl.ing.građ. - Knjiga 2a
- Glavni projekt - izmjena i dopuna glavnog strojarско-tehnološkog projekta za proces proizvodnje MEBU, nostrifikacija, Sekcija 01; broj 2819-H-000-S01, INP Inženjering za naftu i plin, d.o.o., Zagreb; projektant Milivoj Drusany, dipl.ing.stroj. - Knjiga 3
- Glavni projekt - izmjena i dopuna glavnog strojarско-tehnološkog projekta za proces proizvodnje MEBU, nostrifikacija, Sekcija 01; broj 2819-H-000-S01, INP Inženjering za naftu i plin, d.o.o., Zagreb; projektant Milivoj Drusany, dipl.ing.stroj. - Knjiga 3a
- Glavni projekt - izmjena i dopuna glavnog strojarско-tehnološkog projekta za proces proizvodnje MEBU, nostrifikacija, Sekcija 01; broj 2819-H-000-S01, INP Inženjering za naftu i plin, d.o.o., Zagreb; projektant Milivoj Drusany, dipl.ing.stroj. - Knjiga 3b

- Glavni projekt - izmjena i dopuna glavnog strojarско-tehnološkog projekta za pomoćne sustave, Sekcija 02; broj 248A-G-02-P01, BJ PROCESNO PROJEKTIRANJE, d.o.o., Zagreb; projektant Božidar Jazbec, dipl.ing.kem. - Knjiga 4
- Glavni projekt - izmjena i dopuna glavnog strojarско projekta za pomoćne sustave, Sekcija 02; broj 248A-G-02-C01, BJ PROCESNO PROJEKTIRANJE, d.o.o., Zagreb; projektant Božidar Jazbec, dipl.ing.kem. - Knjiga 5
- Glavni projekt - izmjena i dopuna glavnog elektroenergetskog projekta za pomoćne sustave, te električnu rasvjetu i gromobran proizvodnog objekta, Sekcija 01 i Sekcija 02; broj 184/EP/12, MIVEX-PROM, d.o.o., Sisak; projektant Duško Mikšić, dipl.ing.el. - Knjiga 6a
- Glavni građevinski projekt - izmjena i dopuna glavnog građevinskog projekta niskogradnje - okoliš, ceste, rezervoari; broj 131/12-G-NO, GPZ, d.d., Rijeka; projektant Duško Mičetić, dipl.ing.građ. - Knjiga 8
- Glavni građevinski projekt situacije javne ceste s lokacijom priključka; broj 131/12-G-NO, GPZ, d.d., Rijeka; projektant Duško Mičetić, dipl.ing.građ. - Knjiga 8a.
- Glavni građevinski projekt - izmjena i dopuna glavnog građevinskog projekta vodovoda, kanalizacije i hidrantske mreže; broj 131/12-G-VK, GPZ, d.d., Rijeka; projektant Duško Mičetić, dipl.ing.građ. - Knjiga 9
- Glavni projekt - izmjena i dopuna glavnog projekta pročišćavanja tehnoloških otpadnih voda; broj ALE-281, TEHNIČKI INŽENJERING, d.o.o., Rijeka; projektant Franjo Dvorski, dipl.ing.stroj. - Knjiga 10
- Glavni projekt - izmjena i dopuna glavnog projekta termotehničkih instalacija; broj 131/12-G-T, GPZ, d.d., Rijeka; projektant Danilo Vujnović, dipl.ing.stroj. - Knjiga 11
- Glavni projekt - izmjena i dopuna glavnog projekta katodne zaštite; broj TD 290/12, PAVLIŠA OBJEKTI, d.o.o., Veliko Trgovišće; projektant Stjepan Pavliša, ing.el. - Knjiga 12
- Glavni projekt - izmjena i dopuna prikaza mjera zaštite od požara; broj BP 52/07-ID, Ured ovlaštenog arhitekta Karlovac, projektant Nenad Bijelić, dipl.ing.arh. - Knjiga 13
- Glavni projekt - izmjena i dopuna glavnog projekta vatrodjave; broj 21/2012, BITEI, d.o.o., Kotoriba; projektant Stanislav Petrac, ing.el. - Knjiga 14
- Glavni projekt - izmjena i dopuna glavnog projekta sustava za gašenje požara pjenom; broj 015-08, APIN projekt, d.o.o., Zagreb; projektant Branimir Cindori, dipl.ing.stroj. - Knjiga 17
- Glavni projekt trafostanice 10(20)/0,4kV MEBU Netretić s energetskim povezivanjem; broj EI-001/12-GP, GREKO, d.o.o., Križevci; projektant Davor Konfic, ing.el. - Knjiga 22
- Glavni građevinski projekt trafostanice; broj TD 05-01-1920/12, PROING, d.o.o., Varaždin; projektant Darko Šilec, dipl.ing.građ. - Knjiga 23

Izrađeni su i odgovarajući izvedbeni projekti za svaku fazu projekta (arhitektonskog dijela, građevinskog dijela - konstrukcija, instalacija vodovoda, kanalizacije, hidrantske mreže, strojarских instalacija, elektroinstalacija) i elaborati (zone opasnosti, zaštita od požara).

Na osnovu gore navedenih glavnih projekata pod točkom a.) izdana je
GRAĐEVINSKA DOZVOLA, Klasa: UP/I-361-03/08-01/46; Ur.broj:
531-18-1-1-576-10-43 od 26.02.2010., ishodena u Ministarstvu zaštite
okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Ured za graditeljstvo, Sektor za
dozvole.

Na osnovu gore navedenih glavnih projekata pod točkom b.) izdana je
IZMJENA I DOPUNA GRAĐEVINSKE DOZVOLE, Klasa:
UP/I-361-03/12-01/167 Ur.broj: 531-04-1-2-1-576-13-22 od 04.03.2013.,
ishodena u Ministarstvu graditeljstva prostornog uređenja.



B.) ODGOVORNE OSOBE IMENOVANE OD IZVODITELJA SU:

- Gordan Buterin, dipl.ing. građ. - TIGRA, d.o.o. Zagreb - glavni inženjer gradilišta
- Branko Vuk, ing. građ. - TIGRA, d.o.o. Zagreb, broj G-701/11 - inženjer gradilišta za građevinsko obrtničke radove, okoliš, hidroinstalacije
- Boris Milas, dipl.ing. stroj. - MSM-Monter Strojarske Montaže, d.o.o., Zagreb, broj 625 od 20.06.2011. - inženjer gradilišta za strojarske instalacije
- Darko Ratajec - AGENTUR-METAL, d.o.o., Velika Pisanica - voditelj radova za krovne i fasadne panele sa podkonstrukcijom (viša hala)
- Marin Šupak, dipl.ing.el. - E.L.M.A.R.-EX, d.o.o., Dražice - inženjer gradilišta za elektroinstalacije opće potrošnje
- Tomislav Ivanek, dipl.ing.el. - ELEKTRO-ČELIK, d.o.o., Križevci - inženjer gradilišta za trafostanicu
- Mijo Kolić - MIK-ELING, d.o.o., Zagreb - inženjer gradilišta uzemljenja
- Marijan Marec, el.teh. - PA-EL, d.o.o., Veliko Trgovišće - voditelj radova za katodnu zaštitu
- Hrvoje Gligora, dipl.ing.stroj. - DRAŽEN GRIJANJE, d.o.o., Bakar, broj 52/2013 od 20.05.2013. - voditelj gradilišta za strojarske (termotehničke) instalacije
- Marko Mikulčić, ing.stroj. - ALING, d.o.o., Zagreb, broj 3472/1/13 od 05.06.2013. - voditelj radova za sustav gašenja pjenom

C.) NADZORNI INŽENJERI:

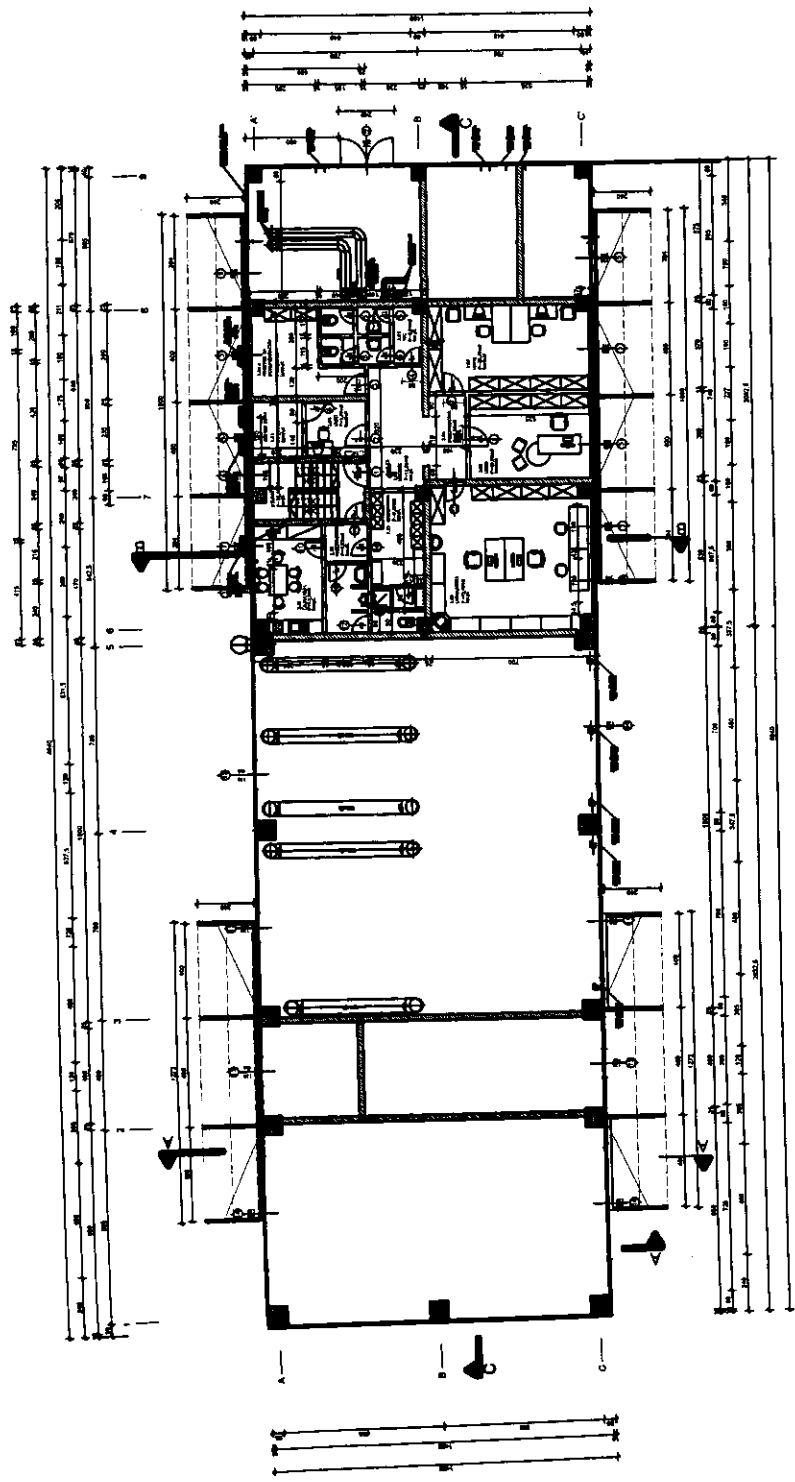
Nadzor nad izvođenjem radova povjeren je firmi GPZ, d.d., Rijeka, D.Šporera 8 i MIVEX-PROM, d.o.o., Sisak, a nadzorni inženjeri su:

- Valter Kliman, dipl.ing. građ. - za građevinsko-obrtničke radove, rješenje broj Taj.763/12 od 18.05.2012. (GPZ)
- Duško Mičetić, dipl.ing. građ. - za vodovod i kanalizaciju, rješenje broj Taj.765/12 od 18.05.2012. (GPZ)
- Danilo Vujnović, dipl.ing.stroj. - za strojarske instalacije (osim tehnologije), rješenje broj Taj.766/12 od 18.05.2012. (GPZ)
- Dalibor Safundžić, dipl.ing.stroj. - za tehnologiju, rješenje broj Taj.1015/12 od 02.07.2012. (GPZ) - do 17.01.2014.
- Duško Mikšić, dipl.ing.el. - za elektroinstalacije, rješenje od 07.03.2012. (MIVEX-PROM)
- Damir Fortuna, dipl.ing.el. - za elektroinstalacije, rješenje br. 10092013 (MIVEX-PROM d.o.o.) od 10.09.2013. godine nadzor preuzima sa 16.09.2013.
- Valter Kliman, dipl.ing. građ. - glavni nadzorni inženjer, rješenje broj Taj.764/12 od 18.05.2012. (GPZ)



Tecajna lista Hrvatske narodne banke
19.08.2016. - datum utvrdjivanja
20.08.2016. - datum primjene

VALUTA	SIFRA	JED.	KUP.DEV.	SREDNJI	PROD.DEV.
EUR	978	1	7,450736	7,473155	7,495574
AUD	036	1	5,016993	5,032089	5,047185
CAD	124	1	5,133835	5,149283	5,164731
CZK	203	1	0,275749	0,276579	0,277409
DKK	208	1	1,001187	1,004200	1,007213
HUF	348	100	2,399670	2,406891	2,414112
JPY	392	100	6,572053	6,591828	6,611603
NOK	578	1	0,801379	0,803790	0,806201
SEK	752	1	0,786283	0,788649	0,791015
CHF	756	1	6,877813	6,898509	6,919205
GBP	826	1	8,652579	8,678615	8,704651
USD	840	1	6,584830	6,604644	6,624458
PLN	985	1	1,736768	1,741994	1,747220



TLOCRT 1. KATA
MJ 1:100

GPZ

Projekat izlozbenog prostora 14.

Arhitekta: DR. ZORAN STOKIC, DR. ZORAN STOKIC

Projekat: 14. KATA, TLOCRT 1. KATA

Projekat: 14. KATA, TLOCRT 1. KATA

Projekat: 14. KATA, TLOCRT 1. KATA

Projekat: 14. KATA, TLOCRT 1. KATA

Projekat: 14. KATA, TLOCRT 1. KATA

Projekat: 14. KATA, TLOCRT 1. KATA

Projekat: 14. KATA, TLOCRT 1. KATA

Projekat: 14. KATA, TLOCRT 1. KATA

Projekat: 14. KATA, TLOCRT 1. KATA

Projekat: 14. KATA, TLOCRT 1. KATA

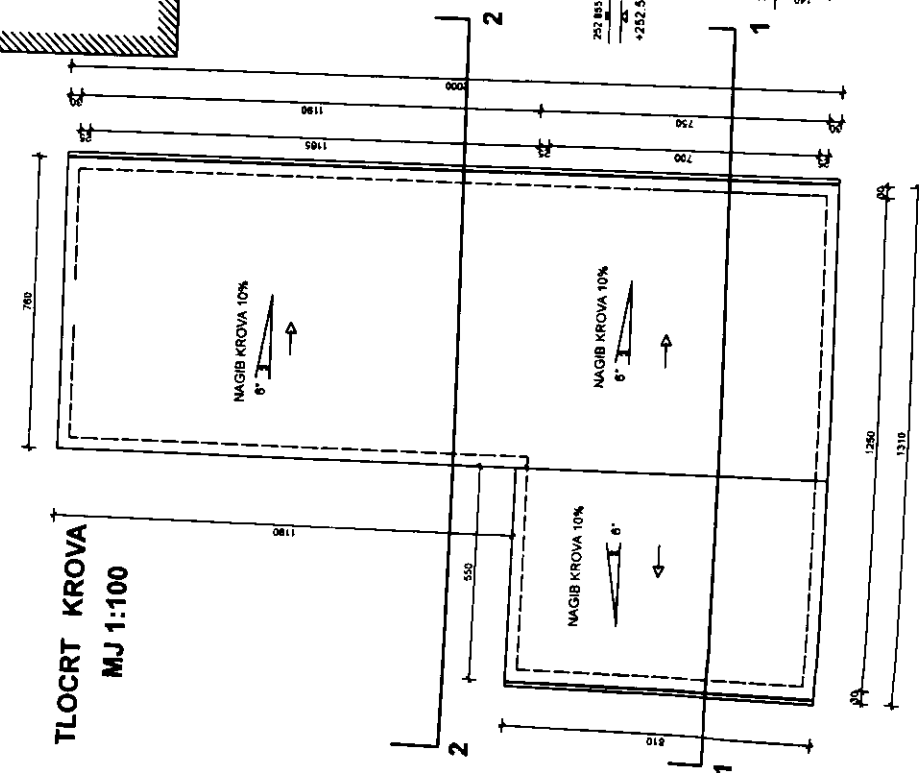
Projekat: 14. KATA, TLOCRT 1. KATA

Projekat: 14. KATA, TLOCRT 1. KATA

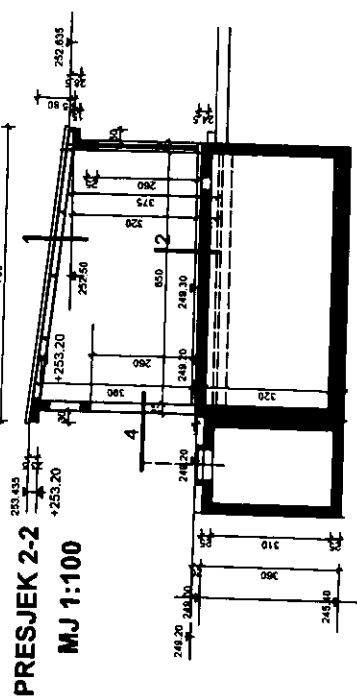
Projekat: 14. KATA, TLOCRT 1. KATA

Projekat: 14. KATA, TLOCRT 1. KATA

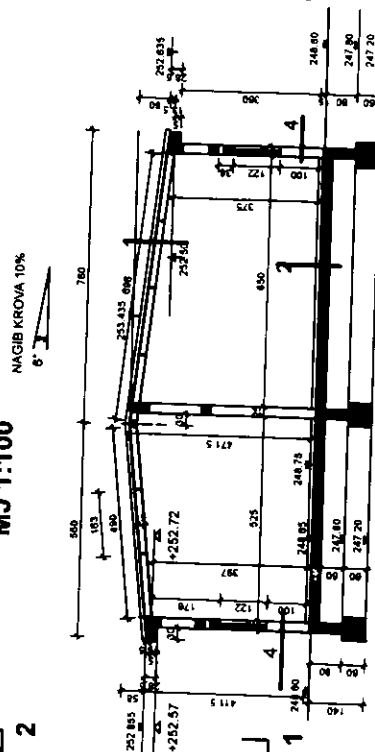
Projekat: 14. KATA, TLOCRT 1. KATA



TLOCRT KROVA
MJ 1:100



PRESJEK 2-2
MJ 1:100



PRESJEK 1-1
MJ 1:100

- 1 KOMPRESORSKA STANICA
- 2 STANICA ZA DUŠIK
- 3 SPREMIK KONCENTRATA

KOMPRESORSKA STANICA
STANICA ZA DUŠIK
SPREMNIK KONCENTRATA
STANICA ZA OBRADU
OTPADNIH VODA

GPZ

GRADJEVINA: gradjevno projektni zavod d.d.
PROJEKCIJNA GRAĐEVINA ZA PROJEKTOVANJE
MEH. ESTERA BILNIH UJMA

INVESTITOR:

NO K.E.	1287/1	1287/3	1287/7	1 no
CLAW K.E.	1287/4	1287/5	K-9.MORRIS POTOK	
MERU	Q-9-0			
NEURETIC	NO	NEURETIC		

PROJECTANT: MARISA SEGURA Ing. grad.	13/12
--------------------------------------	-------

PROJECTANT:

- [illegible]

Pod : ker pl u šepu 2,5 cm,
nadzidolice - polimercementna + žutlo brava
armirana cementni eseti 7,5 cm
Arm. bet pleše deo 25 cm
Podloga - završna zbijenost 50 kg a

GLAVNI PROJEKTANT :

SADRŽAJ:

PROVINCE OF QUEBEC
COUNTY OF LAKE CHARLES
CITY OF LAKE CHARLES

ROOM 1: LEVEL 1

Technical drawing of a rectangular frame structure. The drawing includes the following dimensions and labels:

- Top dimensions:** 249.20 (total width), 310 (inner width), 360 (outer width), 245.40 (total height), 250 (inner height), 18 (thickness of the top rail).
- Bottom dimensions:** 249.00 (total width), 310 (inner width), 360 (outer width), 245.40 (total height).
- Internal dimensions:** 80 (width of the bottom rail), 80 (width of the side rail), 120 (width of the top rail), 310 (inner width), 220 (inner height).
- Labels:**
 - Dravda zidova / podove polipencementni (Reinforced concrete wall / floor)
 - DIJATACIJA 5cm (Reinforcement 5cm)
 - STROPOR 5cm (Stropor 5cm)
 - BEFTON ZA PAD C 20/25 (Concrete for fall C 20/25)

[illegible][illegible]

SPREMNIK KONCENTRATA

GPZ

GRAĐEVINA: građevno projektni zavod d.d.
 PROIZVOĐNA GRAĐEVINA ZA PROIZVODNJU
 METIL ESTERA BILJNIH ULJA
 na k.č. 1287/1 k.o. MODRUŠ POTOK

INVESTOR:

INVESTITOR:	MEBU d.o.o.	POSREDOVALNA 131/12
	NETRETIĆ bb, NETRETIĆ	
PROJEKTANT:	MARISA SEGUŠA dipl. ing. grad.	

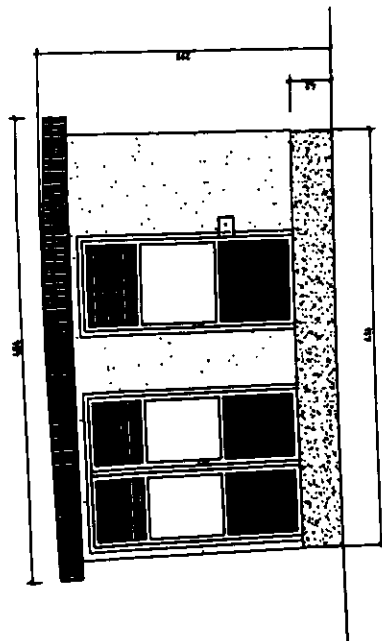
PROJEKTANT:

GLAVNI PROJEKTANT :

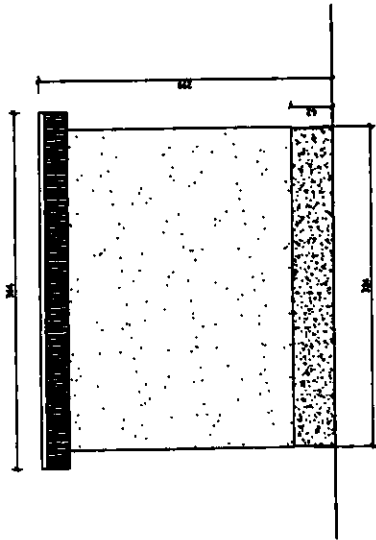
NENAD BIJELOČ, dipl. ing. ort.

SADRŽAJ:	NENAD BIJELEĆ, dipl. ing. arh.	
	SPREMIŠNIK KONCENTRATA	1:100
TLOCRT, PRESJEČI, POGLED ODŽOG		
PROJEKT: GLAVNI-ARH. DATUM: 10/2012 LIST BR.: 1.		

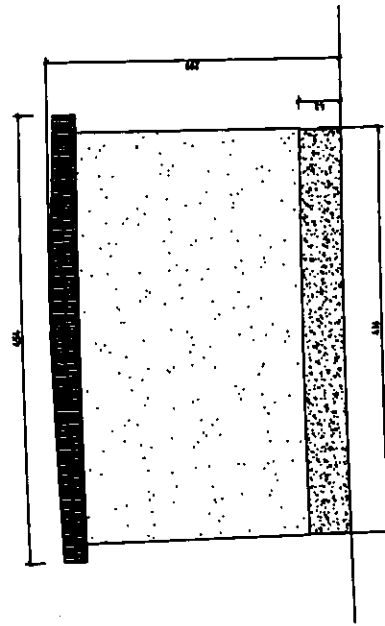
ZAPAD



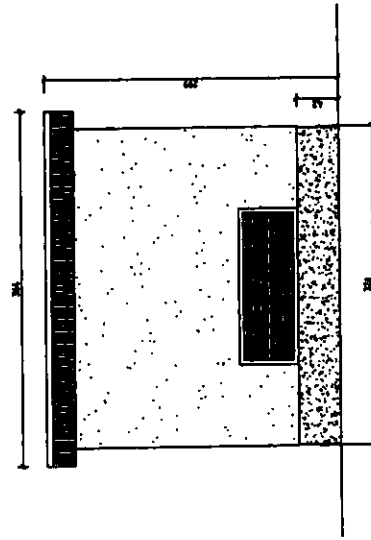
JUG



ISTOK



SJEVER



MEBIL D.O.O. Matijevo br. 47271 Matijevo Posredništvu građevinarstva za projektiranje i izvođenje Matijevo br. 47271 Matijevo IČ: 63112877 K.O. Matijevo Pošta		ELIOTIĆ D.O.O. GLAVNI PROJEKT NENAD BUBIĆ d.d. DAVOR KONČIĆ Inž. d.		Greko d.o.o. za projektiranje i izvođenje Matijevo br. 47271 Matijevo IČ: 63112877 K.O. Matijevo Pošta	
Naziv objekta: TRAFOSTANICA S ENERGETSKIM POKREZIVANJEM PROJEKAT KUĆE TRAFOSTANICE		Vrsta projekta:		Skala: 1:50	
Datum:		Datum: 05-07-13		List: 72	
Stranica:		Stranica: 02-07		List: 1	

DOHODOVNA METODA

Procjena potencijalnog dohotka

br.	prostor	m2	€/m2/mj.	€/mj	€/god
1.	pogon za proizvodnju metil estera biljnih ulja	1268,80		2000,00	2.537.600,00
Direktna kapitalizacija					
br.	opis troška		%	iznos €	
1.	Potencijalni bruto prihodi			2.537.600,00	
1.a.	gubitci zbog nepopunjenosti kapaciteta i naplate		10%	253.760,00	
2.	Efektivni brutto prihod			2.283.840,00	
3.	Operativni troškovi				
3.a.	troškovi održavanja		2%	45.676,80	
3.b.	osiguranje		5%	114.192,00	
3.c.	porez		5%	114.192,00	
3.d.	trošak zemljišta		0%	0,00	
3.e.	marketing		5%	114.192,00	
3.f.	ostalo		7%	159.868,80	
4.	Efektivni netto prihod			1.735.718,40	
5.	Amortizacija nekretnine				
5.a.	Amortizacija		5%	86785,92	
6.	Netto operativni prihod			1.648.932,48	
7.	Stopa kapitalizacije		8%		
8.	Indikator vrijednosti			18.962.723,52	
9.	Ostala umanjjenja				
9.a.	umanjjenja		2%	379.254,47	
9.b.	troškovi renoviranja		3%	568.881,71	
9.c.	gubitak prihoda za vrijeme renoviranja		5%	948.136,18	
10.	Ukupna prometna vrijednost €			17.066.451,17	
	Ukupna prometna vrijednost kn			127.540.234,88	
10.a.	Vrijednost po m2 (€)			13.450,86	
10.b.	Vrijednost po m2 (kn)			100.520,36	

Vrijednost za izvedeni objekt 100%.

U vrijednost nije obračunata oprema, namještaj, specifične strojarske i elektro instalacije.

Za navedene instalacije potrebno izvršiti zasebne procjene vrijednosti.

