

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 m²;
- 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 ² - 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. očitovanje | 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 strojarske struke | Bjelovar, F.Kuhača 8 | 27.07.2019. |
| 2 | Krešimir Antulov, ing.stroj. revizija procjene | sudski vještak strojarske struke | Bjelovar, F.Kuhača 8 | 15.09.2021. |
| 3 | Krešimir Antulov, ing.stroj. očitovanje | sudski vještak strojarske 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:

Priloženim elaboratima procjene vještaka J.Lilić i K.Antulov nije realno iskazana sadašnja tržišna 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 „Analizi¹ 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 i posebno značajna obilježja nekretnine koja također nisu uzeta u obzir, , tako procijenjena vrijednost nekretnina, prema elaboratima procjene vještaka J.Lilić i K.Antulov, nije prihvatljiva jer ista 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:

- na k.č.br. 1287/1 površine 7.389 m² 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 se 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*

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI:

| PROCIJENJENA VRIJEDNOST građevinskog DIJELA NEKRETNINA samo ZGRADE I ZEMLJIŠTE | | | | | | | |
|---|--|--|-------|---|--------------|-------------------|-------------|
| ZKI | | | tečaj | procijenjena vrijednost zgrada i zemljišta- bez postrojenja (elaborat procjene LILIĆ JASMINKA, DIPL.ING.GRAD. od 07.10.2021.g.) | | verifikacija HBOR | |
| 1 | k.č.br.1287/1 k.o.Modruš Potok zk.ul.br.554 | PROIZVODNA ZGRADA S UGRAĐENIM POSTROJENJEM, POMOĆNI OBJEKTI; SPREMIŠTE ADITIVA, OBJEKT DIESEL AGREGATA, TRAFOSTANICA, KOMPRESORSKA STANICA, STANICA ZA DUŠIK, STANICA ZA SMJEŠTAJ PUMPI, NADSTREŠNICA I NADSTREŠNICA, DVORIŠTE | | | | | |
| | k.č.br.1287/4 k.o.Modruš Potok zk.ul.br.554 | PAŠNJAKU NETRETIČU površine 1 čhv | | | | | |
| | k.č.br.1287/5 k.o.Modruš Potok zk.ul.br.554 | PUT U NETRETIČU površine 103 čhv | | | | | |
| | k.č.br.1287/6 k.o.Modruš Potok zk.ul.br.554 | LIVADA VELIKI LAP AT površine 63 čhv | | | | | |
| | k.č.br.1332/5 k.o.Modruš Potok zk.ul.br.554 | CESTA površine 60 čhv | | | | | |
| UKUPNO: | | | 7,53 | 7.295.400,00 kn | 973.263,99 € | | |
| | | | | | | | |
| PROCIJENJENA VRIJEDNOST STROJEVI, UREĐAJI I OPREMA | | | | | | | |
| | POKRETNINE KOJE PROCJENITELJ NAVODI KAO PRIPADAK NEKRETNINI (NE MOGU SE FIZIČKI ODVOJITI) | | tečaj | pokretnine - pripadak nekretnine elaborat procjene Krešimir Antulov iz 2021. g. | | verifikacija HBOR | |
| 1 | TEHNIČKA POSTROJENJA | | 7,53 | 13.135.616 kn | 1.743.396 € | | |
| 2 | ELEKTRO OPREMA | | 7,53 | 1.899.022 kn | 271.285 € | | |
| 3 | RASHLADNO POSTROJENJE | | 7,53 | 446.160 kn | 63.761 € | | |
| UKUPNO pripadak nekretnini: | | | | 15.480.798 kn | 2.078.442 € | | |
| | | | | | | | |
| REKAPITULACIJA | | | | | | | |
| SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA - PROCJENA HBOR | | | | | | 58.070.418 kn | 7.707.269 € |

NALAZ I IZRAČUN SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA:

Stanje na dan: 05.10.2021. 23:50

PRILJEPI 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, NETRETIČ 31, 47271 NETRETIČ, HRVATSKA (VLASNIK) | 06939724713 |

Podaci o katastarskim česticama

| Zgr | Če | 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 | NETRETIČ | 7389 | | | |
| | | | GOSPODARSKA ZGRADA, Netretić, NETRETIČ 31 | 729 | | | |
| | | | POMOĆNA ZGRADA | 179 | | | |
| | | | SPREMISITE | 43 | | | |
| | | | TRAFOSTANICA | 14 | | | |
| | | | DVORIŠTE | 6424 | | | |
| | | 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 | | | | 8206 | | | |

Dostavljen je „PROCJEMBENI ELABORAT UTVRĐENJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE ZA PROIZVODNJU METIL ESTERA BILJNIH ULJA I GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA, NETRETIĆ 31, NETRETIĆ“ u kojem **nije procijenjena tržišna vrijednost svih nekretnina** koje su upisane u z.k. ul. br.554 k.o. Modruš Potok.

Procjeniteljica J.Lilić u elaboratu opisuje kako procjenjuje „Proizvodni pogon metil estera biljnih ulja“, međutim u svojoj procjeni je, umjesto pogona za proizvodnju metil estera biljnih ulja, procijenila vrijednost skladišnih građevina. Kako na lokaciji nema skladišta već samo proizvodni pogon s ugrađenim postrojenjem i pomoćnim građevinama i sustavima s kojima on čini jednu nedjeljivu tehničko-tehnološku cjelinu, procjeniteljica **nije ispunila zadatak jer nije iskazala tržišnu vrijednost nekretnine** k.č.br.1287/1 k.o. Modruš Potok niti tržišnu vrijednost ostalih nekretnina koje su upisane u zk. ul. br.554 k.o. Modruš Potok.

Također vrijednost koja je iskazana u Zaključku, a koja bi se trebala odnositi samo na građevinski dio objekta s pripadajućom ugrađenom infrastrukturu, procijenjen je koristeći paušalno utvrđene vrijednosti i netočno utvrđene činjenice. U tablici „OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)“ potpuno pogrešno su procijenjeni troškovi građenja i opremanja² tj. nova građevinska vrijednost nekretnine. Trošak gradnje je podatak koji je poznat³, te je isti referentni podatak trebalo uzeti u obzir prilikom izrade procjene, a ne izmisliti vrijednost bez ikakve razrade i veze sa stvarnim troškovima.

Osim što je trošak gradnje značajno (višestruko) podcijenjen⁴ u odnosu na stvarni trošak gradnje, procjeniteljica je u cijelosti ispustila procijeniti proizvodni pogon sa svim pomoćnim sustavima s kojima on čini jednu nedjeljivu tehničko-tehnološku cjelinu⁵. Budući nekretnina nije skladište već proizvodni pogon,

| Podaci | Zabilježba |
|--|----------------------------|
| OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN) | |
| Adresa nekretnine | Netreć 31, Netreć |
| Vrsta nekretnine | Proizvodna zgrada |
| zk.ul.br. | 554 |
| zk.č.br. | 1287/1 |
| k.o. | Modruš Potok |
| Pojedovni list broj | 226 |
| k.č.br. | Šimić Ana (asimic@hbor) |
| k.o. | Modruš Potok |
| Površina zemljišta | 7.389,00 m ² |
| Korisna površina | 1.222,63 m ² |
| Tržišna vrijednost nekretnine | 7.270.000,00 kn |
| Jedinična cijena građenja | |
| Troškovi građenja i opremanja (kn/m ²) | 7.000,00 kn/m ² |
| Nova građevinska vrijednost nekretnine | 8.558.410,00 kn |
| 2 Legalitet | DA |

³ Prema podacima (iz 2013.g.) kojima raspolaže HBOR, čisti trošak građevinskih radova je bio 7.578.726,57 kn, čemu se dodaje još vrijednost stručnog nadzora od 1.263.057 kn, vrijednost projektne dokumentacije od 4.547.120 kn, organizacija gradilišta i priključci dodatnih 1.011.000 kn te razni atesti tehnički dokazi i pregledi dodatnih 2.491.632,50 kn..

Kad se tim troškovima (ukupno 16.980.647,07 kn) pribroji vrijednost nabavljenog postrojenja s pomoćnim sustavima i radovi kojima su svi proizvodni i pomoćni sustavi povezani u jednu tehničko tehnološku cjelinu (ukupno 45.168.904,83 kn), **sveukupni trošak gradnje je** (prema podacima iz 2013.g.) **iznosio najmanje 63.412.608,90 kn**, a procjeniteljica u izračun uzima izmišljenu vrijednost od 8.558.410 kn)



povećanje troškova
4 tablica.xlsx

Podaci u tablici su iz 2013.g. kada je HBOR pratio napredovanje projekta. Kasnije su do završetka gradnje troškovi dodatno porasli, ali HBOR dalje nije detaljno pratio projekt pa nemamo specifikaciju konačnih troškova

⁵ Proizvodno- poslovna građevina za proizvodnju MEBU sastoji se od građevine namijenjene za tehnološki proces proizvodnje metil estera biljnih ulja i pomoćnih sustava za potrebe tehnološkog procesa proizvodnje za koje su izgrađeni pomoćni objekti, spremnici i trafostanica.

- **Proizvodna građevina veličine P+1 + Nadstrešnice** vel. 16,0m x2,40m – kom 2., i nadstrešnice vel. 12,72x2,4 m – kom.2.

U okolišu građevine smješteni su sljedeći pomoćni objekti za potrebe tehnološkog procesa :

sve poredbene građevine koje je procjeniteljica koristila kako bi izračunala vrijednost mogućeg najma su potpuno neodgovarajuće jer se karakteristike poredbenih nekretnina ni u čemu ne podudaraju s procjenjivanom nekretninom. Iznos mogućeg najma koji je izračunat koristeći tako neodgovarajuće i nedozvoljene poredbene nekretnine je apsolutno netočan i takav podatak nije dozvoljeno koristiti kao bazu za izračun vrijednosti kako prihodovnom tako ni drugim metodama procjene.

U elaboratu procjene tržišne vrijednosti iz 2021.g. koji je izradio vještak Krešimir Antulov, ing.stroj, procijenjena je vrijednost strojeva, uređaja i opreme koji su pripadak nekretnine k.č.br.1287/1 k.o. Modruš potok i posebno vrijednost uređaja, strojeva i opreme koji nisu pripadak nekretnine.

Iste strojeve, uređaje i opremu je procjenitelj već vrednovao u elaboratu iz 2019.g., a u novom elaboratu iz 2021. su posebno izdvojene stavke za koje je procjenitelj utvrdio da su ugradnjom postale pripadak nekretnine, od ostalih strojeva, uređaja i opreme koje to nisu.

Vezano uz procjenu stavki koje su pripadak nekretnine, procjenitelj je iskazao vrijednost svake pojedine stavke ne uzimajući u obzir činjenicu da iste stavke zajedno s građevinskom dijelom, čine jednu jedinstvenu i nedjeljivu tehničko-tehnološku cjelinu - uporabljivo postrojenje⁶ tj. poslovno proizvodnu građevinu za proizvodnju metil estera biljnih ulja (MEBU), kapaciteta do 19.600 t/god. Vrijednost radova, priključka, potrebne tehničke dokumentacije, stručni nadzor, preglede, ateste koji su neophodni da bi se dijelovi postrojenja povezali i da bi postrojenje ostvarilo status uporabljive građevine⁷, nije uzeta u obzir prilikom procjene, tako da je procjena stavki prema elaboratu K.Antulova, samo podatak koji pomaže u utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnine upisane kao k.č. 1287/1 k.o. Modruš Potok u Netreću.

- **Nadzemni objekti :**

1. Spremište za aditive, zidani objekt,
2. Objekt diesel agregata (arm. bet. temeljna ploča agregata + kontejner vel. 6,0x4,0m),
3. Trafostanica (montažni objekt)
4. Stanica za smještaj pumpi za hidrantsku vodu i dobavu tehnoloških voda
5. Kompresorska stanica i stanica za dušik
6. Plinski spremnik nadzemni

- **Ukopani spremnici :**

7. Ukopani spremnici MEBU dvoplošni – kom. 7
8. Temeljna ploča za pumpe vel. 10x3,0 m s jugoistočne strane građevine.
9. Spremnik metanola (ukopani)
10. Centralno istačkačko okno sa četiri (4) spremnika MEBU
11. Septička taložnica za prihvrat sanitarnih otpadnih voda
12. Spremnik požarne vode i bazen za egalizaciju
13. Spremnik pjena + voda s električnim suhim isparivačem

⁶ Dokaz uporabljivosti postrojenja je **Uporabna dozvola**, Klasa:UP/I-361-05/15-01/000072, Ur.broj:531-06-2-2-607-16-0020 od 25.siječnja 2016., izdana od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja

⁷ Proizvodni kompleks posjeduje sljedeće dozvole:

1. Građevinska dozvola, Klasa: UP/I-361-03/08-01/46; Ur.broj: 531-18-1-1-576-10-43 od 26.02.2010., ishoda u Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva (kapacitet 10.000 t/god)
2. 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., ishoda u Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja (povećanje kapaciteta s 10.000 t/god na 19.600 t/god).
3. Rješenje o II. izmjeni i dopuni građevinske dozvole, Klasa: UP/I-361-03/15-01/000089, Ur.broj: 531-06-2-1-576-15-0010 od 19.10.2015., izdano od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja (odnosi se na zbrinjavanje otpadne tehnološke vode)
4. Uporabna dozvola, Klasa:UP/I-361-05/15-01/000072, Ur.broj:531-06-2-2-607-16-0020 od 25.siječnja 2016., izdana od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja
5. 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.

Vrijednost građevinskog zemljišta u cjenovnom bloku NETRETIĆ – GOSPODARSKO:

U istom cjenovnom bloku evidentirana je jedna kupoprodaja 2 čestice, a ostale poredbene nekretnine su s šireg područja MALETIĆI – GOSPODARSKO / OZALJ – PROIZVODNO.

U izračun je uključena sveukupna površina svih nekretnina koje su upisane u zk.ul.br.554 k.o. Modruš potok, iako su neke čestice upisane kao cesta/put, a 1332/5 je izvan gospodarske zone. Iste su uključene budući je pretpostavljeno kako mogu biti u funkciji parkirališta za potrebe proizvodne građevine na k.č.br.1287/1.

| | |
|--|-------------|
| Tečaj: 7,53450 kn/EUR | |
| Vrijednost procjene u eurima: | - € |
| Regija: Zagreb/ Jadran/ Ostalo | Ostalo |
| Površina zemljišta ili objekta NKP/BRP | 8206,00 m2 |
| Dan vrednovanja | 28.03.2023. |

0. KORAK - Upisati vrijednost prema procjeni (u Eurima)
1. KORAK - Klikni da li se nekretnina ubraja pod regiju Zagreb/Jadran/Ostalo
2. KORAK - upiši numerički br.površine zemljišta ili objekta NKP/BGP
3. KORAK - upiši dan vrednovanja
4. KORAK - Nakon međuvremenskog izjednačavanja moguće je odabrati nekretnine za usporedbu nekretnina, kao poredbene nekretnine program će uzeti prve tri nekretnine promatrajući od
5.KORAK - Interkvalitativno izjednačavanje poredbenih nekretnina

| REDNI BROJ PONUDE | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Vrijednost atributa | Vrijednost atributa | Vrijednost atributa | Vrijednost atributa | Vrijednost atributa | Vrijednost atributa |
| ID ZKC | 1778080 | 1361229 | 1831125 | 1419438 | 1819118 |
| Datum pregleda | 28.3.2023. | 28.3.2023. | 28.3.2023. | 28.3.2023. | 28.3.2023. |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | VINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | VINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | VINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | VINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | 4689733 | 4144458 | 4936416 | 4432189 | 4920205 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA | KP - KUPOPRODAJA | KP - KUPOPRODAJA | KP - KUPOPRODAJA | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 10.11.2022. | 23.12.2020. | 24.02.2023. | 14.04.2021. | 09.02.2023. |
| Površina u prometu | 8.146,45 | 5.747,00 | 5.762,00 | 1.342,00 | 1.865,54 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 306.638,23 | 205.000,00 | 304.160,23 | 50.812,76 | 17.208,80 |
| Datum ugovora | 28.09.2021. | 11.11.2019. | 23.01.2023. | 18.01.2021. | 01.02.2023. |
| Promet podliježe plaćanju PDV-a | NE | NE | NE | NE | NE |
| Stopa PDV-a (%) | 25,00 % | 25,00 % | 25,00 % | 25,00 % | 25,00 % |
| PDV uključen u prikazanoj cijeni | NE | NE | NE | NE | NE |
| Optiranje | NE | NE | NE | NE | NE |
| Status podatka | PREUZETO OD PU | PREUZETO OD PU | ROVEDENA EVALUACIJA | PREUZETO OD PU | ROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | NETRETIĆ - GOSPODARSKO | OZALJ - PROIZVODNO | RETIĆ - GOSPODARSKO | OZALJ - PROIZVODNO | LETIĆI - GOSPODARSKO |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | NETRETIĆ - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA | AMJENA - PROIZVODNA | AMJENA - PROIZVODNA | AMJENA - PROIZVODNA | AMJENA - PROIZVODNA |
| Vrijednosti nekretnina prije MEĐUVREMENSKOG IZJEDNAČAVANJA | | | | | |
| Vrijednost nekretnine (EUR) | 40.697,89 € | 27.208,18 € | 40.369,00 € | 6.744,01 € | 2.284,00 € |
| Vrijednost nekretnine - kn/m² | 37,64 kn/m² | 35,67 kn/m² | 52,79 kn/m² | 37,86 kn/m² | 9,22 kn/m² |
| Vrijednost nekretnine - eur/m² | 5,00 EUR/m² | 4,73 EUR/m² | 7,01 EUR/m² | 5,03 EUR/m² | 1,22 EUR/m² |

| | | | | | |
|---|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vrijednost nekretnine (KN) | 306.638,23 kn | 205.000,00 kn | 304.160,23 kn | 50.812,76 kn | 17.208,80 kn |
| Bazni * indeks na dan sklapanja ugovora (A) | 122,62 | 109,64 | 140,8 | 115,71 | 140,8 |
| Bazni indeks na dan vrednovanja (B) | 140,80 | 140,80 | 140,80 | 140,80 | 140,80 |
| Korekcijski faktor = (B)/(A) | 1,148262926 | 1,284202846 | 1 | 1,216835191 | 1 |
| Međuvremenski izjednačena cijena | 352.101,31 € | 263.261,58 € | 304.160,23 € | 61.830,75 € | 17.208,80 € |
| Površina u prometu | 8.146,45 | 5.747,00 | 5.762,00 | 1.342,00 | 1.865,54 |
| Cijena po m2 nakon međuvremenskog izjednačavanja (Kn/m2) | 43,22 kn/m² | 45,81 kn/m² | 52,79 kn/m² | 46,07 kn/m² | 9,22 kn/m² |
| Cijena po m2 nakon međuvremenskog izjednačavanja (EUR/m2) | 5,74 EUR/m² | 6,08 EUR/m² | 7,01 EUR/m² | 6,12 EUR/m² | 1,22 EUR/m² |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | AĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | AĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | AĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | AĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |

| | | | | | | |
|--|--------|-------------|-------------|----------------|-------------|----------------|
| STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN: | | | | | | |
| Prosječna vrijed. po m² nakon međ.vrem. izjednačavanja | 5,23 | -0,50 | -0,85 | -1,77 | -0,88 | 4,01 |
| Odstupanje od prosjeka u postotku: | | 9,63% | 16,20% | 33,90% | 16,87% | 76,60% |
| Kvadrat odstupanja: | | 0,2541 | 0,7182 | 3,1461 | 0,7791 | 16,0643 |
| Standardno odstupanje: 39,13 % | 2,0475 | zadovoljava | zadovoljava | ne zadovoljava | zadovoljava | ne zadovoljava |
| Dvostruko standardno odstupanje: 2 sigma | 4,10 | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |

| | | | | | | |
|---|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--|
| SLOBODNI ODABIR | | | | | | |
| Odstupanje od prosjeka: | 9,63% | 16,20% | 16,87% | 33,90% | 76,60% | |
| REDNI BROJ PONUDE | 1 | 2 | 4 | 3 | 5 | |
| ID ZKC | 1778080 | 1361229 | 1419438 | 1831125 | 1819118 | |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | AĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | AĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | AĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | AĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | |
| Datum ugovora | 28.09.2021. | 11.11.2019. | 18.01.2021. | 23.01.2023. | 01.02.2023. | |
| Površina u prometu | 8.146,45 | 5.747,00 | 1.342,00 | 5.762,00 | 1.865,54 | |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 306.638,23 kn | 205.000,00 kn | 50.812,76 kn | 304.160,23 kn | 17.208,80 kn | |
| Vrijednost nekretnine (EUR) | 40.697,89 € | 27.208,18 € | 6.744,01 € | 40.369,00 € | 2.284,00 € | |
| Vrijednost nekretnine - kn/m² | 37,64 kn/m² | 35,67 kn/m² | 37,86 kn/m² | 52,79 kn/m² | 9,22 kn/m² | |
| Vrijednost nekretnine - eur/m² | 5,00 eur/m² | 4,73 eur/m² | 5,03 eur/m² | 7,01 eur/m² | 1,22 eur/m² | |
| Bazni * indeks na dan sklapanja ugovora (A) | 122,62 | 109,64 | 115,71 | 140,8 | 140,8 | |
| Bazni indeks na dan vrednovanja (B) | 140,8 | 140,8 | 140,8 | 140,8 | 140,8 | |
| Korekcijski faktor = (B)/(A) | 1,148262926 | 1,284202846 | 1,216835191 | 1 | 1 | |
| Međuvremenski izjednačena cijena | 352.101,31 kn | 263.261,58 kn | 61.830,75 kn | 304.160,23 kn | 17.208,80 kn | |
| Međuvremenski izjednačena cijena (EUR) | 46.731,87 € | 34.940,82 € | 8.206,35 € | 40.369,00 € | 2.284,00 € | |
| Cijena po m2 nakon međuvremenskog izjednačavanja (Kn/m2) | 43,22 kn/m² | 45,81 kn/m² | 46,07 kn/m² | 52,79 kn/m² | 9,22 kn/m² | |
| Cijena po m2 nakon međuvremenskog izjednačavanja (EUR/m2) | 5,74 eur/m² | 6,08 eur/m² | 6,12 eur/m² | 7,01 eur/m² | 1,22 eur/m² | |

| INTERKVALITATIVNO I MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE PREDMETNE NEKRETNINE SA POREDBENIM NEKRETNINAMA | Procjenjivana nekretnina | Usporedba 1 | Usporedba 2 | Usporedba 4 |
|---|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | | 1778080 | 1361229 | 1419438 |
| OSNOVNI ULAZNI PODACI | | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| datum izrade verifikacije/procjene | 28. ožujak 2023. | 28. rujan 2021. | 11. studeni 2019. | 18. siječanj 2021. |
| Međuvremenski izjednačena cijena | -- | 352.101,3 kn | 263.261,6 kn | 61.830,8 kn |
| Površina zemljišta | 8206,00 m ² | 8146 m ² | 5747 m ² | 1342 m ² |
| Cijena po EUR/m ² | -- | 5,74 €/m ² | 6,08 €/m ² | 6,12 €/m ² |
| EKONOMSKI ASPEKTI | | | | |
| Vrsta transakcije | procjena | | | |
| Prilagođena | -- | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena prodajna cijena | 5,98 €/m ² | 5,74 €/m ² | 6,08 €/m ² | 6,12 €/m ² |
| Datum transakcije (objave) | 28. ožujak 2023. | 28. rujan 2021. | 11. studeni 2019. | 18. siječanj 2021. |
| Prilagođena prema tržišnim uvjetima | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena prodajna cijena | 5,98 €/m ² | 5,74 €/m ² | 6,08 €/m ² | 6,12 €/m ² |
| Vlasnička prava | uređeno | uređeno | uređeno | uređeno |
| Prilagođena | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena prodajna cijena | 5,98 €/m ² | 5,74 €/m ² | 6,08 €/m ² | 6,12 €/m ² |
| FIZIČKI ASPEKTI | | | | |
| | Čestica koju verificiramo je u odnosu na odabrane čestice: | | | |
| Lokacija | prosječna | Ista | Lošija | Lošija |
| Prilagođena | - | 1,00 | 0,90 | 0,90 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 5,57 €/m ² | 5,7 €/m ² | 5,5 €/m ² | 5,5 €/m ² |
| Oblik zemljišta | dobar | Isti | Isti | Isti |
| Prilagođena | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 5,6 €/m ² | 5,7 €/m ² | 5,5 €/m ² | 5,5 €/m ² |
| Površina zemljišta | 8.206 | 8.146,45 | 5.747,00 | 1.342,00 |
| Prilagođena | - | 1,00 | 1,00 | 0,90 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 5,4 €/m ² | 5,7 €/m ² | 5,5 €/m ² | 5,0 €/m ² |
| Gradivost | gradivo | gradivo | gradivo | gradivo |
| Prilagođena | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 5,4 €/m ² | 5,7 €/m ² | 5,5 €/m ² | 5,0 €/m ² |
| Konfiguracija terena | dobra | Ista | Ista | Ista |
| Prilagođena | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 5,4 €/m ² | 5,7 €/m ² | 5,5 €/m ² | 5,0 €/m ² |
| Cestovni pristup i parkiranje | dobar | Isti | Isti | Isti |
| Prilagođena | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 5,4 €/m ² | 5,7 €/m ² | 5,5 €/m ² | 5,0 €/m ² |
| Pristup sredstvima javnog prijevoza | dobar | Isti | Isti | Isti |
| Prilagođena | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 5,4 €/m ² | 5,7 €/m ² | 5,5 €/m ² | 5,0 €/m ² |
| Komunalna infrastruktura | ima | Ista | Ista | Ista |
| Prilagođena | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 5,4 €/m ² | 5,7 €/m ² | 5,5 €/m ² | 5,0 €/m ² |
| Ostale prilagodbe (projekti, dozvole...) | sve dozvole/projekte | nema dozvole/projekte | nema dozvole/projekte | nema dozvole/projekte |
| Prilagođena | - | 1,30 | 1,30 | 1,30 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 7,0 €/m ² | 7,46 €/m ² | 7,11 €/m ² | 6,44 €/m ² |
| Obilježja usporedbe-odstupanja ulaznih i izlaznih veličina < 40% | 14,7% | 23,08% | 14,53% | 5,03% |
| Indikator vrijednosti | 7,0 €/m ² | 7,46 €/m ² | 7,11 €/m ² | 6,44 €/m ² |
| TATISTIČKA OBRADA NAKON INTERKVALITATIVNOG I MEĐUVREMENSKOG IZRAČUNA | | | | |
| Odstupanje od prosjeka: | 7,00 | -0,45 | -0,11 | 0,56 |
| Odstupanje od prosjeka u postotku: | | 6% | 2% | 8% |
| Kvadrat odstupanja: | | 0,21 | 0,01 | 0,32 |
| Standardno odstupanje: | 0,42 | 6% | zadovoljava | zadovoljava |
| Dvostruko standardno odstupanje: | 0,85 | 2-sigma | zadovoljava | zadovoljava |
| Vrijednost nekretnine prema poredbenoj metodi: | | | 57.469,17 € | |

Sveukupna tržišna vrijednost nekretnina odrediti će se troškovnom metodom budući prema saznanjima koje imamo u HBOR-u, proizvodni pogon nije u funkciji proizvodnje duži niz godina.

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.

Iako u HBOR-u nemamo podataka o pokretanju proizvodnje, prema podacima u tisku⁸ te činjenice da na lokaciji djeluje zakupac, društvo ADRIATIC BIODIZEL d.o.o. koji je u procesu zapošljavanja radnika za

⁸ 27.04.2022 16:54 | Autor: Glas Istre

rad na postrojenju u Netretiću, i koji je na sebe prenio prava i obveze iz Rješenja o okolišnoj dozvoli⁹ izdano operateru MEBU d.o.o. sa sjedištem u Netretiću (KLASA: UP/I-351-03/14-02/83, URBROJ: 517-06-2-2-1-15-37 od 20. svibnja 2016.), i koji se priprema za ponovno pokretanje proizvodnje, na isti način kako je to propisano u Okolišnoj dozvoli iz svibnja 2016.g

Stvarni troškovi gradnje – međuvremenski izjednačeni iznos:

| MEBU, NETRETIĆ | | | | BAZNI INDEKS 2013.G. | BAZNI INDEKS 2023.G. | KOREKCIJSKI FAKTOR |
|--|--|--|------------------|--|---|--|
| GRADEVINA : PROIZVODNA GRADEVINA ZA PROIZVODNJU METILESTERA BILJNIH ULJA | | | | 102,6050 | 140,80 | 1,35900777 |
| | REKAPITULACIJA TROŠKOVA SVIH RADOVA, OPREME, USLUGA | STRUKTURA INVESTICIJE (podatak iz 2013.g.) | UKUPNO EUR | MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENI TROŠAK GRADNJE | MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENI TROŠAK (građevinski, strojarski i elektro radovi) | MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENI TROŠAK (ostali troškovi - projekti, nadzor, atesti, ispitivanja) |
| A. | PROJEKATNA DOKUMENTACIJA SA LEGISLATIVOM | 4.592.620,00 kn | 609.545,42 EUR | 828.377,11 EUR | | 828.377,11 EUR |
| A.1. | Procesni projekt | 1.480.000,00 kn | | | | |
| A.2. | Glavni projekt po strukama | 1.800.000,00 kn | | | | |
| A.3. | Građevinska dozvola | 250.000,00 kn | | | | |
| A.4. | Izvedbeni projekti po strukama, S-Build, revizija gl.proj., suo. | 1.062.620,00 kn | | | | |
| B. | USLUGE I RADOVI ORGANIZACIJE GRADILIŠTA I UVODENJA U POSAO | 1.011.000,00 kn | 134.182,76 EUR | 182.355,44 EUR | | 182.355,44 EUR |
| B1-B.4. | Prijave, priključci, priključenja, geodetske usluge | 850.000,00 kn | | | | |
| B.5.-B.8. | Privremeni objekti, prometnice, oznake ... | 21.000,00 kn | | | | |
| B.9. | Osiguranje gradilišta | 140.000,00 kn | | | | |
| C. | GRAĐEVINSKI RADOVI | 7.578.726,57 kn | 1.005.869,87 EUR | 1.366.985,21 EUR | 1.366.985,21 EUR | |
| C.1. | PRIPREMNI GRAĐEVINSKI RADOVI | 514.842,25 kn | | | | |
| C.2. | RADOVI NISKOGRADNJE, ISKOPI | 2.073.250,92 kn | | | | |
| C.3. | TEMELJENJE, IZGRADNJA PODZEMNIH OBJEKATA | 3.064.375,27 kn | | | | |
| C.4. | MONTAŽNI RADOVI NA GRAĐEVINSKOJ IZGRADNJI | 1.926.258,13 kn | | | | |
| D. | STROJARSKI RADOVI | 41.786.284,76 kn | 5.545.993,07 EUR | 7.537.048,95 EUR | 7.537.048,95 EUR | |
| D.1. | ISPORUKA OPREME I MONTAŽNOG MATERIJALA | 37.566.915,62 kn | | | | |
| D.1.1. | POSTROJENJE ZA PROIZVODNJU METIL-ESTERA-BILJNIH-ULJA | 20.127.207,00 kn | | | | |
| D.1.2. | ENERGANA | 9.378.381,00 kn | | | | |
| D.1.3. | PODZEMNI SPREMNICI MEDIJA | 733.404,00 kn | | | | |
| D.1.4. | STANICA ZA PROIZVODNJU DUŠIKA | 394.156,92 kn | | | | |
| D.1.5. | AUTOPUNIŠTE I AUTOISTAKAŠTE | 2.918.243,36 kn | | | | |
| D.1.6. | SUSTAV ZA GAŠENJE POŽARA - HIDRANTSKI SUSTAV | 88.500,00 kn | | | | |
| D.1.7. | SUSTAV ZA GAŠENJE POŽARA - PJENA | 579.989,00 kn | | | | |
| D.1.8. | SUSTAV ZA OBRADU OTPADNIH TEHNOLOŠKIH VODA | 2.041.312,50 kn | | | | |
| D.1.9. | SUSTAV ZA OBRADU OTPADNIH POTENCIJALNO ZAULJENIH VODA | 105.398,00 kn | | | | |
| D.1.10. | SUSTAV VENTILACIJE | 640.691,84 kn | | | | |
| D.1.11. | LABORATORIJSKA OPREMA | 200.000,00 kn | | | | |
| D.1.12. | AGREGATSKA STANICA | 359.632,00 kn | | | | |
| D.2. | MONTAŽA OPREME | 4.219.369,14 kn | | | | |
| D.2.1. | OD D.1.3. DO D.1.12. | 1.911.927,80 kn | | | | |
| D.2.2. | ČIJEVNO POVEZIVANJE SA POMOĆNIM SUSTAVIMA | 1.907.441,34 kn | | | | |
| D.2.3. | AKZ I IZOLACIJE | 280.000,00 kn | | | | |
| D.2.4. | TLAČNE PROBE, PREGLEDI | 120.000,00 kn | | | | |
| F. | ELEKTRO RADOVI I OPREMA | 2.982.922,59 kn | 395.901,86 EUR | 538.033,80 EUR | 538.033,80 EUR | |
| G. | INSTRUMENTALNI RADOVI I OPREMA POMOĆNIH SUSTAVA | 2.306.624,00 kn | 306.141,62 EUR | 416.048,90 EUR | 416.048,90 EUR | |
| H. | USLUGE | 3.913.265,00 kn | 519.379,52 EUR | 705.840,92 EUR | | 705.840,92 EUR |
| H.1. | PRECOMMISSIONING OPREME I SUSTAVA | 100.000,00 kn | | | | |
| H.2. | KOMISSIONING OPREME I SUSTAVA | 150.000,00 kn | | | | |
| H.3. | NADZOR NAD GRAĐENJEM | 769.265,00 kn | | | | |
| H.4. | KONZULTING | 200.000,00 kn | | | | |
| H.5. | STRUČNI NADZOR NAD GRAĐENJEM | 0,00 kn | | | | |
| H.6. | OBUKA KADROVA | 650.000,00 kn | | | | |
| H.7. | IZRADA ELABORATA ZA RAD NA SIGURAN NAČIN | 52.000,00 kn | | | | |
| H.8. | IZRADA ELABORATA ZA ODRŽAVANJE POSTROJENJA | 35.000,00 kn | | | | |
| H.9. | PUŠTANJE U POGON, PROBNI POGON | 800.000,00 kn | | | | |
| H.10. | TEHNIČKI PREGLEDI, INSPEKCIJE, PRIMOPREDAJA, URIS U KAT. | 120.000,00 kn | | | | |
| H.11. | NABAVA MATERIJALA ZA TESTNU PROIZVODNJU | 0,00 kn | | | | |
| I. | SVUKUPNO | 64.171.442,92 kn | 8.517.014,12 EUR | 11.574.690,33 EUR | 9.858.116,86 EUR | 1.716.573,48 EUR |

<https://www.glasistre.hr/istra/biodizel-od-uljane-repice-i-otpadnih-jestivih-ulja-jedina-tvornica-biodizela-u-hrvatskoj-adriatic-biodizel-omogucit-ce-proizvodnju-ovog-energenta-792996>),

ADRIA OIL planira proizvoditi biodizel od uljane repice i otpadnih jestivih ulja: Jedina tvornica biodizela u Hrvatskoj - Adriatic biodizel - omogućit će proizvodnju ovog energenta: „Manšped grupa kojoj pripada i Adria oil krenula u projekt razvoja tvornice biodizela nazvane Adriatic biodizel, smještene u Netretiću u Karlovačkoj županiji, koja bi kroz mjesec dana trebala započeti s radom. Tvornica u Netretiću proizvoditi će nešto manje od 18 miliona litara biodizela i zadovoljiti će sadašnje, ali i buduće potrebe Adria oila.“

⁹ Podatak je dostupan na dostupno na stranicama Ministarstva <https://mingor.gov.hr/o-ministarstvu-1065/djelokrug/okolisna-dozvola/okolisne-dozvole/adriatic-biodizel-d-o-o-postrojenje-za-proizvodnju-metilestera-biljnog-ulja-mebu-biodizela-netretic/7041> - ADRIATIC BIODIZEL d.o.o., je sada novi operater postrojenja za proizvodnju metilestera biljnog ulja (MEBU) - biodizela, Netretić, budući je operater MEBU d.o.o. (sada MEBU d.o.o. u stečaju) sklopio 24. prosinca 2021. Ugovor o zakupu poslovnog prostora sa zakupnikom ADRIATIC BIODIZEL d. o. o. te je navedenim ugovorom izvršen ustup prava i obveza na novog zakupnika te mu je omogućeno vršenje djelatnosti u postrojenju za preradu biodizela na k.o.0Modruš potok k.č. 1287/1, 1287/4, 1287/5, 1287/6 i 1332/5.

| INDUSTRIJSKI PROIZVODNI OBJEKTI | | Omjer: | od (min) | srednje | do(max) |
|---|-------------|---------|----------------------|----------------|----------------|
| Bruto građevinska površina(BGP)= | 1.282,87 m2 | BGP/NKP | 448 €/m2 NKP-a | 544 €/m2 NKP-a | 600 €/m2 NKP-a |
| Neto građevinska površina (NKP)= | 1069,06 m2 | 1,2 | 373 €/m2BGP-a | 453 €/m2BGP-a | 500 €/m2BGP-a |
| | | | Izračun vrijednosti= | po BGP-u | 7684,40 €/m2 |
| Opis stavki | | % | Vrijednost | | |
| Zgrada-građevinska konstrukcija | | u grupi | ukupno | (EUR) | EUR/m2 |
| PRIPREMNI GRAĐEVINSKI RADOVI | | 6,8% | 0,9% | 92.863 € | 72,39 |
| RADOVI NISKOGRADNJE, ISKOPI | | 27,4% | 3,8% | 373.955 € | 291,50 |
| TEMELJENJE, IZGRADNJA PODZEMNIH OBJEKATA | | 40,4% | 5,6% | 552.726 € | 430,85 |
| MONTAŽNI RADOVI NA GRAĐEVINSKOJ IZGRADNJI | | 25,4% | 3,5% | 347.442 € | 270,83 |
| Ukupno | | 100% | 13,87% | 1.366.985 € | 1.065,6 €/m2 |
| Postrojenje i instalacije | | u grupi | ukupno | (EUR) | EUR/m2 |
| POSTROJENJE ZA PROIZVODNJU METIL-ESTERA-BILJNIH-ULJA | | 42,9% | 36,8% | 3.630.372 € | 2.829,88 |
| ENERGANA | | 20,0% | 17,2% | 1.691.591 € | 1.318,60 |
| PODZEMNI SPREMNICI MEDIJA | | 1,6% | 1,3% | 132.285 € | 103,12 |
| STANICA ZA PROIZVODNJU DUŠIKA | | 0,8% | 0,7% | 71.095 € | 55,42 |
| AUTOPUNILIŠTE I AUTOISTAKALIŠTE | | 6,2% | 5,3% | 526.368 € | 410,30 |
| SUSTAV ZA GAŠENJE POŽARA - HIDRANTSKI SUSTAV | | 0,2% | 0,2% | 15.963 € | 12,44 |
| SUSTAV ZA GAŠENJE POŽARA - PJENA | | 1,2% | 1,1% | 104.613 € | 81,55 |
| SUSTAV ZA OBRADU OTPADNIH TEHNOLOŠKIH VODA | | 4,4% | 3,7% | 368.194 € | 287,01 |
| SUSTAV ZA OBRADU OTPADNIH POTENCIJALNO ZAULJENIH VODA | | 0,2% | 0,2% | 19.011 € | 14,82 |
| SUSTAV VENTILACIJE | | 1,4% | 1,2% | 115.562 € | 90,08 |
| LABORATORIJSKA OPREMA | | 0,0% | 0,0% | - € | 0,00 |
| AGREGATSKA STANICA | | 0,8% | 0,7% | 64.867 € | 50,56 |
| MONTAŽA OPREME | | 9,0% | 7,7% | 761.053 € | 593,24 |
| ELEKTRO RADOVI I OPREMA | | 6,4% | 5,5% | 538.034 € | 419,40 |
| INSTRUMENTALNI RADOVI I OPREMA POMOĆNIH SUSTAVA | | 4,9% | 4,2% | 416.049 € | 324,31 |
| Ukupno | | 100% | 85,8% | 8.455.057 € | 6.590,7 €/m2 |
| NOVA VRIJEDNOST GRAĐENJA | | | | 9.822.043 € | 7.656,3 €/m2 |

| | | | | |
|---|-------------------------|-------------|---------------|----------------|
| Vrijednost zemljišta | Površina zemljišta - P= | 8.206,00 m2 | 7 €/m2 zemlj. | 57.469,17 € |
| Izvedbeni, glavni, idejni projekti, revizija i usluge prije početka gradnje | | 10,25% | | 1.007.033,93 € |
| Usluge, atesti, pregledi i nadzor nad gradnjom | | 7,16% | | 703.258,01 € |
| Komunalni doprinos | BV = 10.134,0 m3 | €/m3 = | 5,621627196 | 56.969,57 € |
| Vodni doprinos-proizvodne građevine | | €/m3 = | 0,128378725 | 1.300,99 € |

| | | | | |
|-----------------------------------|--|----------------------|----------------|-----------------|
| NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST - NGV | | (bez uklj.zemljišta) | 9035 €/m2BGP-a | 11.590.605,08 € |
| NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST - NGV | | (sa uklj.zemljištem) | 9080 €/m2BGP-a | 11.648.074,25 € |

| Vrsta/Korištenje zgrada | | Napomena/primjer | | Godina | | Odabrano |
|-------------------------|---|---------------------|--|--------|----|----------|
| | | | | od | do | |
| V_12 | Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje) | masivne, uobičajene | | 30 | 60 | 30 |

| | | | | |
|----------------------------|------|----------------------------------|-------|-----|
| Godina procjene | 2023 | A – lokacija/tržište (od 1 do 5) | | 2 |
| Godina izgradnje | 2016 | B – zgrada/općenito (od 1 do 5) | | 1,5 |
| Starost zgrade G | 7 | C – stanje zgrade (od 1 do 5) | | 1,5 |
| OVK | 30 | | max = | 2 |
| Relativna starost Rs=G/OVK | 23 | 23% | | |
| Faktor korištenja FK | 2,0 | | | |
| OOVK | 66 | | | |

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| ZAMJENSKA STAROST NEKRETNINE | 10 god. |
| LINEARNI IZNOS OTPISA VRIJEDNOSTI | 34,0% |
| GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST SAMOG OBJEKTA | 7.649.799,35 € |
| VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA | 57.469,17 € |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE | 7.707.269 € |
| | 6008 €/m2BGP-a |
| | 7209 €/m2NKP-a |