

Ivić Miroslav dipl. ing. građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
i procjenu vrijednosti nekretnina  
Donji Miholjac, V. Nazora 33  
OIB: 14328730751  
IBAN: HR03 2340 0093 1023 59711

EXPERT obrt za trgovinu i usluge  
vl. Perica Dumančić bacc.ing.  
31000 Osijek, Vijenac lipa 6  
OIB: 97960161600  
IBAN: HR7023400091160320826  
Poziv na broj: 37-2020

## SOLITUDO d.o.o. u stečaju

31000 OSIJEK  
Vlašička ulica 11

## ZAJEDNIČKI PROCJEMBENI ELABORAT br. 08-07 /2021

Predmet: Temeljem ponude br. 09-02/2021, od 09.02.2021. g.

Izradili smo Vam **elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnina i procjene tržišne vrijednosti kogeneracijskog postrojenja na biomasu s ORC modulom 500 kWel** :

1. procjenjena tržišna vrijednost nekretnina : **ELABORAT BROJ: 01-07/2021. od 08.07.2021.g. STAKLENIK I ZGRADA KOGENERACIJSKOG POSTROJENJA NA BIOMASU**, ZK uložak : 747, K.O. Nard, k.č.br. 684,  
zaokružena procjenjena vrijednost **bez PDV-a:** 2.900.000,00 kn odnosno 388.000,00 €

i procjena poštene tržišne vrijednosti : Broj predmeta PD – 4670 od 08.07.2021.g. **KOGENERACIJSKOG POSTROJENJA NA BIOMASU S ORC MODULOM 500 kWel**:  
zaokružena poštena tržišna vrijednost **bez PDV-a:** 7.290.000,00 kn odnosno 970.000,00 €

**Sveukupno nekretnine i kogeneracijsko postrojenje kč.br. 684 KO. Nard, bez PDV-a :**

**10.190.000,00 kn odnosno 1.358.000,00 €**

2. procjenjena tržišna vrijednost nekretnina : **ELABORAT BROJ: 02-07/2021. od 08.07.2021.g. PLASTENIK I JEDNOSTAVNA ZGRADA**, ZK uložak : 723, K.O. Nard, k.č.br. 688,  
zaokružena procjenjena vrijednost **bez PDV-a:** 2.820.000,00 kn odnosno 377.000,00 €

**Sveukupna procjenjena vrijednost nekretnina i kogeneracijskog postrojenja  
bez PDV-a : 13.010.000,00 kn odnosno 1.735.000,00 €**

( prema srednjem tečaju HNB-a na dan procjene 08.07.2021.g. od 7,48 kn za 1 euro )

- **Napomena : u iskazanoj vrijednosti nije sadržan PDV**

Stalni sudski vještak i procjenitelj :  
Miroslav Ivić, dipl. ing.građ.

EXPERT Osijek  
vl. Perica Dumančić, bacc. ing.  
Stalni sudski vještak i procjenitelj



U Nardu 08.07.2021. g.

**MIROSLAV IVIĆ dipl.ing.građ.**

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

**V. Nazora 33, Donji Miholjac**

OIB: 14328730751

IBAN: HR03 2340 0093 1023 59711

tel. 031 632 178

mob. 099 806 6720

*Ovl.broj: 4-Su-645/2020-3 od 27. siječnja 2021.*

**ELABORAT BROJ : 01-07/2021**

## **PROCJEMBENI ELABORAT**



**NEKRETNINA : STAKLENIK I ZGRADA KOGENERACIJSKOG  
POSTROJENJA NA BIOMASU, kč. 684 ko. Nard**

**LOKACIJA : 31550 VALPOVO, Nard**

**NARUČITELJ : SOLITUDO d.o.o. u stečaju, OSIJEK, Vlašička 11**

**VLASNIK: : SOLITUDO d.o.o. , OSIJEK, Vlašička 11**

**SVRHA : Procjena tržišne vrijednosti nekretnine radi prodaje**

U Nardu , 08.07.2021.

## 1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine radi prodaje
Naručitelj procjene	SOLITUDO d.o.o. u stečaju, OSIJEK, Vlašička 11
Adresa nekretnine	31550 VALPOVO, Nard
Tip nekretnine	STAKLENIK I ZGRADA KOGENERACIJSKOG POSTROJENJA NA BIOMASU, kč. 684 ko. Nard
katastarska općina	Nard
zk. uložak	747
zemljišno knjižna čestica	684
površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	17.166,00
Neto korisna površina (m <sup>2</sup> )	3.819,59
Brutto razvijena površina (m <sup>2</sup> )	3.890,89
Tržišna vrijednost nekretnine ( kn )	2.900.000,00
Tržišna vrijednost nekretnine ( € )	388.000,00
Sadašnja građevinska vrijednost (kn)	2.962.351,92
Sadašnja građevinska vrijednost (€)	395.962,51
Nova građevinska vrijednost (kn)	4.167.096,00
Nova građevinska vrijednost (€)	556.994,52
Legalitet	DA - za Kogeneracijsko postrojenje na biomasu s ORC modulom od 500 kWel NE - za plastenike
Upisana pozitivna zabilježba	DA - za Kogeneracijsko postrojenje na biomasu s ORC modulom od 500 kWel
Mogućnost upisa pozitivne zabilježbe	NE - za staklenike
Prilaz javnoj površini	DA
Energetski certifikat	-
Procjenitelj:	Ivić Miroslav, dipl.ing.građ.



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU  
URED PREDSEDNIKA

Broj: 4-Su-645/2020-3.  
Osijek, 27. siječnja 2021.

*Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvanko Vrbun, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/13, 82/13, 82/16, 67/18, 126/19. i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16. i 61/19), a povodom zahtjeva Miroslava Ivića iz Donjeg Miholjca, V. Nazora 33, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi*

**RJEŠENJE**

***MIROSLAV IVIĆ, diplomirani inženjer građevinarstva, iz Donjeg Miholjca, V. Nazora 33, OIB. 14328730751, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnosti.***

*Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši 5. veljače 2021.*

**Obrazloženje**

*Miroslav Ivić iz Donjeg Miholjca, V. Nazora 33, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnosti budući mu s danom 4. veljače 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan rješenjem ovog suda broj 4-Su-28/2017-4, od 30. siječnja 2017. Uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavio je uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predujeta u kojima je obavljeno vještačenje, te policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.*

*U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom imenovani je podnio dokumentaciju propisanu u članku 12. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima te je utvrđeno da ne postoje zapreke iz članka 2. stavak 3. citiranog Pravilnika za ponovno imenovanje.*

*S obzirom na naprijed navedeno, predsjednik Županijskog suda u Osijeku donio je rješenje o ponovnom imenovanju kao u Izreci.*

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tarifnom broju 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi ("Narodne novine" broj 53/19) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKUI:**

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA  
Zvonko Vrbanić, v.r.  
za tožničku upravku  
Jasna Janković



**DOSTAVITI:**

- 1.) Miroslav Ivić  
D. Miholjac, V. Nazoru 33
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Općinski sud u Osijeku
4. Općinski sud u Đakovu
5. Arhiva

## 2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- \* Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima pročišćeni tekst (NN 81/15, 94/17)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13; 20/17; 39/19)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13; 65/17; 114/18; 39/19, 98/19)
- \* Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima ( NN 112/17, 34/18, 36/19 )
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 121/16; 9/17)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- \* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- \* Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)  
Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u  
\* kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog  
građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu  
uporabu građevine (NN 12/11)  
Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu  
\* jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom  
turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 88/17)
- \* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- \* Prostorni planovi JLS
- \* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- \* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne  
infrastrukture
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)
- \* Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)

### 3. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **SOLITUDO d.o.o. u stečaju, OSIJEK, Vlašička 11**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **STAKLENIK I ZGRADA KOGENERACIJSKOG POSTROJENJA NA BIOMASU, kč. 684 ko. Nard**  
na lokaciji: **31550 VALPOVO, Nard**  
dan kakvoće: 08.07.2021.  
dan vrednovanja: 08.07.2021.

Opis nekretnine: Nekretninu čini poljoprivredno zemljište sa staklenikom, te industrijskom zgradom Kogeneracijskog postrojenja na biomasu s ORC modulom od 500 kWel - treće skupine

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

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

Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu
- kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikator vrijednosti za objekt koji će generirati prihode



## 4. MAKRO LOKACIJA

### Položaj grada / općine

Naselje Nard se nalazi u sastavu grada Valpova u Osječko-baranjskoj županiji. Naselje je smješteno sjeveroistočno od grada Valpova i prigradsko je naselje. Samo naselje je smješteno na 90 m.n.m., na ravničarskom terenu, na desnoj obali rijeke Drave. Naselje je dobro prometno povezano, nalazi se uz županijsku prometnicu ŽC4053 (Valpovo-Nard). Površina naselja je 17,14 km<sup>2</sup>, u naselju danas živi oko 516 stanovnika.





## 5. MIKRO LOKACIJA

### Položaj u gradu / naselju

Predmetna nekretnina nalazi se u prigradskom naselju Nard koje je naselje u sastavu grada Valpova. Procjenjivana nekretnina se nalazi u sporednoj ulici, pripada VII zoni od ukupno VIII zona. Okolne nekretnine su uglavnom stambene namjene. Prometna povezanost je dosta dobra.

U neposrednoj blizini nema izgrađenih objekata.



U e - prerisu **katastarskog plana** je ucrтана **č.zem. 684, k.o.Nard** sa staklenicima i zgradom kogeneracijskog postrojenja na biomasu



## 6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

### 6.1. Zemljišna knjiga

Prema Izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, ZK odjel Valpovo

k.o. Nard

zk.ul. 747

datum: 09.05.2021.

U popisnom listu A upisano je:

k.č. 684	<b>ZA SELOM</b>			
	<b>oranica</b>	<b>13.321 m2</b>	površine	17.166,00 m2
	<b>industrijska zgrada</b>	<b>424 m2</b>		
	<b>staklenik</b>	<b>3.421 m2</b>		
		Sveukupno:		<b>17.166,00 m2</b>

U vlasničkom listu B upisano je:

SOLITUDO d.o.o. , OSIJEK, Vlašička 11

U teretnom listu C upisano je:

Prema upisu ZK koji je u prilogu procjene!

### 6.2. Katastar

**Izvod iz katastarskog plana**

Valpovo, 10.05.2021.

**Prijepis posjedovnog lista br. 710**

Valpovo, 09.05.2021.

### 6.3. Dokumentacija o gradnji

**GRAĐEVONSKA DOZVOLA - za Kogeneracijsko postrojenje na biomasu s ORC modulom 500 kWel - treće skupine**

Klasa: UP/I-361-03/14-01/254

ur.broj: 2158/1-01-13-01/6-15-5 DŠT

izdano: Valpovo, 20.08.2015.g.

izvršno: 24.08.2015.

**Uporabna dozvola - za Kogeneracijsko postrojenje na biomasu s ORC modulom 500 kWel - treće skupine**

Klasa: UP/I-361-05/17-01/124

ur.broj: 2158/1-01-13-01/07-17-9

izdano: Valpovo, 05.10.2017.

izvršno:

**Glavni projekt, arhitektonski projekt** za - Kogeneracijsko postrojenje na biomasu s ORC modulom 500 kWel - treće skupine, izrađen po Proportio d.o.o. Zagreb, Višnjica 39, broj TD: 27-02-15, Z.O.P.: PR. 19/15. GP iz svibnja 2015.

## **ZA STAKLENIKE**

### **OČITOVANJE o potrebi ishoda akta za građenje plastenika**

Klasa: UP/I-360-01/13-01/58

ur.broj: 2158/1-01-22/13-13-2 SK

izdano: Osijek, 15.11.2013.g.

izvršno:

### **PRAVILNIK o jednostavnim i drugim građevinama i radovima**

Za staklenike, a prema Pravilniku o jednostavnim i drugim građevinama i radovima, nije potrebno ishoditi odobrenje za građenje, ali je potrebno izraditi glavni projekt ili tipski projekt (sukladno kojem se pristupa izgradnji). Kako nije dostavljen projekt za izgradnju staklenika, **za iste se ne može utvrditi legalnost.**

## **6.4. Legalitet i napomene o nekretnini**

### **Usklađenost zemljišne knjige i katastra**

Stanje je usklađeno.

### **Usklađenost izvedenog stanja i katastra / zemljišne knjige**

Izvedeno stanje staklenika i Kogeneracijskog postrojenja na bio masu je usklađeno sa stanjem u katastru i zemljišnim knjigama.

### **Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini**

Nekretnina - čestica ima neposredni pristup javnoj površini - označenoj kao č.zem. 1054/1, k.o. Nard, u zk upisanoj kao put za selom - javno dobro u općoj uporabi, Grad Valpovo.

## **Legalitet nekretnine**

Za legalitet nekretnine priložena je dokumentacija:

- GRAĐEVONSKA DOZVOLA - za Kogeneracijsko postrojenje na biomasu s ORC modulom 500 kWel - treće skupine
- Uporabna dozvola - za Kogeneracijsko postrojenje na biomasu s ORC modulom 500 kWel - treće skupine
- **Glavni projekt, arhitektonski projekt** za - Kogeneracijsko postrojenje na biomasu s ORC modulom 500 kWel - treće skupine, izrađen po Proportio d.o.o. Zagreb, Višnjica 39, broj TD: 27-02-15, Z.O.P.: PR. 19/15. GP iz svibnja 2015.
- OČITOVANJE o potrebi ishođenja akta za građenje plastenika
- PRAVILNIK o jednostavnim i drugim građevinama i radovima

Očevidom na licu mjesta i pregledom dokumentacije utvrđeno je slijedeće:

Predočena je pravomoćno građevinska dozvola i uporabna dozvola za objekt Kogeneracijsko postrojenje na biomasu s ORC modulom od 500 kWel - proizvodne namjene

Glavni projekt, arhitektonski projekt za - Kogeneracijsko postrojenje na biomasu s ORC modulom 500 kWel - treće skupine, izrađen po Proportio d.o.o. Zagreb, Višnjica 39, broj TD: 27-02-15, Z.O.P.: PR. 19/15. GP iz svibnja 2015.

Za staklenike, a prema Pravilniku o jednostavnim i drugim građevinama i radovima, nije potrebno ishoditi odobrenje za građenje, ali je potrebno izraditi glavni projekt ili tipski projekt (sukladno kojem se pristupa izgradnji). Kako nije dostavljen Glavni projekt za izgradnju staklenika, **za ista se ne može potvrditi legalitet.**

Vizualnim pregledom nekretnine i pregledom dokumentacije nisu utvrđena odstupanja izvedenog stanja građevine Kogeneracijsko postrojenje na biomasu s ORC modulom 500 kWel - treće skupine u odnosu na izdanu građevinsku dozvolu i Rješenje o izvedenom stanju.

Na čestici postoji izgrađena građevina proizvodne namjene - Kogeneracijsko postrojenje na biomasu s ORC modulom 500 kWel, za koju je u ZK izvadku upisano da je priložena Uporabna dozvola Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osječko-baranjske županije u Valpovu klasa: UP/I-361-05/17-01/124, Urbroj: 2158/1-01-13-01/7-17-9, od 05.10. 2017.g.

**Nekretnina kogeneracijskog postrojenja je legalna.**

**Za staklenike se ne može potvrditi legalnost.**

### **Upis pozitivne zabilježbe**

Upisana je pozitivna zabilježba za Kogeneracijsko postrojenje na biomasu s ORC modulom 500 kWel - treće skupine.

Za staklenike

nije moguće upisati pozitivnu zabilježbu.

## 7. OPIS NEKRETNINE

### 7.1. Iskaz površina

PROSTORIJA	tlocrtna površina (m²)	koef. neto	NKP (m²)	koef. bruto	BRP (m²)	h (m)	BV (m³)
<b>P1 - ZGRADA POSTROJENJA NA BIOMASU</b>					<b>KBR=</b>	<b>1,28</b>	
<b>Prizemlje</b>							
prostor za kotao	158,91	1,00	158,91	1,00	203,40	10,15	2064,56
prostor sa ORC modulom	76,70	1,00	76,70	1,00	98,18	3,01	295,51
predprostor ulaza u ORC	3,11	1,00	3,11	1,00	3,98	3,01	11,98
prostor za elektroormare	17,11	1,00	17,11	1,00	21,90	3,01	65,92
sanitarije	8,98	1,00	8,98	1,00	11,49	3,01	34,60
vjetrobran	4,01	1,00	4,01	1,00	5,13	3,01	15,45
stubište	8,56	1,00	8,56	1,00	10,96	3,01	32,98
<b>ukupno prizemlje:</b>	<b>277,38</b>		<b>277,38</b>		<b>355,05</b>		<b>2521,00</b>
<b>Prizemlje - nadstrešnice</b>					<b>KBR=</b>	<b>1,00</b>	
nadstrešnica nad ulazom	22,69	0,25	5,67	0,00	0,00	1,00	22,69
nadstrešnica prostora za sječku	66,82	0,25	16,71	0,00	0,00	1,00	66,82
nadstrešnica prostora pužnih izvlakača	7,43	0,25	1,86	0,00	0,00	1,00	7,43
nadstrešnica prostora hidraulike	11,66	0,25	2,92	0,00	0,00	1,00	11,66
<b>ukupno prizemlje - nadstrešnice:</b>	<b>108,60</b>		<b>27,15</b>		<b>0,00</b>		<b>108,60</b>
<b>Kat</b>							
stubište	4,22	1,00	4,22	1,00	5,40	3,10	13,08
hodnik	15,48	1,00	15,48	1,00	19,81	3,10	61,42
čajna kuhinja	7,66	1,00	7,66	1,00	9,80	3,10	30,39
ured direktora	20,46	1,00	20,46	1,00	26,19	3,10	81,19
kopiranje	3,05	1,00	3,05	1,00	3,90	3,10	12,10
sanitarije	7,84	1,00	7,84	1,00	10,04	3,10	31,11
kontrolna soba	15,51	1,00	15,51	1,00	19,85	3,10	61,54
ured administracije	15,50	1,00	15,50	1,00	19,84	3,10	61,50
balkon	17,36	0,25	4,34	0,00	0,00	1,00	22,22
<b>ukupno kat:</b>	<b>107,08</b>		<b>94,06</b>		<b>114,84</b>		<b>374,57</b>
<b>P1 - sveukupno postrojenje na biomasu :</b>	<b>493,06</b>		<b>398,59</b>		<b>469,89</b>		<b>3023,46</b>

<b>P2 - STAKLENIK</b>					<b>KBR=</b>	<b>1,00</b>	
staklenik	3.421,00	1,00	3.421,00	1,00	3421,00	4,00	13684,00
<b>ukupno P2 - STAKLENIK:</b>	<b>3.421,00</b>		<b>3.421,00</b>		<b>3.421,00</b>		<b>13684,00</b>
<b>SVEUKUPNO P1 i P2:</b>	<b>3.914,06</b>		<b>3.819,59</b>		<b>3.890,89</b>		<b>16707,46</b>

<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>3.914,06</b>		<b>3.819,59</b>		<b>3.890,89</b>		<b>16707,46</b>
-------------------	-----------------	--	-----------------	--	-----------------	--	-----------------

BRP = 3.890,89 m<sup>2</sup>

NKP = 3.819,59 m<sup>2</sup>

BV = 16.707,46 m<sup>3</sup>



## 7.2. Konstrukcija i materijali

- katnost: prizemlje + aneks - prizemlje + kat ; staklenici - priz
- godina izgradnje: 2016
- temelji: staklenici 2010
- nosiva konstrukcija: Armiranobetonski
- međukatna konstrukcija: zidovi -blok opeka, ab. konstrukcija
- pregradni zidovi: armiranibetonska konstrukcija
- krov i pokrov: pregradni blok
- pročelje: čelično krovište, pokrov termopaneli
- svjetla visina prostorija: termofasada,
- obrada podova: zgrada postrojenja: Pr=2,60-9,60 m, kat=2,69 m
- obrada unutrašnjih zidova: Staklenik : Pr = 4,00 m
- obrada unutrašnjih stropova: keramika, beton
- fasadni otvori: žbuka+boja
- unutarinja stolarija: žbuka+boja
- grijanje: pvc+ izo staklo
- ventilacija: pvc+ izo staklo
- sanitarna oprema: peć na biomasu, peć na plin, struja
- lift: prirodna
- ostalo: prosječna
- lift: ne

## 7.3. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža
- vodovod
- septička
- plin
- telefon

## 7.4. Ostale karakteristike

- Štetne imisije u okruženju Vizualnim pregledom nije utvrđeno.
- Promet u mirovanju Na javnoj površini, na čestici
- Karakteristike okolnih nekretnina Objekti uglavnom stambene namjene i manje
- poljoprivredne proizvodnje

## 7.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- Sadašnje korištenje nekretnine Nekretnina je u potpunosti izgrađena i koristi se.
- Mogućnost alternativnog korištenja Ne
- Mišljenje Nekretnina je u najboljoj i najekonomičnijoj namjeni

## 7.6. Doprinosi i priključci

**Komunalni doprinos** predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru i Odluci o komunalnom doprinosu Grada.

**Vodni doprinos** predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 83/15).

Procjenjivana nekretnina se, temeljem odredbi navedene Uredbe nalazi u Zoni B.

## 8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Indeks razvijenosti prema MRRFEU za naselje Nard koje je u sastavu grada Valpovo iznosi 100,656 (5 skupina od ukupno 8). Naselje Nard karakterizira mala tržišna aktivnost, kupoprodaja nekretnine ovog tipa nije zabilježena. Detaljno provedenim istraživanjem kao i analizom internetskih portala (Go home, Burza nekretnina, Njuškalo i slično) utvrđeno je da na burzi ne postoji nikakva ponuda za staklenike i sličnu građevinu energetske namjene.

## 9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

### **poredbena metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

### **prihodovna metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

## troškovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

### 9.1. Odabir metode procjenjivanja

Procjenjivana nekretnina je izgrađena i koristi se za potrebe vlasnika. Nekretnina prema svojim obilježjima ne može generirati prihode. Isto tako, na tržištu nema podataka o eventualnim transakcijama sličnih objekata.

Temeljem prethodno navedenog, za procjenu objekta se odabire troškovna metoda.

Zemljište će biti procjenjeno poredbenom metodom.

### 9.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

#### Poredba 1:

Poljoprivredno zemljište, vrijedno obradivo tlo

Katastarska općina: Nard

Katastarska čestica: 891

ID ZKC 1390013

Obilježja:

kategorijska: IV

1€ =  
srednji tečaj HNB-a: 7,568069 kn

veličina zemljišta: 4.961,00 (m<sup>2</sup>)

cijena: 14.000,00 (kn) 1.849,88 (€)

0,37 €/m<sup>2</sup>

datum: 2/2021

#### Poredba 2:

Poljoprivredno zemljište, vrijedno obradivo tlo

Katastarska općina: Valpovo

Katastarska čestica: 4301

ID ZKC 1111221

Obilježja:

kategorijska: IV

1€ =  
srednji tečaj HNB-a: 7,426008 kn

veličina zemljišta: 6.059,00 (m<sup>2</sup>)

cijena: 17.613,37 (kn) 2.371,85 (€)

0,39 €/m<sup>2</sup>

datum: 4/2019

#### Poredba 3:

Poljoprivredno zemljište, vrijedno obradivo tlo

Katastarska općina: Valpovo

Katastarska čestica: 4300

ID ZKC 1111220

Obilježja:

kategorijska: IV

1€ =  
srednji tečaj HNB-a: 7,426008 kn

veličina zemljišta: 2.541,00 (m<sup>2</sup>)

cijena: 7.386,63 (kn) 994,70 (€)

0,39 €/m<sup>2</sup>

datum: 4/2019

#### Poredba 4:

Poljoprivredno zemljište, vrijedno obradivo tlo

Katastarska općina: Nard

Katastarska čestica: 156

Obilježja:

kategorija: IV

veličina zemljišta: 1.162,00 (m<sup>2</sup>)

cijena: 2.613,00 (kn) 351,97 (€)

datum: 3/2019

ID ZKC 1283105

1€ =

srednji tečaj HNB-a: 7,423829 kn

0,30 €/m<sup>2</sup>

#### Poredba 5:

Poljoprivredno zemljište, vrijedno obradivo tlo

Katastarska općina: Nard

Katastarska čestica: 771

Obilježja:

kategorija: IV

veličina zemljišta: 5.243,00 (m<sup>2</sup>)

cijena: 13.000,00 (kn) 1.732,39 (€)

datum: 10/2017

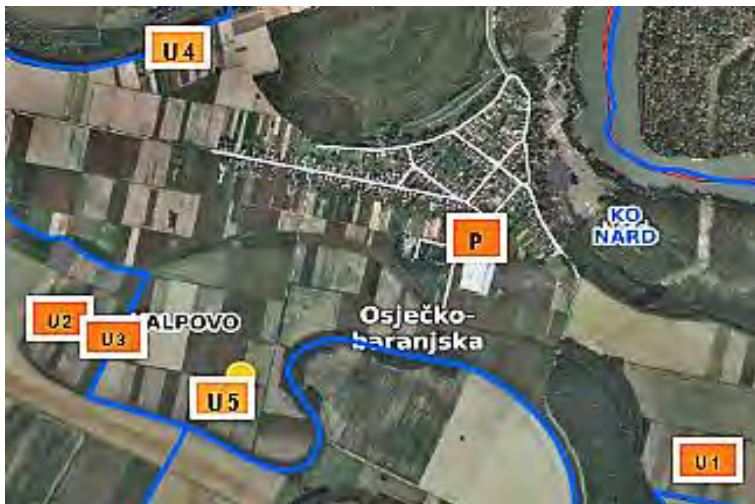
ID ZKC 3312801

1€ =

srednji tečaj HNB-a: 7,504103 kn

0,33 €/m<sup>2</sup>

#### LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA



**P** lokacija predmetne nekretnine

**U1** lokacija usporednih nekretnina

\* Poredbene nekretnine nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

### 9.3. Međuvremensko izjednačenje

13.1.3.							
<b>INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup></b>							
<b>HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup></b>							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b> <b>REPUBLIKE HRVATSKE</b> <b>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</b>		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Nard	Valpovo	Valpovo	Nard	Nard
Katastarska čestica:	891	4301	4300	156	771
Datum transakcije:	2/2021	4/2019	4/2019	3/2019	10/2017
Površina (m <sup>2</sup> ):	4.961,00	6.059,00	2.541,00	1.162,00	5.243,00
Prodajna vrijednost (€):	1.850	2.372	995	352	1.732
Cijena (€/m <sup>2</sup> ):	0,37	0,39	0,39	0,30	0,33
Cijena (kn/m <sup>2</sup> ):	3	3	3	2	2
Indeks / dan transakcije:	119,45	102,24	102,24	100,59	102,26
Indeks / dan vrednovanja:	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45
Korekcijski faktor:	1,00	1,17	1,17	1,19	1,17
Međuv.izjedn.cij. (kn/m <sup>2</sup> ):	2,79	3,42	3,42	2,69	2,89

#### 9.4. Interkvalitativno izjednačenje

(sa analizom i isključenjem neodgovarajućih poredbi)

<b>PREDMET PROCJENE:</b>	<b>ZEMLJIŠTE</b>	poljoprivredno			
Kategorija:	IV				
Veličina (m2):	17.166,00				
Redni broj - usporedbe	1	2	3	4	5
<b>Katastarska općina:</b>	Nard	Valpovo	Valpovo	Nard	Nard
<b>Katastarska čestica:</b>	891	4301	4300	156	771
<b>Međuv.izjedn.cijena (kn/m2):</b>	2,79	3,42	3,42	2,69	2,89
<b>Kategorija</b>	IV	IV	IV	IV	IV
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Veličina:</b>	4.961	6.059	2.541	1.162	5.243
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Fizičke karakteristike:</b>	pravičan izdužen	pravičan izdužen	pravičan izdužen	pravičan izdužen	pravičan izdužen
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Zagađenja:</b>	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Uklanjanje objekta</b>	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Ostalo: lokacija, infrastruktura</b>	lošija	lošija	lošija	lošija	lošija
Prilagodba	20%	20%	20%	20%	20%
<b>Korigirana vrijednost (%):</b>	20%	20%	20%	20%	20%
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne	ne	ne
<b>Korigirana vrijednost (kn):</b>	3,35	4,11	4,11	3,23	3,47
<b>STATISTIKA</b>					
Prosjeck:	3,65				
Odstupanja od prosjeka:	-0,30	0,46	0,46	-0,42	-0,19
Kvadrat odstupanja:	0,09	0,21	0,21	0,18	0,03
suma	0,72				
Standardno odstupanje:	0,38	10,38%			
Pravilo dva-sigma (±)	0,76				
Odstupanja od prosjeka:	-8,30%	12,47%	12,47%	-11,55%	-5,09%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne	ne	ne
<b>PREDMET PROCJENE:</b>					
Prosječna vrijednost (kn/m2):	<b>3,65</b>				
Prosječna vrijednost (€/m2):	<b>0,49</b>				
Vrijednost nekretnine (kn)	<b>62.669,06</b>				
Vrijednost nekretnine (eur)	<b>8.376,65</b>				



## 9.5. Troškovna metoda

### Faktor korištenja zgrade (FK)

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

PODACI O NEKRETNINI	P1- zgrada postrojenja na biomasu	P2- staklenici	
Godina izgradnje objekta	2016	2010	
Starost objekta	5	11	
Tip nekretnine	gospodarski objekt	staklenici	
Održivi vijek korištenja (granice)	40-80	15-30	
Održivi vijek korištenja (odabrano)	80	25	
<b>Faktor korištenja zgrade:</b>			
A - lokacija / tržište	2,0	1,5	
B - zgrada općenito	1,0	1,0	
C - stanje zgrade	1,0	1,0	
<b>FK odabrano:</b>	<b>2,0</b>	<b>1,5</b>	
Relativna starost	6,25%	44,00%	
OOVK (%)	77	65	
OOVK (god)	61,60	16,25	
Zamjenska starost zgrade	18,40	8,75	
Linearno umanjeње vrijednosti zgrade	23,00%	35,00%	

## Pokazatelji troškova građenja

Vrsta zgrade	Poslovne zgrade	Medicinske ustanove	Osnovne škole i opće srednje škole	Srednje strukovne škole	Vrtići srednji standard	Sportske dvorane (27/45)	Kuće jednostavnog standarda	Stamb. niz. srednjeg standarda	Višestambene zgrade srednjeg standarda	Domovi za starije	Hoteli srednjeg standarda	Industrijski proizvodni objekti
<b>Troškovi</b>												
<b>Konstrukcija</b>												
građevna jama	1,4%	1,6%	1,5%	1,0%	1,3%	1,8%	3,0%	1,4%	4,0%	1,6%	2,3%	2,6%
temeljenje	8,5%	8,9%	11,3%	8,9%	11,9%	12,6%	8,4%	7,2%	4,8%	10,1%	4,4%	17,7%
vanjski zidovi	25,4%	19,0%	24,8%	20,3%	23,7%	16,9%	33,6%	27,2%	23,6%	16,6%	12,2%	20,4%
unutarnji zidovi	14,3%	15,5%	11,3%	9,8%	14,2%	9,0%	11,9%	13,9%	15,1%	17,2%	16,5%	8,6%
stropovi	12,8%	12,4%	8,8%	8,8%	3,9%	4,4%	15,8%	15,4%	17,7%	9,3%	15,6%	3,3%
krovovi	9,6%	9,0%	14,3%	16,5%	18,3%	22,2%	10,7%	11,4%	8,4%	10,6%	5,1%	20,6%
građevinske ugradnje	0,7%	0,8%	0,7%	1,6%	2,3%	4,8%	-	1,0%	1,2%	0,5%	9,5%	-
ostale građ. konstr.	3,6%	3,4%	4,1%	3,8%	3,0%	5,6%	2,4%	2,7%	4,8%	3,0%	2,5%	2,0%
<b>ukupno konstr.</b>	<b>76,3%</b>	<b>70,6%</b>	<b>76,7%</b>	<b>70,7%</b>	<b>78,6%</b>	<b>77,2%</b>	<b>85,9%</b>	<b>80,1%</b>	<b>79,3%</b>	<b>68,8%</b>	<b>68,2%</b>	<b>75,2%</b>
<b>Instalacije</b>												
odvodnja, voda, plin	3,6%	5,0%	3,4%	4,2%	6,3%	5,4%	4,9%	7,3%	7,6%	9,7%	8,0%	3,2%
grijanje	5,7%	2,4%	4,8%	4,1%	5,7%	6,7%	5,9%	5,0%	5,2%	4,0%	5,9%	3,2%
obrada zraka	2,1%	4,9%	2,5%	4,5%	2,2%	3,9%	0,0%	2,6%	0,5%	3,2%	4,9%	1,2%
jaka struja	7,5%	9,4%	7,3%	9,0%	5,8%	5,1%	2,8%	4,1%	4,4%	7,1%	5,3%	8,3%
telekom i informatika	3,0%	3,6%	1,5%	2,3%	1,2%	0,8%	0,5%	0,9%	0,4%	3,6%	0,9%	1,1%
transportni uređaji	0,7%	2,0%	0,9%	0,9%	0,1%	0,4%	-	-	2,6%	1,2%	2,7%	0,8%
postrojenja za korištenje	0,4%	0,7%	1,6%	2,3%	-	0,1%	-	-	-	2,3%	3,9%	6,8%
automatika zgrade	0,7%	1,2%	0,8%	2,0%	-	0,2%	-	-	-	0,1%	-	0,2%
ostale instalacije	0,0%	0,09%	0,5%	0,0%	0,2%	0,1%	-	-	-	0,1%	0,1%	-
<b>ukupno instalacije</b>	<b>23,7%</b>	<b>29,4%</b>	<b>23,3%</b>	<b>29,3%</b>	<b>21,4%</b>	<b>22,8%</b>	<b>14,1%</b>	<b>19,9%</b>	<b>20,7%</b>	<b>31,2%</b>	<b>31,8%</b>	<b>24,8%</b>
<b>Sveukupno</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (€)	od	601	702	648	608	688	708	401	414	428	528	374
	sred.	775	869	789	775	829	855	434	461	501	608	454
	do	1.083	1.002	963	1.002	976	1.009	461	508	622	708	501
1 Eur= 7,48 Kn												
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (Kn)	od	4.500	5.250	4.850	4.550	5.150	5.300	3.000	3.100	3.200	3.950	2.800
	sred.	5.800	6.500	5.900	5.800	6.200	6.400	3.250	3.450	3.750	4.550	3.400
	do	8.100	7.500	7.200	7.500	7.300	7.550	3.450	3.800	4.650	5.300	3.750
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (usvojeno)	(€)	601						0				80
	(Kn)	4.500										600

Izvor: Hrvatska komora arhitekata, 2017.g.

Elementi izračuna:			VRIJEDNOST (kn)
<b>Zemljište</b>			<b>62.669,06</b>
	<b>P1- zgrada postrojenja</b>	<b>P2- staklenici</b>	1 eur = 7,48 kn
<b>BRP objekta</b>	<b>469,89 m2</b>	<b>3.421,00 m2</b>	
<b>BV objekta</b>	<b>3.023,46 m3</b>	<b>13.684,00 m3</b>	
Komunalni doprinos	12,00 kn / m3	0,00 kn/m3	36.281,52
Vodni doprinos	0,90 kn / m3	0,00 kn/m3	2.721,11
Troškovi komunalnih priključaka			21.546,42
Tehnička dokumentacija			63.434,88
Ostali troškovi (takse,...) - paušaln1,5% vrijednosti NGV			39.646,80
<b>Ukupni uzgredni troškovi</b>			<b>163.630,73</b>
<b>P1 - ZGRADA POSTROJENJA NA BIOMASU</b>			
<b>Nova građevinska vrijednost</b>	4.500,00 kn / m2		<b>2.114.496,00</b>
<b>* na odabrane troškove gradnje je obračunat PDV</b>			
<b>Nova građevinska vrijednost</b>			
<b>koeficijent dovršenosti:</b>		<b>1,00</b>	<b>2.114.496,00</b>
<b>Umanjenje vrijednosti</b>			
Starost objekta			5
Održivi vijek korištenja			80
Relativna starost			6,25%
Obračunska površina (BRP) m2			469,89
OOVK (%)			77
OOVK (god)			61,60
Zamjenska starost zgrade			18,40
Linearno umanjeње vrijednosti zgrade			23,00%
<b>Preostala vrijednost zgrade</b>			<b>1.628.161,92</b>
<b>P2 - STAKLENIK</b>			
<b>Nova građevinska vrijednost</b>	600,00 kn / m2		<b>2.052.600,00</b>
<b>* na odabrane troškove gradnje je obračunat PDV</b>			
<b>Nova građevinska vrijednost</b>			
<b>koeficijent dovršenosti:</b>		<b>1,00</b>	<b>2.052.600,00</b>
<b>Umanjenje vrijednosti</b>			
Starost objekta			11
Održivi vijek korištenja			25
Relativna starost			44,00%
Obračunska površina (BRP) m2			3.421,00
OOVK (%)			65
OOVK (god)			16,25
Zamjenska starost zgrade			8,75
Linearno umanjeње vrijednosti zgrade			35,00%
<b>Preostala vrijednost zgrade</b>			<b>1.334.190,00</b>

<b>Ukupna vrijednost</b>		
Vrijednost objekata		2.962.351,92
Vrijednost zemljišta		62.669,06
Uzgredni troškovi		163.630,73
Troškovi vanjskog uređenja-ograde, putevi		52.000,00
Dodatni troškovi - trošak ozakonjenja staklenika		-21.600,00
<b>Preliminarna vrijednost nekretnine</b>		<b>3.219.051,71</b>
Koeficijent za prilagodbu = 0,90 * izračun u arhivi procjenitelja		
<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>	<b>bez PDV -a</b>	<b>2.897.146,54</b>

## 10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

**STAKLENIK I ZGRADA KOGENERACIJSKOG POSTROJENJA NA BIOMASU, kč. 684 ko. Nard**

na lokaciji:

**31550 VALPOVO, Nard**

na dan kakvoće: 08.07.2021.

na dan vrednovanja: 08.07.2021.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja : 7,481395 kn

<b>zaokruženo bez PDV-a</b>	<b>2.900.000</b>	<b>Kn</b>
	<b>388.000</b>	<b>€</b>

### IZJAVA PROCJENITELJA:

Izveštaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom.

Prilikom izrade izveštaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izveštaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti.

Procjenu izradio :

Ivić Miroslav, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene



## 11. UPORABA DOKUMENTA

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka
- Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procjenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Banke i Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja (OTP Nekretnine d.o.o.), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu zasnivanja založnog prava na procjenjenoj nekretnini, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti.

Izjavu dao :

Ivić Miroslav, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene





## 12. PRILOZI FOTOGRAFIJE NEKRETNINE

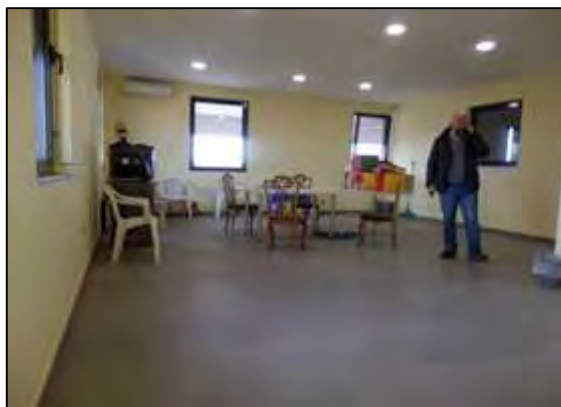
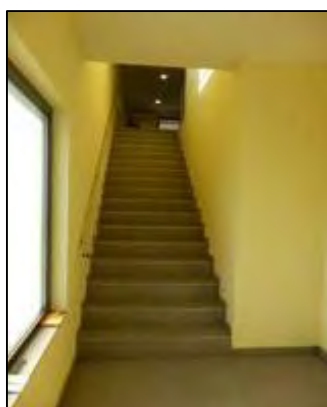
### P1- Kogeneracijsko postrojenje na biomasu s ORC modulom 500 kWel

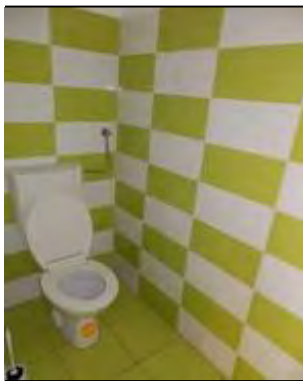


ulična strana

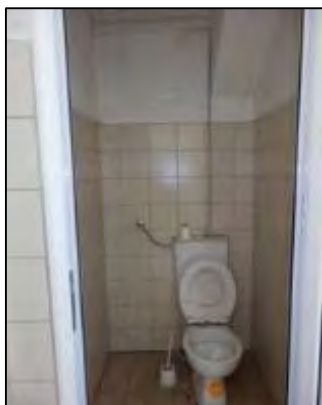


ulična strana











## DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku  
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VALPOVO  
 Stanje na dan: 09.05.2021. 22:48

Katastarska općina: 330914, NARD

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5155/2020  
 Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 747

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	684	ZA SELOM			17166	
		ORANICA			13321	
		INDUSTRIJSKA ZGRADA			424	
		STAKLENIK			3421	
		UKUPNO:			17166	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 09.11.2017.g. pod brojem Z-25812/2017	
4.1	ZABILJEŽBA, PRIJEDLOG PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK, ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA VALPOVO 08.11.2017, i čl. 148a. st. 3, i čl. 149. Zakona o gradnji, zabilježuje se da je za evidentiranje izgrađene građevine gospodarske namjene - kogeneracijsko postrojenje na biomasu s ORC modulom od 500 Wel, 3. skupine u katastru, po obavijesti za kčbr. 684 u A, priložena Uporabna dozvola Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo Osječko-baranjske županije u Valpovu Klasa: UP/I-361-05/17-01/124, Urbroj: 2158/1-01-13-01/07-17-9 od 05.10.2017.g.	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SOLITUDO D.O.O., OSIJEK, VLAŠIČKA 11	
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
2.1	Zaprimljeno 17.03.2020.g. pod brojem Z-5155/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU NA BR. 6 ST-693/19 24.02.2020	na 1 (1.1)



**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>5.</b>			
5.1	Zaprimljeno 02.09.2016.g. pod brojem Z-19883/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI 01.09.2016, UGOVOR O KREDITU BROJ 5114541300 01.09.2016, uknjižba zajedničke hipoteke na nekretnine u A, za iznos od 1.550.000,00 EUR uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: <b>ERSTE&amp;STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A</b>	1.550.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
5.2	Zaprimljeno 02.09.2016.g. pod brojem Z-19883/2016  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, upisan u z.k.ul. 723 iste k.o.		na 5.1
<b>6.</b>			
6.1	Zaprimljeno 06.04.2017.g. pod brojem Z-7898/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZAJEDNIČKOG ZALOŽNOG PRAVA - SIMULTANE HIPOTEKE NA NEKRETNINAMA 04.04.2017, solemniziran kod javnog bilježnika Mladena Matoš iz Zagreba dana 04. travnja 2017.g. pod br. OV-5331/17, uknjižuje se zajedničko založno pravo na nekretnine u A, radi osiguranja povrata novčane tražbine u iznosu kunske protuvrijednosti 200.000,00 EUR, uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: <b>ERSTE &amp; STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A</b>	200.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
6.2	Zaprimljeno 06.04.2017.g. pod brojem Z-7898/2017  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, upisan u z.k.ul. 723 k.o. Nard.		na 6.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.05.2021.





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA VALPOVO

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 09.05.2021. 22:48

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: NARD (Mbr. 330914)

Posjedovni list: 710

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SOLITUDO D.O.O., VLAŠIČKA 11, 31000 OSIJEK (VLASNIK)	78760536671

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 <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		684	ZA SELOM	17166	20		
			STAKLENIK	3421			
			INDUSTRIJSKA ZGRADA	424			
			ORANICA	13321			
		688	ZA SELOM	16888	20		
			GOSPODARSKA ZGRADA, PLASTENIK, ZA SELOM	13959			
			GOSPODARSKA ZGRADA, ZA SELOM	104			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	2825			
Ukupna površina katastarskih čestica				34054			

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

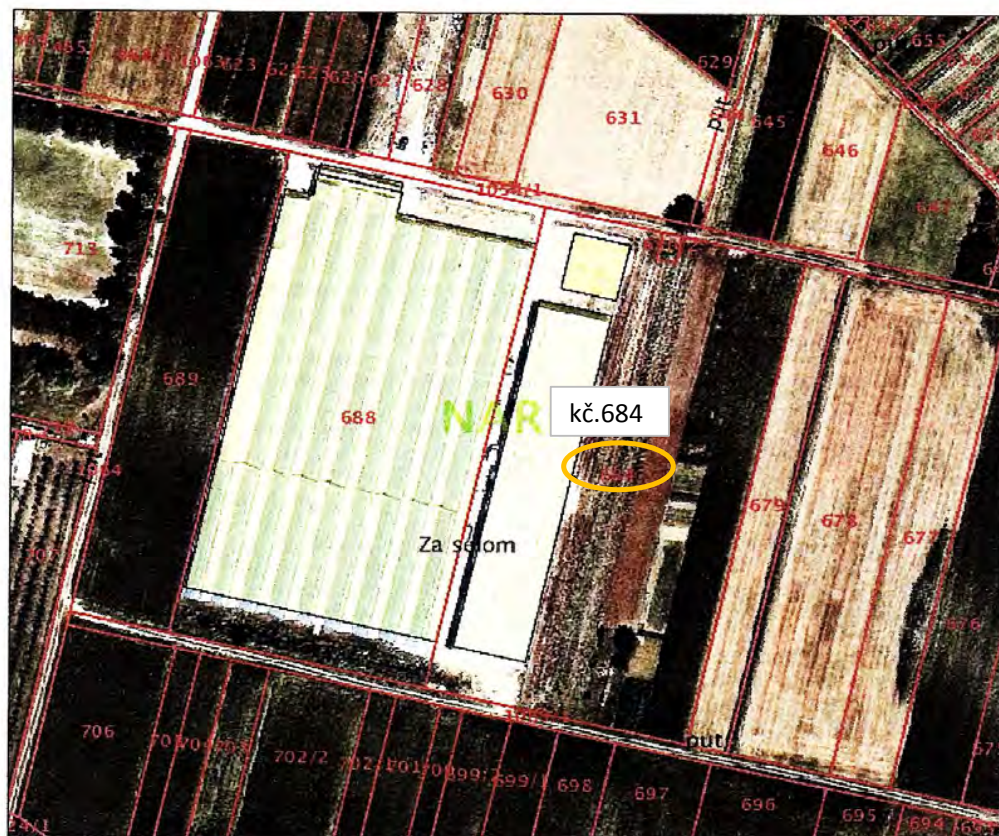


REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000



Datum ispisa: 10.05.2021



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VALPOVO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. NARD, 330914  
k.č. br.: 688

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000

Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 12.05.2021



## URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA





REPUBLIKA HRVATSKA  
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA  
OSIJEK  
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO  
UREĐENJE I GRADITELJSTVO

KLASA: UP/I0-361-03/14-01/254  
URBROJ: 2158/1-01-13-01/6-15-5 DŠT  
Valpovo, 20. kolovoza 2015. godine



Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo Osječko-baranjske županije, povodom zahtjeva SOLITUDO d.o.o., Osijek, Vlašićka 11, OIB 78760536671, za donošenje građevinske dozvole, na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o građnji („Narodne novine“ broj 153/2013), izdaje sljedeću

#### GRAĐEVINSKU DOZVOLU

1. Dozvoljava se:

građenje kongeneracijskog postrojenja na biomasu s orc modulom od 500 kWel, treće skupine, na novoformiranoj katastarskoj čestici od katastarskih čestica 680, 684 i 685, k.o. Nard, izvan granica građevinskog područja, po zahtjevu koji je zatražio investitor SOLITUDO d.o.o., Osijek, Vlašićka 11, OIB 78760536671, u skladu s glavnim projektom zajedničke oznake PR.19/15 GP od svibnja 2015. godine, izrađenom po ENERKON d.o.o., Zagreb, Trnjanska 37, koji je ovjerio glavni projektant Anđelko Mikulandrić, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 1241, iz ENERKON d.o.o., Zagreb, Trnjanska 37. a sastavni je dio građevinske dozvole.

2. Glavni projekt iz točke 1. izreke ove dozvole sadržava:

MAPA 1:

- Strojarski projekt oznake: PR.19/15.GP.ST, od svibnja 2015. godine, projektant Anđelko Mikulandrić, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 1241, tvrtka ENERKON d.o.o., Zagreb, Trnjanska 37;

MAPA 2:

- Arhitektonski projekt oznake: 27-02-15, od svibnja 2015. godine, projektant Goran Svilanović, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 3719, tvrtka PROPORTIO d.o.o., Zagreb, Višnjica 39;

MAPA 3:

- Elektrotehnički projekt oznake: EE-01, od svibnja 2015. godine, projektant Ivan Pedisić, mag.ing.el., broj ovlaštenja E 2537, tvrtka SINTAKSA d.o.o., Split, trondheimska 4c;

K.Č. 684, 31550 Valpovo, Hrvatska, Z. k. uložak 747,  
Općinski sud OSIJEK, Zemljišno knjižni odjel VALPOVO, Katastarska općina, NARD

MAPA 4:

- Građevinski projekt – projekt konstrukcije, oznake: 66/06-15, od svibnja 2015. godine, projektant Krešimir Tarnik, dipl.ing.grad., broj ovlaštenja G 3556, tvrtka Ured ovlaštenog inženjera građevinarstva, Zagreb. Višnjica 29;

MAPA 5:

- Građevinski projekt unutarnjeg razvoda vodovoda i odvodnje oznake: 06-15-E, od lipnja 2015. godine, projektant Davorin Gržan, dipl.ing.stroj., dipl.ing.arh., broj ovlaštenja S 1236, tvrtka VIKING projekt d.o.o., Zagreb. Svibovac 14;

MAPA 6:

- Geodetski projekt oznake: 156-2015, od kolovoza 2015. godine, projektant Dražen Ajh, ing.geod., broj ovlaštenja Geo 388, Ured ovlaštenog inženjera geodezije, Osijek, H.Republike 43;

MAPA 7:

- Glavni projekt toplinske zaštite i racionalne uporabe energije i elaborat zaštite od buke oznake T.D. 2306-15, od svibnja 2015. godine, projektant Silvija Zormančić Jagodić, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 3240, tvrtke AR Projekt d.o.o., Zagreb, Pirovac gornji 8.

3. Ova dozvola prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku tri godine od dana pravomoćnosti iste.
4. Investitor je dužan ovom tijelu prijaviti početak gradnje najkasnije osam dana prije početka građenja.

### OBRAZLOŽENJE

Investitor SOLITUDO d.o.o., Osijek, Vlašićka 11, OIB 78760536671, za donošenje građevinske dozvole, zatražio je podneskom od 31. prosinac 2014. godine, izdavanje građevinske dozvole za građenje kongeneracijskog postrojenja na biomasu s orc modulom od 500 kWel, na novoformiranoj katastarskoj čestici od katastarskih čestica 680, 684 i 685, k.o. Nard, izvan granica građevinskog područja, treće skupine iz članka 4. Zakona o gradnji.

Uz svoj zahtjev investitor je priložio dokumente propisane odredbom članka 108. stavka 2. Zakona o gradnji i to:

- glavne projekte navedene u točki 1. Izreke ove građevinske dozvole;
- elaborat zaštite na radu broj: 430415 izrađen po FLAMiT, Samobor, J. Dijanića 24 a, ovlaštenu projektanta Martina Gajdek, dipl.ing.arh, broj ovlaštenja A 3320, od lipnja 2015. godine;
- elaborat zaštite od požara broj: 430415 izrađen po FLAMiT, Samobor, J. Dijanića 24 a, ovlaštenu projektanta Martina Gajdek, dipl.ing.arh, broj ovlaštenja A 3320, od lipnja 2015. godine;
- elaborat zona opasnosti broj: 27-15 izrađen po Tehnoplam d.o.o., Zagreb, Uškočka 29, ovlaštenu projektanta Slobodan Korijan, dipl.ing.kem., broj ovlaštenja 97, od lipnja 2015. godine;

- ecotehnički elaborat Prizma d.o.o. za inženjering, Zagreb, Bernada Vukasa 22 broj N 1057, od srpnja 2015. godine, projektant Mladen Dugić, dipl.ing.grad., broj ovlaštenja G 2295.

Spisu predmeta prilježe dokaz pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole i to:

- izvadak iz zemljišne knjige izdan od Općinskog suda u Valpovu, Zemljišno – knjižnog odjela Valpovo, broj zemljišnoknjižnog uložka: 56, od 8. srpnja 2015. godine, za kčbr. 680, k.o. Nard, vlasnik SOLITUDO d.o.o., Osijek, Vlačićka 11;
- izvadak iz zemljišne knjige izdan od Općinskog suda u Valpovu, Zemljišno – knjižnog odjela Valpovo, broj zemljišnoknjižnog uložka: 757, od 8. srpnja 2015. godine, za kčbr. 684, k.o. Nard, vlasnik SOLITUDO d.o.o., Osijek, Vlačićka 11;
- izvadak iz zemljišne knjige izdan od Općinskog suda u Valpovu, Zemljišno – knjižnog odjela Valpovo, broj zemljišnoknjižnog uložka: 723, od 13. kolovoza 2015. godine, za kčbr. 685, k.o. Nard, vlasnik SOLITUDO d.o.o., Osijek, Vlačićka 11.

U postupku izdavanja građevinske dozvole utvrđeno je:

- da su uz zahtjev priloženi svi propisani dokumenti iz članka 108. Zakona o gradnji,
- da su izdane propisane potvrde glavnog projekta u smislu članka 81. Zakona o gradnji

i to:

- potvrdu o usklađenosti glavnog projekta broj: 27/48-P-2015, izdanu od Dvorac d.o.o., Valpovo, A.M. Reljkovića 16, od 30. lipnja 2015. godine;
- potvrdu o usklađenosti glavnog projekta broj: F2000004-070/14 SB izdanu od HEP-Plin d.o.o., Osijek, PU Valpovo, Osječka 16, od 15. rujna 2014. godine;
- potvrdu o usklađenosti glavnog projekta broj: 400801-8831/15dL izdanu od HEP - Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroslavonija Osijek, Valpovo, Osječka 16, od 13. srpnja 2015. godine;
- potvrdu o usklađenosti glavnog projekta KLASA: 361-01/15-01/4 URBROJ: 2185/1-7-15-13 izdanu od Grada Valpova, Upravnog odjela za komunalne i stambene djelatnosti, Valpovo, M. Gupca 32, od 30. lipnja 2015. godine;
- potvrda KLASA: 325-01/15-07/240 URBROJ: 374-3203-1-15-2 izdana od Hrvatskih voda, Vodnogospodarskog odjela za Dunav i donju Dravu, Osijek, Splavarska 2a, od 30. lipnja 2015. godine;
- potvrda KLASA: 612-07/15-02/88 URBROJ: 2158/1-01-14/07-15-2 izdana od Upravnog odjela za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i prirode, Osijek, Ribarska 1/II, od 6. srpnja 2015. godine;
- potvrda broj: 511-07-20/04-180-94/2-15. BZ izdana od MUP PU OBŽ, Sektora upravnih i inspeksijskih poslova, Inspektorat unutarnjih poslova, Osijek, Prolaz Snježne Gospe 2, od 10. srpnja 2015. godine;
- Potvrda KLASA: 350-05/15-01/435 URBROJ: 325-07/0800-15-2 izdana od Ministarstva poljoprivrede, Zagreb, Ulica grada Vukovara 78, od 6. srpnja 2015. godine;
- Potvrda KLASA: 540-02/15-05/1488 URBROJ: 534-07-2-1-3-1/4-15-2 izdana od Ministarstva zdravlja, Uprave za unapređenje zdravlja, Ispostava Osijek, od 9. srpnja 2015. godine.

Uvidom u glavni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu sa odredbama sljedeće prostorno planske dokumentacije u smislu odredbe članka 110, stavka 1. točke 3.:

- Prostornim planom uređenja grada Valpova („Službeni glasnik“ Grada Valpova broj 9/03 i 8/10) i

- Prostornim planom Osječko – baranjske županije („Županijski glasnik“ broj 1/02 i 4/10).

Obrazloženje usklađenosti s prostorno planskom dokumentacijom:

Utvrđeno je da postoji mogućnost priključenja građevne čestice odnosno građevine na infrastrukturu i to:

- pristup na prometu površinu ostvaruje se sa poljskog puta 1054/I, k.o. Nard;
- vlastiti sustav odvodnje otpadnih voda;
- javni sustav opskrbe vodom,
- niskonaponsku električnu mrežu.

Utvrđeno je da je glavni projekt izradila ovlaštena osoba, da je propisno označen, te izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njihovih dijelova.

- Strankama u postupku omogućeno je da izvrše uvid u spis predmeta, na koji se nitko od pozvanih dana 18. kolovoza 2015. godine nije odazvao.

SHjedom iznesenog odlučeno je kao u izreci ove građevinske dozvole. Ova građevinska dozvola izdana je pozivom na odredbu članka 110. stavka 1. Zakona o gradnji.

Opća pristojba za zahtjev temeljem Tar.br.1. i građevinska pristojba temeljem Tar.br. 63. Zakona o upravnim pristojbama u iznosu od 3.312,81 Kn je naplaćena.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovoga rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja u roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje neposredno u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik ili se šalje pošto odnosno dostavlja elektronički. Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kuna.

#### DOSTAVITI:

1. SOLITUDO d.o.o.,  
Osijek, Vlašićka 11,  
sa glavnim projektom;
2. Oglasna ploča  
Osječko – baranjske županije;
3. Evidencija;
4. Arhiva.-



PROČELNIK:

Ranko Radunović, dipl.ing.arh.

#### Na znanje:

1. Grad Valpovo, (upravnom tijelu nadležnom za stručne poslove prostornog uređenja);
2. Grad Valpovo, Valpovo, M. Gupca 32 (upravno tijelo nadležno za utvrđivanje komunalnog doprinosa);
3. Hrvatske vode d.o.o., Osijek, Splavarska 2a (tijelo nadležno za utvrđivanje vodnog doprinosa);
4. Ured državne uprave u Osječko – baranjskoj županiji,  
Ispostava Valpovo, Valpovo, K.P. Krešimira IV broj 1;





REPUBLIKA HRVATSKA  
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA  
OSIJEK  
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE  
I GRADITELJSTVO

KLASA: 360-01/13-01/58  
URBROJ: 2158/1-01-22/13-13-2 SK  
Osijek, 15.11.2013.god.

SOLITUDO d.o.o.  
Vlašička 11  
OSIJEK

PREDMET: odobrenje za gradnju  
- očitovanje, dostavlja se

Vašim dopisom od 14.11.2013.god. zatražili ste od ovog Upravnog odjela očitovanje o potrebi ishoda akta nadležnog tijela za građenje plastenika na kč.br. 685, 686, 687 i 688 u k.o. Nard.

U svezi Vašeg upita upućujemo Vas na odredbe Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12 i 55/12) te odredbe Pravilnika o jednostavnim građevinama i radovima ("Narodne novine" broj 21/09, 57/10, 126/10, 48/11, 81/12 i 68/13).

Odredbom članka 209. stavka 5. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, određeno je da se građenju jednostavnih građevina i izvođenju radova određenim Pravilnikom, može pristupiti bez akta kojim se odobrava građenje. Odredbom članka 2. stavka 1. podstavka 12. alineje 1., 2. i 3. Pravilnika o jednostavnim građevinama i radovima određeno je da se bez akta kojim se odobrava građenje i lokacijske dozvole, a u skladu s glavnim projektom ili tipskim projektom za kojega je doneseno rješenje na temelju članka 196. Zakona o prostornom uređenju i gradnji može graditi:

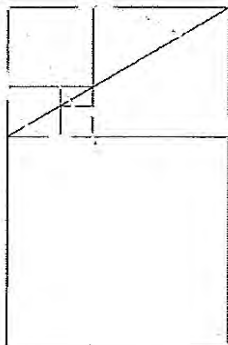
- alineja 1. - platenik s pokrovom mase plohe pokrova manje ili jednake 1,50 Kg/m<sup>2</sup> izrađenim od polimerne folije odnosno polikarbonatnih i/ili poliesterskih ploča i potkonstrukcijom s trakastim temeljima ili temeljima samcima, bez izvedenog poda i bez stacionarnih uređaja za grijanje i ostalih instalacija;

- alineja 2. - staklenik s pokrovom najveće mase plohe pokrova manje ili jednake 12,5 kg/m<sup>2</sup> i potkonstrukcijom s trakastim temeljima ili temeljima samcima, bez izvedenog poda i bez stacionarnih uređaja za grijanje i ostalih instalacija;

- alineja 3. - platenik, odnosno staklenik iz alineje 1. ovog podstavka s razvodom sustava za navodnjavanje, toplovodnog ili toplozračnog grijanja, niskonaponske električne instalacije te instalacije plina, uključivo priključak na postojeću građevinu za opskrbu vodom, plinom i električnom energijom, pripremu tople vode ili toplog zraka, pripremu mješavine hranjive otopine ili skladištenje CO<sub>2</sub>.

Slijedom izloženog, nadležno tijelo ne izdaje akt kojim se odobrava izvođenje radova za građenje plastenika navedenih karakteristika.





# PROPORTIO

d.o.o.

ZAGREB, Višnjica 39  
– projektiranje, nadzor  
– energetska certificiranje  
– etažiranje, sudsko vještačenje

t/f: +385 1 37 68 322  
email: proportio.zg@gmail.com  
IBAN: HR6324020061100394054

gsm: +385 91 209 80 10  
gsvilanovic@gmail.com  
OIB: 08912566758

INVESTITOR: SOLITUDO d.o.o.,  
OSIJEK, Vlašićka 11

IZRADIO PROJEKTNI URED: PROPORTIO d.o.o.  
ZAGREB, Višnjica 39

GRAĐEVINA: Os 01: –KOGENERACIJSKO POSTROJENJE NA  
BIOMASU S ORC MODULOM OD 500kWel  
– proizvodne namjene

LOKACIJA: NARD, Nard bb  
k.č.br.680, 684 i 685, k.o.Nard

MAPA 2:

## GLAVNI PROJEKT ARHITEKTONSKI PROJEKT.

T.D.: 27-02-15  
Z.O.P.: PR.19/15.GP

GLAVNI PROJEKTANT:

Anđelko Mikulandrić, dipl.ing.stroj.

Hrvatska komora inženjera strojarstva

Anđelko Mikulandrić  
dipl. ing. stroj.

Ovlašteni inženjer strojarstva



PROJEKTANT:

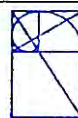
Goran Svilanović, dipl.ing.arh.



**GORAN SVILANOVIĆ**  
dipl.ing.arh.  
OVLAŠTENI ARHITEKT  
A 3719

DIREKTOR:

Goran Svilanović, dipl.ing.arh.



**PROPORTIO**  
d.o.o.

MJESTO I DATUM IZRADE:

Zagreb, Višnjica 39  
U Zagrebu, Svibanj 2015.





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSJEK  
ISPOSTAVA VALPOVO

KLASA: 935-06/15-01/130  
Urbroj: 541-23-06/3-14-2  
Valpovo, 13.03.2015

#### LEGENDA:

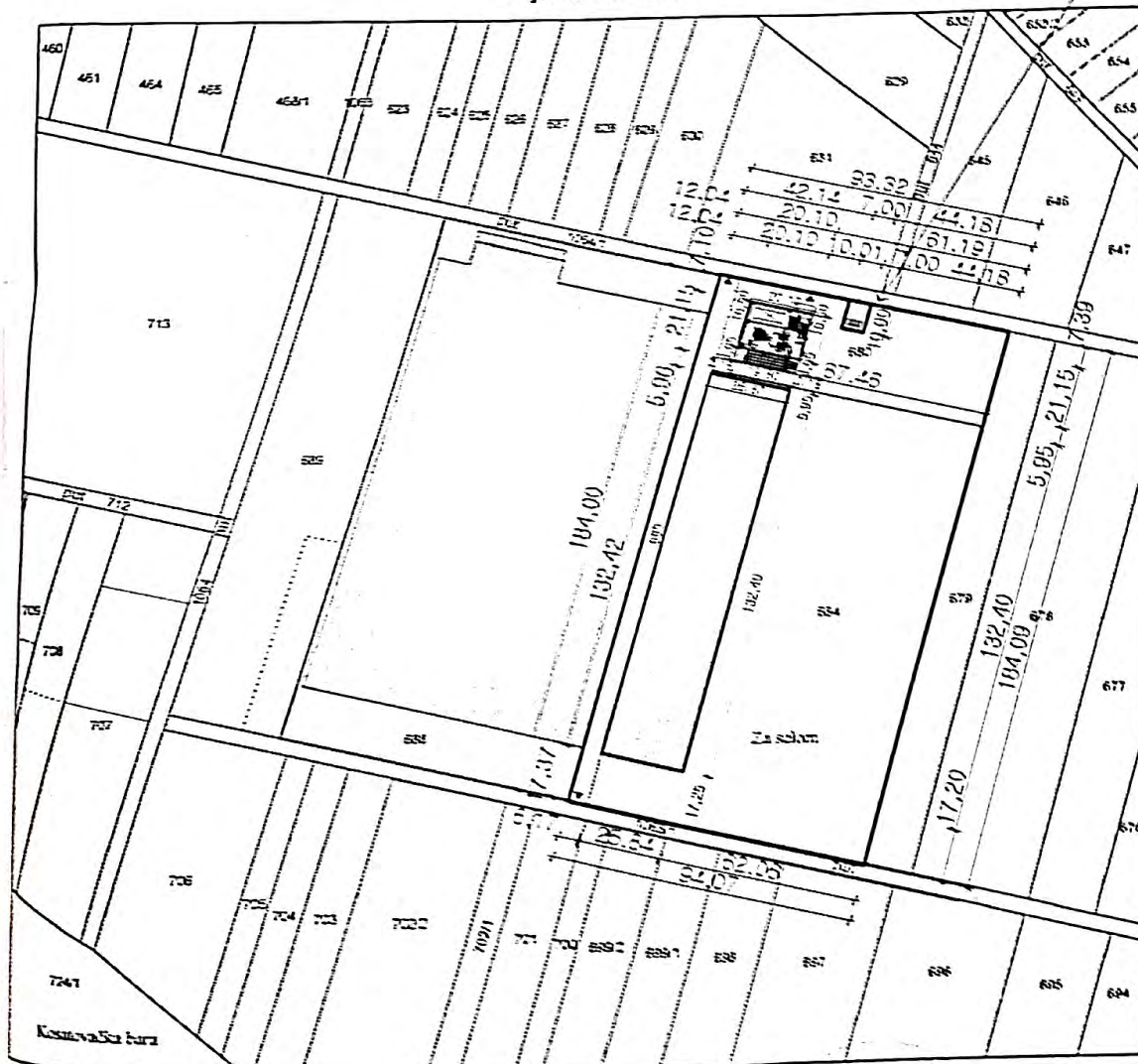
- GRANICA NOVE ČESTICE ZA KOGENERACIJU od k.l.nr. 680, 684 i 685
- GRANICA NOVE ČESTICE ZA TRAFI STANICU od dijela k.l.nr. 680
- NOVA ZGRADA - Pomoćna zgrada-kogeneracija
- POSTOJEĆA ZGRADA - Osnovna zgrada - staklenik
- Mjesto priključenja NA PROMETNU PLOVŠINU

K.o. Nard  
Broj katastarskog plana: 20  
Broj katastarske čestice:  
688  
Mjerilo izvornika: 1: 2000

-novostrojena čestica za  
Trafo stanicu = 70 m<sup>2</sup>

## SITUACIJA IZVOD IZ KATASTRARSKOG PLANA

Mjerilo 1: 2000



U općini Valpovo po katastarskom broju 1: 55. a čestice  
od 40 ha zapadno je i na području područja.

Uzorkovani podaci prema pravilima o određivanju stvarnih vrijednosti posjednika  
stvarnih objekata i katastarske vrijednosti NN (148 GB) a iznosi od 100.000,00  
kn i iznosi od 100.000,00 kn.

GORANSKYANOVIC  
POSREDOVANJE

Osoba  
Dimitri Horvat, građ. inž.

Osoba

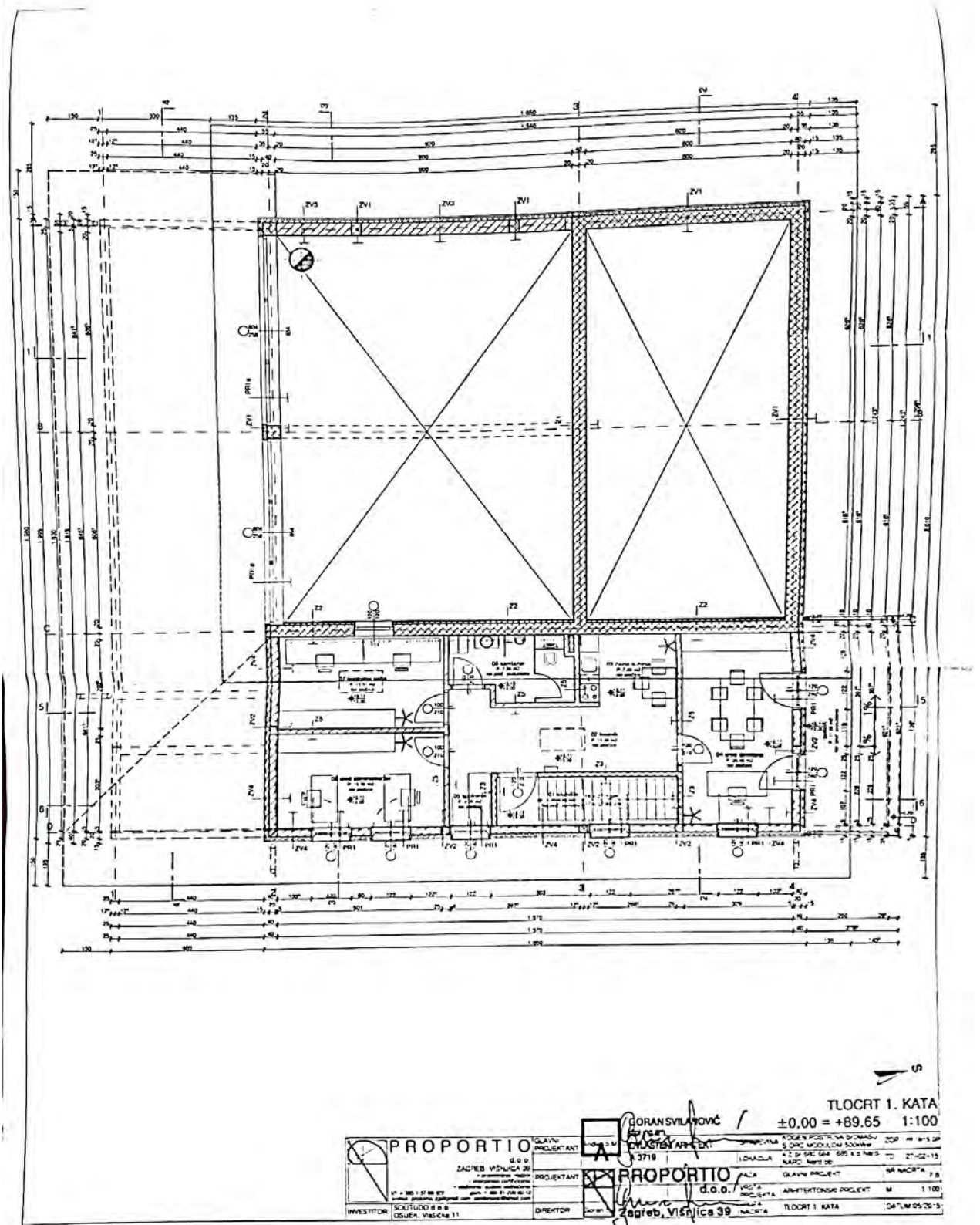
Sajka Radani, dipl. ing. građ.

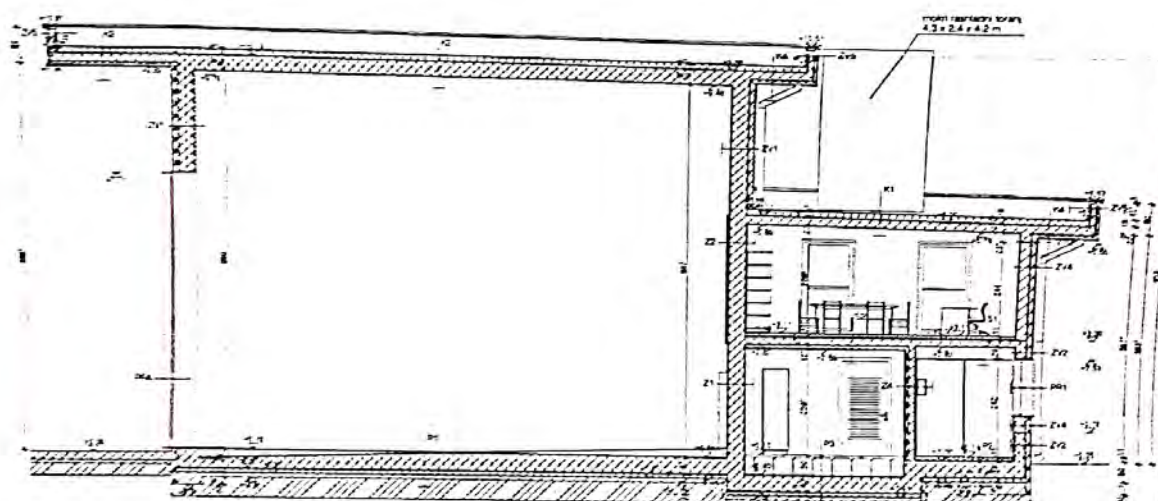
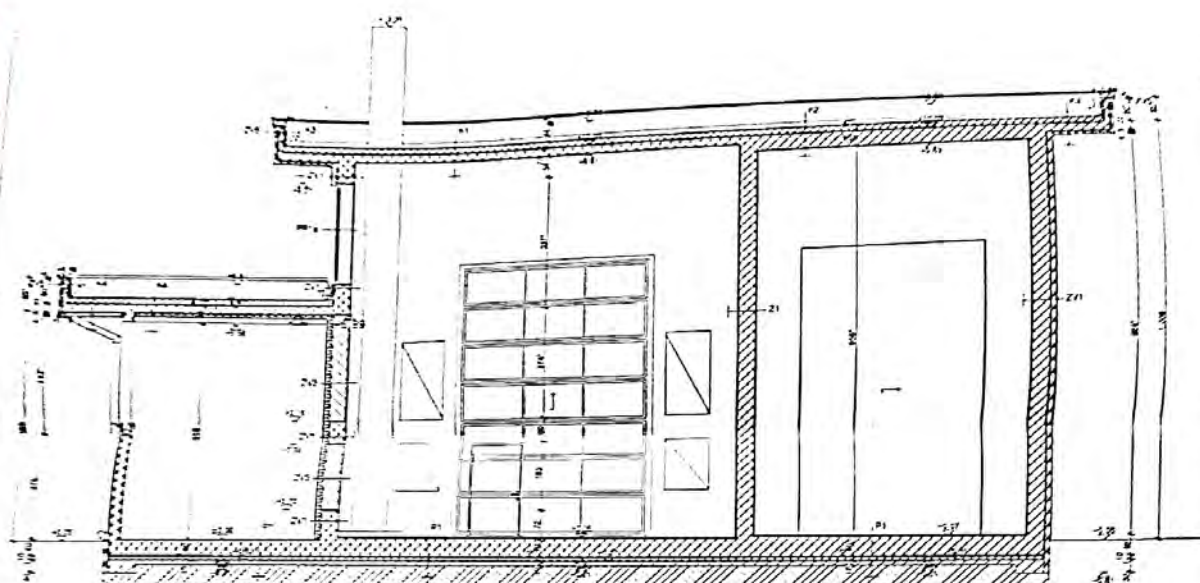
M.P.

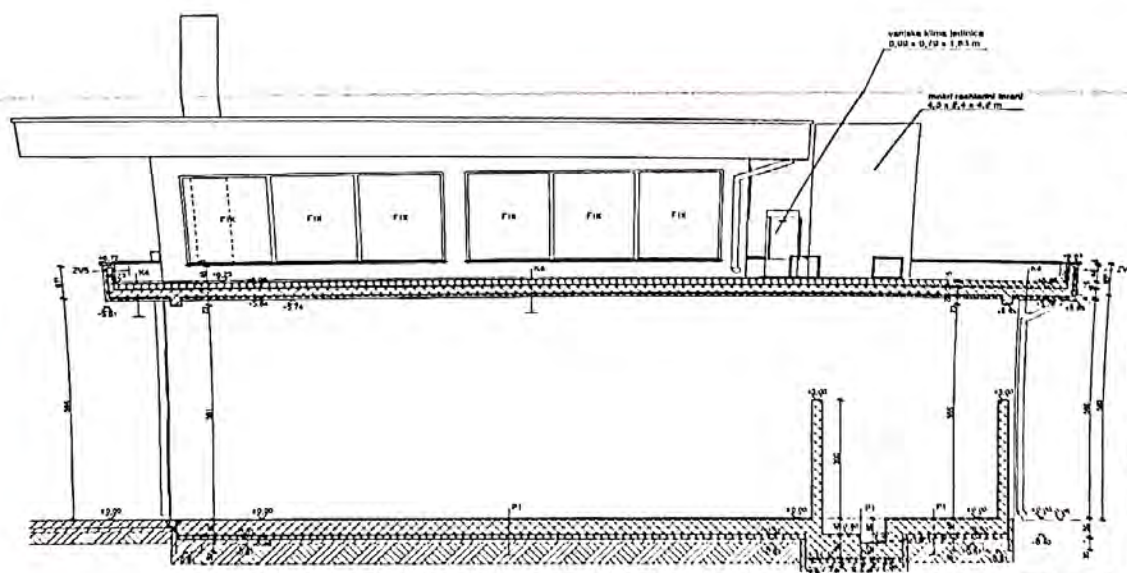
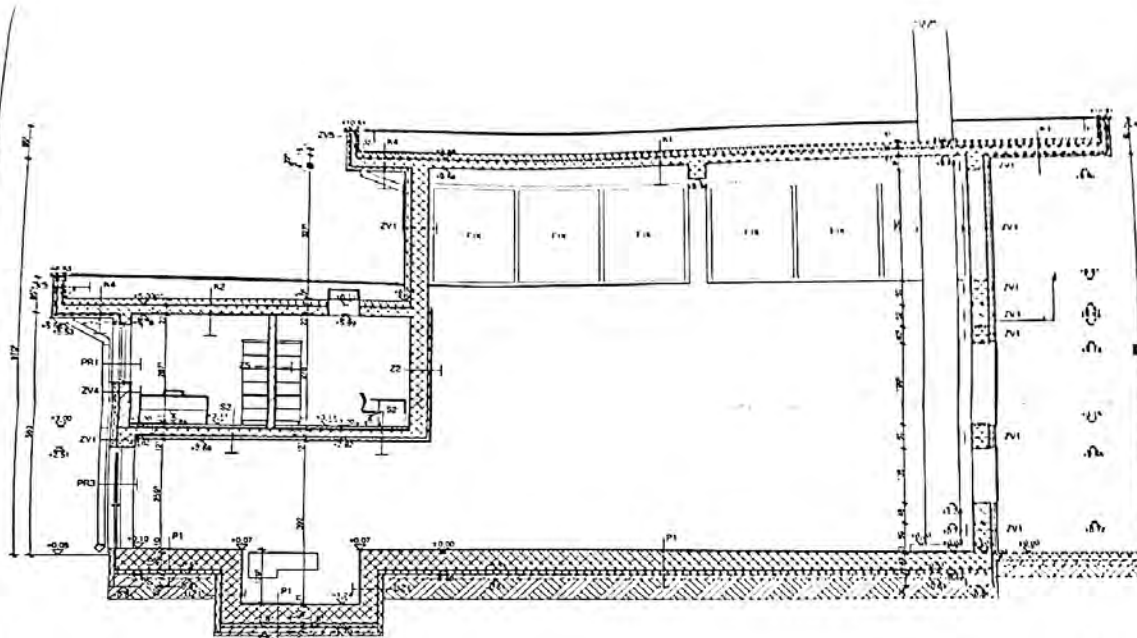
85. NAČ. ST. 7.3



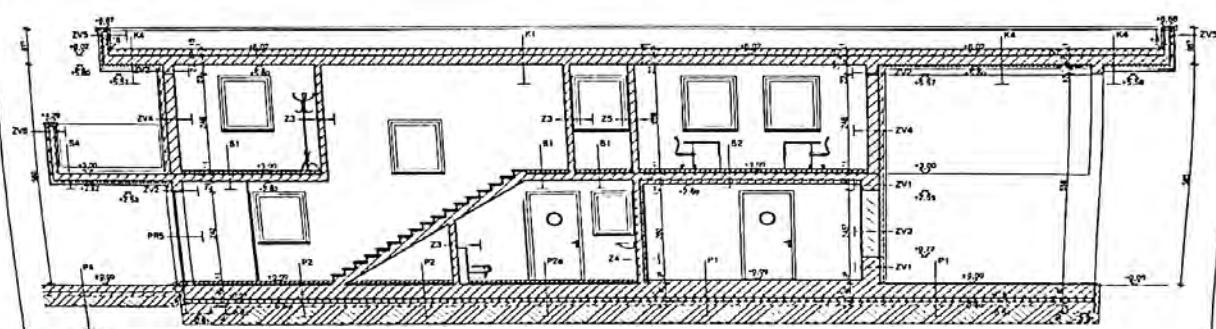
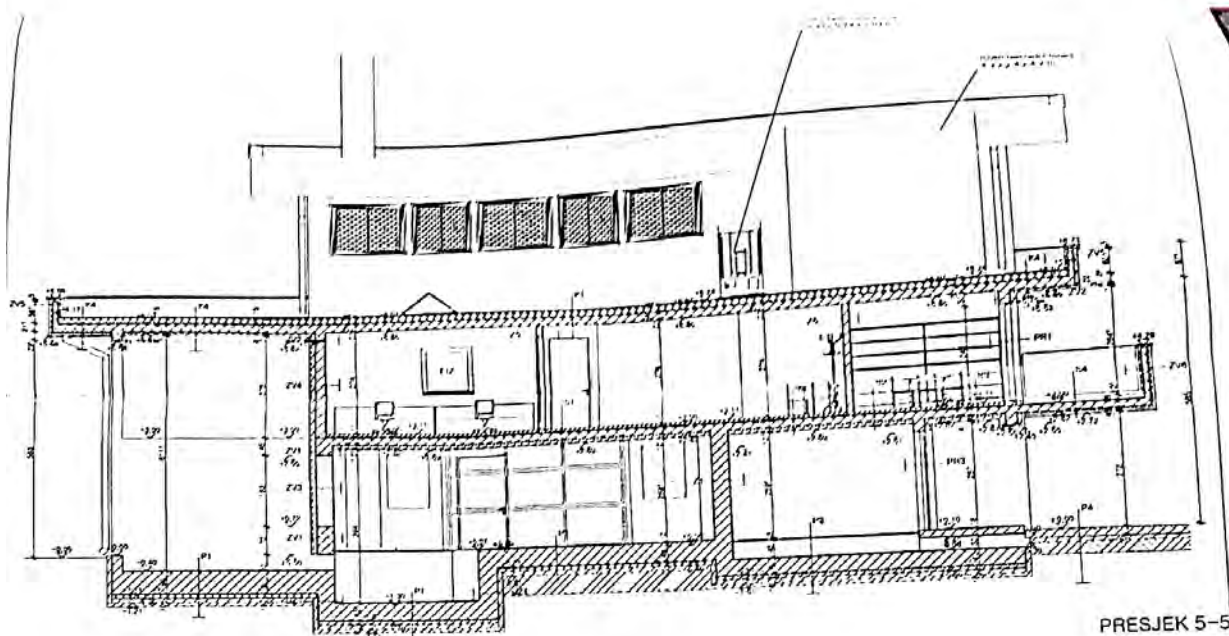





[illegible]

[illegible]





	<b>PROJEKTO</b> ZAGREB, VILKA 39 PROJEKTO D.9.0. ZAGREB, VILKA 39		GLAVNI PROJEKTO D.9.0. ZAGREB, VILKA 39		CENA 1.000
	D.9.0. ZAGREB, VILKA 39		D.9.0. ZAGREB, VILKA 39		CENA 1.000







Procjena tržišne vrijednosti

**KOGENERACIJSKOG POSTROJENJA NA BIOMASU  
S ORC MODULOM 500 kWel**

**Naručitelj:** SOLITUDO d.o.o. u stečaju

Vlašička ulica 11  
HR-31000 Osijek

**Broj predmeta:** PD-4670  
Osijek, 08.07.2021.g.

Sadržaj:

1. Nalog / zahtjev i svrha procjene .....	3
2. Nalaz i stanje postrojenja .....	3
2.1. Elementi postrojenja za proizvodnju toplinske energije (kotlovnički d .....	3
2.2. Elementi postrojenja za proizvodnju električne i toplinske energije (ORC modl .....	10
2.3. Elementi elektro opreme za nadzor i upravljanje .....	17
2.4. Tlocrt postrojenja .....	18
3. Tehničko - tehnološki opis rada postrojenja.....	18
4. Metodologija rada .....	19
5. Novonabavna vrijednost .....	21
6. Procjena i mišljenje .....	22
6.1. Procjena vrijednosti nedostataka i oštećenja na postrojenju .....	22
6.2. Procjena vrijednosti postrojenja.....	24
7. Rekapitulacija i zaključak .....	27
8. Sažetak .....	27

---

## **1. NALOG / ZAHTJEV I SVRHA PROCJENE**

---

Procjena vrijednosti kogeneracijskog postrojenja na biomasu s ORC modulom obavljena je temeljem zahtjeva gospodina Zvonka Tomljanovića, stečajnog upravitelja u poduzeću SOLITUDO d.o.o. u stečaju, radi utvrđivanja njegove tržišne vrijednosti.

Potrebno je također evidentirati neispravnosti i nedostatke na postrojenju te napraviti okvirnu projekciju očekivanih troškova popravaka i otklanjanja nedostataka kako bi se postrojenje dovelo u tehnički ispravno stanje.

Pregled postrojenja obavljen je 08.03.2021.g. na lokaciji proizvodnog pogona poduzeća SOLITUDO d.o.o. u stečaju u mjestu Nardu pokraj Valpova.

Postrojenje su pokazali i pregledu nazočili stečajni upravitelj gospodin Zvonko Tomljanović i bivši zakonski zastupnik gospodin Krunoslav Sablić.

---

## **2. NALAZ I STANJE POSTROJENJA**

---

Postrojenje, kao cjelina, trenutno nije u funkciji zbog različitih nedostataka i kvarova.

Prema informacijama dobivenim prilikom pregleda od bivšeg zakonskog zastupnika gospodina Krunoslava Sablića postrojenje je instalirano i prvi puta pušteno u probni rad tijekom ljeta 2017 godine. Neposredno nakon puštanja postrojenja u probni rad došlo je do prekida rada zbog višestrukih kvarova na turbinama ORC modula.

Nakon toga je prilikom nekontroliranog zagrijavanja u kotlovnici došlo do taljenja protočnih elemenata kotlova. Ova oštećenja su djelomično sanirana da bi se kotlovnički dio postrojenja mogao pustiti u rad. ORC modul i dalje nije u funkciji.

Oprema, strojevi i uređaji koji su sastavni dio kogeneracijskog postrojenja na biomasu s ORC modulom mogu se podijeliti u tri osnovne skupine kako slijedi:

1. Elementi postrojenja za proizvodnju toplinske energije (kotlovnički dio)
2. Elementi postrojenja za proizvodnju električne i toplinske energije (ORC modul)
3. Elementi elektro opreme za nadzor i upravljanje

### **2.1. Elementi postrojenja za proizvodnju toplinske energije (kotlovnički dio)**

Prikaz zatečenog stanja osnovnih elementa opreme postrojenja za proizvodnju toplinske energije potrebne za rad ORC modula (kotlovnički dio):

### Spremnik biomase



*Prosječno ispravno stanje, nema vidljivih oštećenja niti nedostataka.*

### Hidraulički agregat nagrtanja bio mase i dozatora



*Prosječno ispravno stanje, nema vidljivih većih oštećenja niti nedostataka. Vidljivi su manji tragovi propuštanja ulja.*

### Transporteri biomase do gasifikatora 1



*Prosječno ispravno stanje, nema vidljivih oštećenja niti nedostataka.*

### Transporteri biomase do gasifikatora 2



*Neispravan, potrebna reparacija sa izmjenom ležajeva na transporteru*



### Gasifikator 1



*Neispravan, potrebna zamjena rešetke ložišta gasifikatora zbog deformacije nastale pregrijavanjem. Preporuka je ugradnja nove rešetke napravljene od materijala koji bolje podnosi visoke temperature.*

### Gasifikator 2



*Neispravan, potrebna zamjena rešetke ložišta gasifikatora zbog deformacije nastale pregrijavanjem. Preporuka je ugradnja nove rešetke napravljene od materijala koji bolje podnosi visoke temperature*

### Ventilator primarnog zraka sa razvodnim kanalima ispod i iznad rešetke



*Ventilator sa kanalima je u funkciji. Potrebna zamjena temperaturnih osjetnika.*

### Komora za dogrijavanje 1



*Prosječno ispravno stanje, nema vidljivih oštećenja niti nedostataka.*

### Komora za dogrijavanje 2

### Ventilator sekundarnog zraka sa

### razvodnim kanalima



*Prosječno ispravno stanje, nema vidljivih oštećenja niti nedostataka.*



*Ventilator sa kanalima je u funkciji. Potrebna zamjena temperaturnih osjetnika.*

### Kotao 1



*Neispravan / nekompletan. Potrebna zamjena neispravnih cijevi kotla.  
Potrebno je izoliranje kotla.*

### Kotao 2



*Neispravan / nekompletan. Potrebna zamjena neispravnih cijevi kotla.  
Potrebno je izoliranje kotla.*

### Predgrijač zraka

### Ekonomajzer kotla 1





*Prosječno ispravno stanje, nema vidljivih oštećenja niti nedostataka.*



*Prosječno ispravno stanje, nema vidljivih oštećenja niti nedostataka.*

### **Ekonomajzer kotla 2**



*Prosječno ispravno stanje, nema vidljivih oštećenja niti nedostataka.*

### **Multiciklon 1**



*Prosječno ispravno stanje, nema vidljivih oštećenja niti nedostataka.*

### **Multiciklon 2**

### **Ventilator dimnih plinova 1**



*Prosječno ispravno stanje, nema vidljivih oštećenja niti nedostataka.*



*Prosječno ispravno stanje, nema vidljivih oštećenja niti nedostataka.*

#### **Ventilator dimnih plinova 2**



*Prosječno ispravno stanje, nema vidljivih oštećenja niti nedostataka.*

#### **Ventilator za recirkulaciju dimnih plinova sa razvodnim kanalima 1**



*Ventilator sa kanalima je u funkciji. Potrebna zamjena temperaturnih osjetnika.*

#### **Ventilator za recirkulaciju dimnih plinova sa razvodnim kanalima 2**



#### **Dimnjak 1**





*Ventilator sa kanalima je u funkciji. Potrebna zamjena temperaturnih osjetnika.*



*Prosječno ispravno stanje, nema vidljivih oštećenja niti nedostataka.*

## **Dimnjak 2**



*Prosječno ispravno stanje, nema vidljivih oštećenja niti nedostataka.*

## **Spremnik tople vode 550.000 l**



*Prosječno ispravno stanje, nema vidljivih oštećenja niti nedostataka.*

## **2.2. Elementi postrojenja za proizvodnju električne i toplinske energije (ORC modul)**

Prikaz zatečenog stanja osnovnih elementa opreme postrojenja za proizvodnju električne i toplinske energije – ORC modul:



### Turbina 1



*Neispravna, potrebno je izmjeniti ležajeve, napraviti kompletan servis, brtvljenje i izoliranje turbine.*

### Turbina 2



*Neispravna, potrebno je izmjeniti ležajeve, napraviti kompletan servis, brtvljenje i izoliranje turbine.*

### Generator 1



*Prosječno ispravno stanje, nema vidljivih oštećenja niti nedostataka.*

### Generator 2



*Prosječno ispravno stanje, nema vidljivih oštećenja niti nedostataka.*

### Rekuperator



### Kondenzator 1





*Prosječno ispravno stanje, nema vidljivih oštećenja niti nedostataka.*



*Neispravan/neučinkovit. Prilikom zadnjeg pregleda od strane servisera uočen problem u protoku medija kroz kondenzator. Nisu poznati razlozi za isto.*

### Kondenzator 2



*Neispravan/neučinkovit. Prilikom zadnjeg pregleda od strane servisera uočen problem u protoku medija kroz kondenzator. Nisu poznati razlozi za isto.*

### Spremnik za pothlađivanje kondenzata



*Prosječno ispravno stanje, nema vidljivih oštećenja niti nedostataka.*

### Crpka ORC modula 1



### Crpka ORC modula 2







*Prosječno ispravno stanje, nema vidljivih oštećenja niti nedostataka.*



*Prosječno ispravno stanje, nema vidljivih oštećenja niti nedostataka.*

### **Crpka za ekonomajzer 1**



*Prosječno ispravno stanje, nema vidljivih oštećenja niti nedostataka.*

### **Crpka za ekonomajzer 2**



*Prosječno ispravno stanje, nema vidljivih oštećenja niti nedostataka.*

### **Predgrijač 1**



### **Predgrijač 2**







*Prosječno ispravno stanje, nema vidljivih oštećenja niti nedostataka.*



*Prosječno ispravno stanje, nema vidljivih oštećenja niti nedostataka.*

### **Isparivač**



*Prosječno ispravno stanje, nema vidljivih oštećenja niti nedostataka.*

### **Crpka toulén 1**

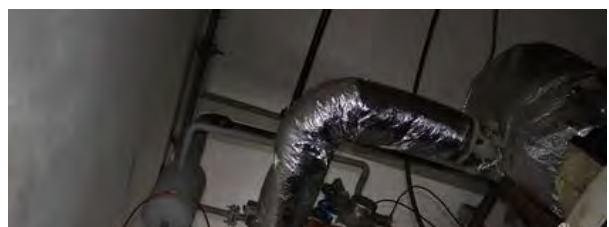


*Prosječno ispravno stanje, nema vidljivih oštećenja niti nedostataka.*

### **Crpka toulén 2**



### **Vakum pumpa i kondenzator toulenskih para**





*Prosječno ispravno stanje, nema vidljivih oštećenja niti nedostataka.*



*Prilikom zadnjeg pregleda od strane ovlaštenog serviseru uočen pad podtlaka. Potreban je pregled sistema i brtvljenje prema potrebi.*

### **Rshladni medij za kondenzator**



*Prosječno ispravno stanje, nema vidljivih oštećenja niti nedostataka.*



*Prosječno ispravno stanje, nema vidljivih oštećenja niti nedostataka.*

### **Razvod dušika**



### **Ispusne posude sigurnosnih ventila**





*Neispravan, potrebna zamjena razvodnika i cijevi dušika zbog propuštanja na razvodniku i poliamidnim cijevima.*



*Prosječno ispravno stanje, nema vidljivih oštećenja niti nedostataka.*

### **Zračni hladnjak za hlađenje prostorije ORC modula**



*Neispravan, ne može se pokrenuti. Nisu poznati razlozi zašto neradi. Potreban pregled i popravak.*

### **Vatrodojavni sistem**



*Neispravan, nije u funkciji. Potrebno je završiti instalaciju ovog sistema jer nikad nije spojen i pušten u rad.*

### **Rashladni sistem**







*Neispravni hladnjaci, zbog smrzavanja popucali i propuštaju. Potrebna je zamjena istih.*

**NAPOMENA:**

*Prilikom pregleda na lokaciji postrojenja uočena je oprema koja je u funkciji postrojenja ali prema dobivenim informacijama od stečajnog upravitelja gospodina Zvonka Tomljanovića i bivšeg zakonskog zastupnik agospodina Krunoslava Sablića nije imovina stečajnog dužnika SOLITUDO d.o.o. Radi se o opremi kako slijedi:*

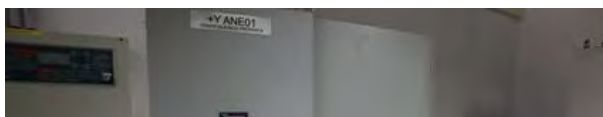
- 1. rashladni sistem sa 4 hladnjaka - nabavljen nakon havarije na prethodno instaliranim hladnjacima*
- 2. Kolna vaga - nije u funkciji jer je izveden samo građevinski dio*
- 3. Razdjelnik topline sa pripadajućim cjevovodima - naknadno instaliran*
- 4. generator za struju - naknadno pribavljen i stavljen u funkciju*

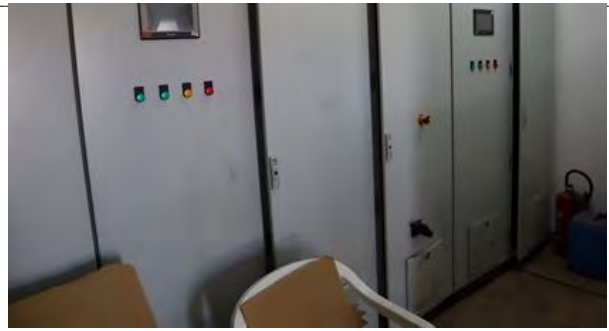
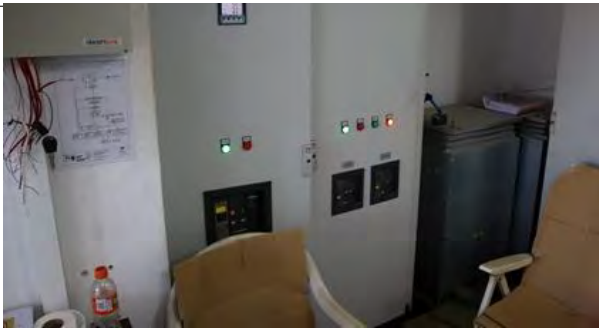
*Obzirom na navedeno ova oprema nije uključena u procjenu.*

### **2.3. Elementi elektro opreme za nadzor i upravljanje**

Prikaz zatečenog stanja elementa opreme za nadzor i upravljanje sustavom kogeneracijskog postrojenja:

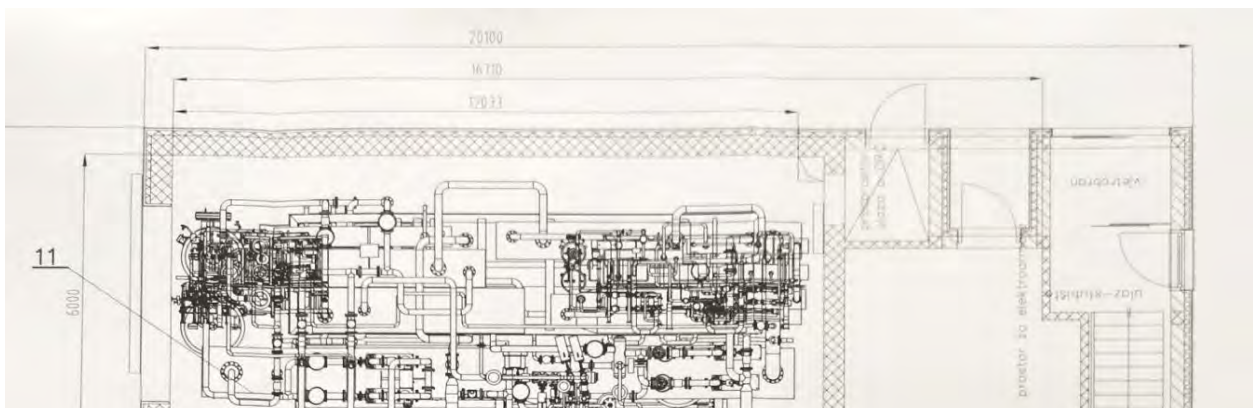
#### **Elektroormari sa upravljačkim sustavom**



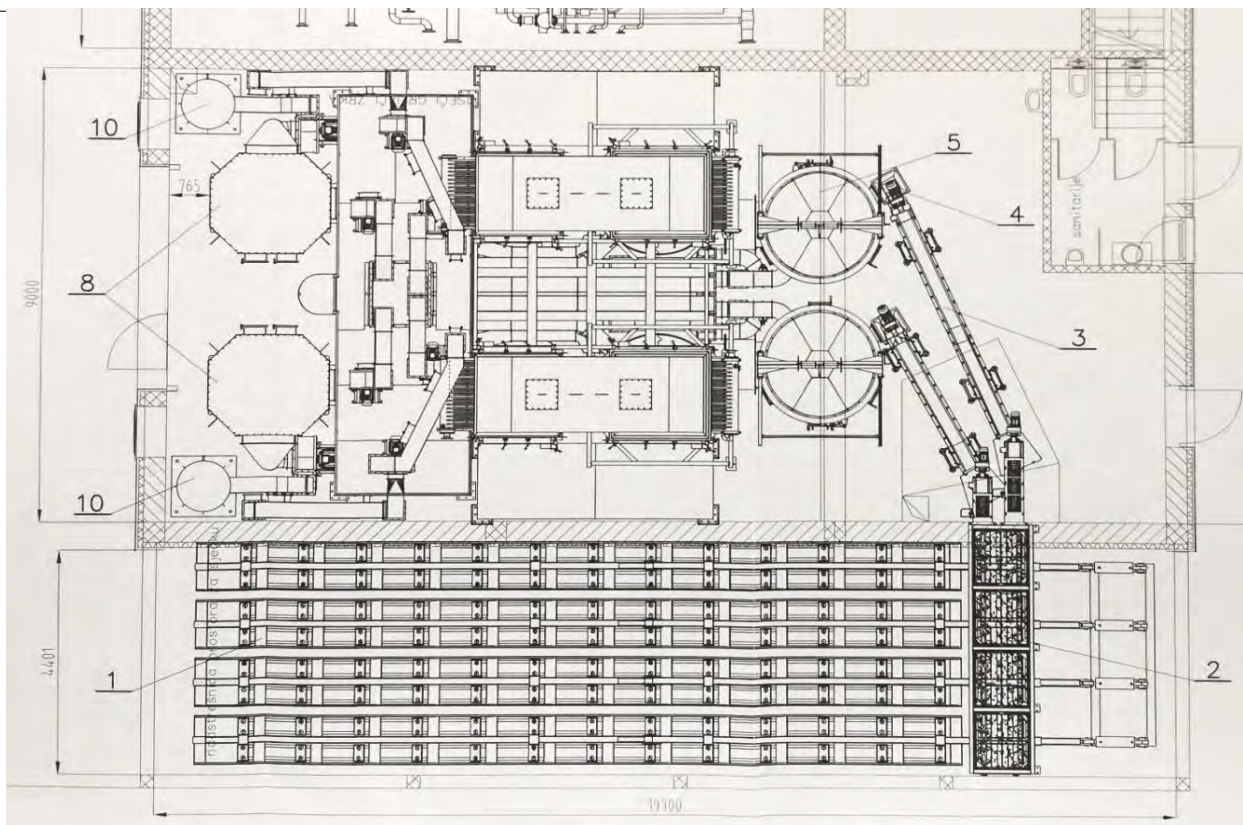


*Nije u potpunosti u funkciji. Potreban je pregled i popravak ove opreme od strane ovlaštenog servisera.  
Nakon provedenog popravka potrebno je provesti programiranje i sinhronizaciju rada postrojenja.  
Potrebno je u prostoru gdje je smještena elektro oprema završiti izgradnju poda koji bi bio prikladan za elektrosobe.*

## 2.4. Tlocrt postrojenja







### 3. TEHNIČKO-TEHNOLOŠKI OPIS RADA POSTROJENJA

Proces započinje u kotlovničkom dijelu postrojenja koji se sastoji od dvije linije instaliranje toplinske snage 1500 kW.

Iz višednevnog spremnika izuzimanje i transport biomase do gasifikatora obavlja se putem instaliranih nagrača, pužnih transportera i dozatora. Izgaranje biomase se odvija na način da se u gasifikatorima odvija proces gasifikacije i djelomičnog izgaranja biomase što dovodi do stvaranja plinske faze koja zajedno sa neizgorjelom čvrstom masom biva upuhana u komoru za dogrijavanje.

U komorama za dogrijavanje obavlja se dogorjevanje plinske faze i čvrstog ostatka biomase. Ovim načinom omogućeno je potpuno izgaranje biomase. Komore za dogrijavanje kao i gasifikatori su izolirani debelim slojevima termobetona i imaju osigurane priključke za primarni i sekundarni zrak kao i za recirkulaciju dimnih plinova.

Toplinska energija nastala u komorama za dogrijavanje služi za zagrijavanje termo ulja u kotlovima. Dimni plinovi nastali u komori za dogrijavanje prolaze prvo kroz zaštitni zračeci dio kotla a potom kroz konvektivni dio kotla gdje predaju dio toplinske energije termoulju. Termoulje predstavlja medij za prijenos toplinske energije na ORC modul. Nakon toga dimni plinovi se dodatno hlade predajući toplinu u ekonomajzeru kotla. Osnovna funkcija ekonomajzera je prijenos toplinske energije iz kotlovničkog dijela postrojenja na ORC modul.

Po izlasku iz ekonomajzera dimni plinovi preko multiciklona odlaze u dimnjake. Dio dimnih plinova se preko recirkulacijskog sustava vraća i služi za kontrolu optimalne temperature u ložištu. Na izlazima iz kotlova a prije spoja sa ORC modulom instaliran je paralelan vod koji sadrži izmjenjivač topline „termo ulje – voda“ gdje voda iz ekonomajzera preuzima toplinsku energiju termo ulja pristiglog iz kotla i odvodi ju direktno prema potrošačima toplinske energije (plastenicima) ili u hladnjak vode.

Rad postrojenja temelji se na termodinamičkom organskom Rankineovom ciklusu (ORC). Kao

što je već spomenuto toplinski izvor je termouljni kotao koji osigurava toplinu za energetski ciklus. Organski radni medij u energetskom ciklusu je toulen. On se prvo predgrijava u rekuperatorima i predgrijačima. Potom se toulen odvodi u pregrijače i isparivače. Toulenske pare se nakon pregrijavanja odvođe na ekspanziju u turbinu. Nakon ekspanzije do niskog tlaka pare radnog medija se odvođe na rekuperator gdje se dovode u tekuću fazu a zatim se kondenziraju u vodom hlađenom kondenzatoru. Kondenzat organskog medija se potom vraća pomoću crpke u radni ciklus.

Rashladni medij za kondenzator je u sezoni grijanja voda iz sustava grijanja plastenika, a izvan sezone grijanja rashladni medij je voda iz zračnih hladnjaka.

ORC modul ima jednu visokotlačnu i jednu niskotlačnu turbinu. Svaka turbina je direktno spojena na svoj generator nazivne snage 400 kW. Obje turbine su dimenzionirane tako da nominalna brzina okretanja turbine odgovara brzini vrtnje generatora.

Nakon izlaska iz turbine, pare toulene se odvođe u rekuperator gdje se hlade. Nakon prolaska kroz rekuperator pare radnog medija prolaze kroz vodom hlađene kondenzatore gdje iste kondenziraju.

Za ostvarenje primarne protueksplozijske zaštite instaliran je sustav inertizacija dušikom. Glavni zadatak inertizacije je smanjenje udjela kisika i ispod određene koncentracije unutar koje bi se spriječila pojava nastajanja eksplozivne atmosfere u prostoru ORC modula.

#### **4. METODOLOGIJA RADA**

---

Pribavljena je novo nabavna vrijednost kompletne proizvodne linije. Kao izvor podataka za određivanje nabavne vrijednosti korišteni su podaci dobiveni od naručitelja procjene koji je predočio račune od nabave i instalacije opreme.

Nabavna vrijednost dobivena na gore opisani način umanjena je za procijenjeni postotak iskorištenosti/istrošenosti, a prema za to relevantnim elementima.

Izvršen je stručni pregled, te je prema stvarnom fizičkom stanju, tehničkoj ispravnosti i tehnološkom rješenju procijenjena sadašnja vrijednost kompletnog postrojenja uzimajući u obzir slijedeće elemente:

- Nabavna vrijednost
- Period eksploatacije
- Opće stanje
- Nedostaci i oštećenja
- Način eksploatacije
- Održavanje
- Postojanje važećeg rješenja o stjecanju statusa povlaštenog proizvođača el. energije (HERA)
- Postojanje važećeg ugovora o otkupu proizvedene el. energije po poticajnim cijenama (HROTE)

Navedeni elementi su kvantificirani s određenim postotkom, zbrojeni te je dobiven realni postotak iskorištenosti.

Umanjenjem nabavne vrijednosti za dobiveni realni postotak iskorištenosti dobivena je trenutna vrijednost postrojenja.

## 5. NOVONABAVNA VRIJEDNOST POSTROJENJA

Novonabavna vrijednost instaliranog kompletnog postrojenja prema predloženim računima više različitih dobavljača iznosi:

Br.:	Datum računa:	Broj računa:	Dobavljač robe/usluge:	Iznos bez PDV-a
1.	8.3.2015	4-001-1	TERA ENERGIJA d.o.o.	120.000,00 kn
2.	15.3.2016	2-001-1	TERA ENERGIJA d.o.o.	160.000,00 kn
3.	15.9.2016	191/POSL1/1	ENER. INSTITUT HRVOJE POŽAR	40.000,00 kn
4.	19.9.2016	11-001-1	TERA ENERGIJA d.o.o.	5.472.000,00 kn
8.	16.3.2017	5326-VP/1	AGRIA d.o.o.	26.847,74 kn
	28.3.2017	18/1/1	BRAVARIJA PERIĆ vl. Ivan Perić	40.334,00 kn
	12.4.2017	NQ9LA0715496	DORO ERNO TEH. Akasztó	15.582,00 kn
	12.4.2017	196/IV/1	DUNAVTRANS-VUKOVAR d.o.o.	9.000,00 kn
	30.5.2017	34/1/1	BRAVARIJA PERIĆ vl. Ivan Perić	15.800,00 kn
9.	30.5.2017	1-001-1	TERA ENERGIJA d.o.o.	529.980,00 kn
11.	26.6.2017	55-1-1	VENTILACIJA d.o.o.	30.000,00 kn
12.	6.7.2017	37/01/1	ELEKTRO-TIM D.I. vl. Ivan Duspara	40.897,12 kn
15.	17.7.2017	63-1-1	VENTILACIJA d.o.o.	50.000,00 kn
	12.8.2017	51/1/1	BRAVARIJA PERIĆ vl. Ivan Perić	26.500,00 kn
18.	2.11.2017	10-001-1	TERA ENERGIJA d.o.o.	765.840,00 kn
19.	15.11.2017	52/PP1/1	PRESA d.o.o.	32.300,00 kn
20.	28.12.2017	12-001-1	TERA ENERGIJA d.o.o.	3.715.194,12 kn
21.	28.12.2017	18-001-1	TERA ENERGIJA d.o.o.	1.461.570,65 kn
22.	24.1.2018	7/01/1	ELEKTRO-TIM D.I. vl. Ivan Duspara	201.711,00 kn
23.	13.2.2018	156/429/1	HEP ODS, ELEKTROSLAVONIJA OSIJEK	403.618,93 kn
24.	30.4.2018	1/2018 TER	TERA ENERGIJA d.o.o.	367.610,00 kn
25.	27.12.2018	27/1/1	MALI IVICA d.o.o.	24.800,55 kn
NOVONABAVNA VRIJEDNOST POSTROJENJA UKUPNO (bez PDV-a):				13.549.586,11 kn

## 6. PROCJENA I MIŠLJENJE

### 6.1. Procjena vrijednosti nedostataka i oštećenja na postrojenju

NAZIV ELEMENTA POSTROJENJA opis potrebnih radova	Očekivani trošak bez PDV-a
<b>Hidraulički agregat nagrtanja bio mase i dozatora</b> <i>servis i brtvljenje elemenata koji propuštaju ulje</i>	4.000,00 kn
<b>Transporteri biomase do gasifikatora 2</b> <i>potrebno je obaviti reparaciju sa zamjenom ležajeva</i>	5.600,00 kn
<b>Gasifikator 1</b> <i>servis i zamjena rešetke ložišta gasifikatora</i>	16.000,00 kn
<b>Gasifikator 2</b> <i>servis i zamjena rešetke ložišta gasifikatora</i>	16.000,00 kn
<b>Zračni kanali sa ventilatorima primarnog, sekundarnog i recirkulirajućeg zraka</b> <i>potrebna zamjena temperaturnih osjetnika popravak instalacije i kalibracija</i>	32.000,00 kn
<b>Kotao 1</b> <i>zamjena neispravnih cijevi kotla, servis i izoliranje</i>	40.000,00 kn
<b>Kotao 2</b> <i>zamjena neispravnih cijevi kotla, servis i izoliranje</i>	40.000,00 kn
<b>Turbina 1</b> <i>zamjena ležajeva, servis, brtvljenje i izoliranje</i>	60.000,00 kn
<b>Turbina – 2</b> <i>zamjena ležajeva, servis, brtvljenje i izoliranje</i>	60.000,00 kn
<b>Kondenzator – 1</b> <i>servis i popravak protoka</i>	40.000,00 kn
<b>Kondenzator – 2</b> <i>servis i popravak protoka</i>	40.000,00 kn
<b>Vakum pumpa i kondenzator toulenskih para</b> <i>servis, popravak i brtvljenje</i>	16.000,00 kn
<b>Razvod dušika</b> <i>zamjena razvodnika i cijevi dušika</i>	20.000,00 kn
<b>Zračni hladnjak za hlađenje prostorije ORC modula</b> <i>servis i popravak</i>	16.000,00 kn
<b>Vatrodojavni sistem</b>	

<i>Podmirenje duga za izvedene radove + završetak instalacije</i>	80.000,00 kn
<b>Rashladni sistem</b>	
<i>zamjena hladnjaka (4 kom)</i>	280.000,00 kn
<b>Elektro opreme za nadzor i upravljanje</b>	
<i>Podmirenje duga za izvedene radove izvođaču SINTAKSA doo</i>	320.000,00 kn
<i>Uklanjanje kvarova i izgradnja prikladnog poda za elektrosobe</i>	80.000,00 kn
<i>Završetak instalacije, programiranje i sinhronizacija</i>	40.000,00 kn
<b>Kolna vaga</b>	
	120.000,00 kn
<i>dobava i izgradnja kolne vage zbog potrebe kontrole potrošnje sječke na dnevnoj razini</i>	
<b>Razdjelnik topline u plastenicima</b>	
<i>dobava i izgradnja</i>	200.000,00 kn
<b>Agregat za struju 180 kW</b>	
<i>dobava i instalacija</i>	96.000,00 kn
<b>ORC modul kpl</b>	
<i>popravak oštećene izolacije na elementoma (vuna+folija) te dobava i montaža zaštitne limene oplata izoliranih elemenata</i>	80.000,00 kn
<b>Puštanje u rad postrojenja kpl</b>	
<i>Izlazak na teren i boravak na terenu stručnih službi zaduženih za nadzor.</i>	120.000,00 kn
<i>Trošak energenata za probni rad (drvna sječka, električna energija i sl.)</i>	
<i>Trošak djelatnika (putni troškovi, trošak smještaja, dnevnice i sl.)</i>	
<b>Ostali troškovi</b>	
<i>neprecizirani i izvanredni (nepredviđeni) troškovi</i>	80.000,00 kn
<hr/>	
<b>TROŠKOVI UKUPNO (bez PDV-a) :</b>	<b>1.901.600,00 kn</b>

**NAPOMENA:**

Evidentirani nedostaci i oštećenja su utvrđeni neposrednom opažanjem prilikom pregleda i prikupljanjem informacija dobivenih od bivšeg zakonskog zastupnika.

Prilikom pregleda nisu predložene ponude za izvođenje navedenih radova od strane ovlaštenih izvođača i/ili serviser.

Navedene orijentacijske vrijednosti radova u tablici predstavljaju procijenjene okvirne troškove da bi se popravili kvarovi, uklonili nedostaci i dovršili započeti radovi s ciljem kompletiranja postrojenja kako bi isto moglo raditi punim kapacitetom. Naručitelj procjene je upoznat da navedene vrijednosti u tablici ne predstavljaju točan i konačan iznos nego samo projekciju očekivanih troškova.

Navedeni podaci o dugovanjima izvođačima radova dobiveni su od bivšeg zakonskog zastupnika. Ovi izvođači nisu spremni završiti započete instalacije bez plaćanja duga.



## 6.2. Procjena vrijednosti postrojenja

Prema dobivenim informacijama prilikom pregleda gradnja postrojenja započela je sredinom 2016. godine. Radovi na izgradnji su trajali oko godinu dana i postrojenje je prvi puta pušteno u probni rad 14.08.2017. godine.

Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo Osječko-baranjske županije Valpovo izdalo je 05.10.2017. godine uporabnu dozvolu Klasa: UP/I-361-05/17-01/000124, Urbroj: 2158/1-13-01/07-17-0009.

Hrvatska energetska regulatorna agencija (HERA) je dana 22. 12. 2017. godine izdalo rješenje o stjecanju statusa povlaštenog proizvođača električne energije na razdoblje od 25 godina Klasa: UP/1-034-02/17-15/07, Urbroj: 371-01-17-12.

Sa Hrvatskim operatorom tržišta energije d.o.o. (HROTE-om) dana 21.11. 2015. godine sklopljen je ugovor o otkupu električne energije br.: BIOMASA1.d.2.-21/15. Navedeni ugovor sklopljen je na period od 14 godina.

Iz navedenoga proizlazi da je **postrojenje na dan procjene bilo staro oko 3 godine i 10 mjeseci**. U navedenom periodu eksploatacije korišten je samo kotlovnički dio postrojenja. ORC modul zbog različitih nedostataka i kvarova koji nisu otklonjeni nikad nije proradio punim kapacitetom.

Nije poznat broj ostvarenih radnih sati postrojenja niti količina proizvedene i isporučene električne energije operateru.

Nadalje, **procjenjena vrijednost ovog kogeneracijskog postrojenja na biomasu uvelike ovisi o lokaciji prodaje.**

Pprodaja opreme na istoj lokaciji svakako ima bitan utjecaj na vrijednost iste, budući da su već izvedeni gotovo svi potrebni radovi i instalirani gotovo svi uređaji potrebni za funkcioniranje postrojenja u punom kapacitetu, a sve kako slijedi:

- ✓ Prilagodba zgrade u kojoj je smještena oprema
- ✓ Izvedeno je fiksiranje svih elemenata u prostoru zgrade
- ✓ Montirani su pripadajući agregati
- ✓ Izvedena je i prilagođena električna mreža
- ✓ Izvedeno je povezivanje električnih komponenti u električnim ormarima
- ✓ Izvedeni su i ostali neophodni radovi potrebni za pravilno funkcioniranje postrojenja u punom kapacitetu
- ✓ Ujedno je pretpostavka da na ovoj lokaciji kompletna oprema ima svu potrebnu dokumentaciju, ateste i dozvole za rad izdane od mjerodavnih institucija.
- ✓ Sklopljen je ugovor sa HROTE-om o otkupu proizvedene el. energije po poticajnim cijenama.

Općeniti razlozi umanjivanja vrijednosti koji su direktno vezani za pravilno funkcioniranje predmetne opreme na novoj lokaciji nalazim u sljedećim razlozima koji predstavljaju direktan novonastali trošak potencijalnom kupcu:

- ✓ Demontaža putem stručnih i ovlaštenih tvrtki
- ✓ Obavezno rastavljanje na manje dijelove svih povezanih elemenata radi prijevoza na novu lokaciju
- ✓ Dodatni troškovi kupnje potrošnog materijala kod ponovnog sastavljanja
- ✓ Upotreba vanjske mehanizacije i opreme za demontažu i transport
- ✓ Izrada posebne projektne dokumentacije za montažu opreme na novoj lokaciji

- ✓ Prilagodba ili izgradnja proizvodnog prostora za dimenzije i kapacitete predmetne opreme
- ✓ Stručna montaža i puštanje u pogon

Važno je također napomenuti da potencijalni kupac sa istim postrojenjem na novoj lokaciji ne može nastaviti konzumirati potpisani ugovor sa HROTE-om o otkupu električne energije po poticajnim cijenama.

Dakle, za potencijalnog kupca koji kupuje ovu opremu i seli je na novu lokaciju, sve navedeno generira novonastali trošak i izgubljenu dobit po spomenutom ugovoru pa bi u tom slučaju procjenjenu vrijednost trebalo korigirati uzimajući u obzir sve navedeno kako bi potencijalni kupac pronašao interes i dodatno investirao u sve očekivane opisane novonastale troškove.

**Na zahtjev naručitelja procjene kogeneracijskog postrojenja procjena vrijednosti će biti napravljena pod pretpostavkom prodaje opreme na istoj lokaciji zajedno sa objektom gdje je instalirana.**

**NOVONABAVNA VRIJEDNOST POSTROJENJA (bez PDV-a): 13.549.586,11 kn**

Prema predloženim računima dobave i gradnje

Zastarjelost tipa: 0% 0,00 kn

**OSNOVICA ZA PROCJENU POSTROJENJA (bez PDV-a): 13.549.586,11 kn**

**PAD I ISPRAVAK VRIJEDNOSTI UKUPNO: 32,2%**

- NA STAROST POSTROJENJA: 39,7%

Datum puštanja u rad: 14.8.2017

Datum procjene: 8.7.2021

Starost postrojenja (godina): 3,9

- NA Odstupanje radnih sati od prosjeka: 0,0%

Ostvareno radnih sati: nepoznato

Prosijek radni sati: 0

Više / manje od prosjeka : 0

- NA OPĆE STANJE: 5,0%

0 0

- NA INVESTICIJSKO ULAGANJE: 0,0%

- NA NAČIN I UVJETI EKSPLOATACIJE: 0,0%

- NA REDOVITO SERVISNO ODRŽAVANJE: 2,5%

- NA PONUDU I POTRAŽNJU: 5,0%

- NA VAŽEĆI UGOVOR O OTKUPU POTPISAN SA HROTE-o -20,0%

**PROCJENJENA VRIJEDNOST ISPRAVNOG POSTROJENJA (bez PDV- 9.186.619,38 kn**

**PROCJENA TROŠKOVA POPRAVKA (bez PDV-a): 1.901.600,00 kn**

---

**PROCJENJENA VRIJEDNOST POSTROJENJA (bez PDV-a): 7.285.019,38 kn**

---

**NAPOMENA:**

*Prilikom pregleda predložen je ugovor sklopljen sa Hrvatskim operatorom tržišta energije d.o.o. (HROTE-om) o otkupu proizvedene električne energije po poticajnim cijenama. Procjena vrijednosti je napravljena pod pretpostavkom važenja istog budući da postojanje važećeg ugovora svakako ima značajan utjecaj na vrijednost postrojenja.*

## 7. REKAPITULACIJA I ZAKLJUČAK

Iz svega navedenog smatram da bi tržišna vrijednost predmetnih pokretnina u viđenom stanju, imajući u vidu trenutnu ponudu i potražnju, mogla postići cijenu od:

**7.285.019,38 kn bez PDV-a**

Svrha ove procjene je iznošenje mišljenja o POŠTENJOJ TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI navedenih predmeta procjene, kao da su ponuđeni na prodaju na otvorenom tržištu.

Prema tome mišljenja sam da POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST predmetnih pokretnina na dan 08.07.2021.g. iznosi **7.285.019,38 kn bez PDV-a**, odnosno **973.933,07 €**  
(prema srednjem tečaju HNB na dan procjene 7,48 kn za 1 €).

## 8. SAŽETAK

Naručitelj: SOLITUDO d.o.o. u stečaju

Datum procjene: 08.07.2021.g.

Svrha procjene: Određivanje POŠTENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Pretpostavka procjene: Ponuda na otvorenom tržištu

Predmet procjene: Kogeneracijsko postrojenje na biomasu s ORC modulom

Poštena tržišna vrijednost: **7.290.000,00 kn** odnosno **970.000,00 €** bez PDV-a  
(prema srednjem tečaju HNB na dan procjene)

NAPOMENA: iskazane vrijednosti su sa PDV-om

EXPERT Osijek  
vl. Perica Dumančić, bacc.ing.  
Stalni sudski vještak i procjenitelj

MP





**ELABORAT BROJ : 02- 07/2021**

## **PROCJEMBENI ELABORAT**



**NEKRETNINA : PLASTENIK I JEDNOSTAVNA ZGRADA, kč.**  
688, ko. Nard

**LOKACIJA : 31550 VALPOVO, Nard**

**NARUČITELJ : SOLITUDO d.o.o. u stečaju, OSIJEK, Vlašička 11**

**VLASNIK: : SOLITUDO d.o.o. , OSIJEK, Vlašička 11**

**SVRHA : Procjena tržišne vrijednosti nekretnine radi prodaje**

U Nardu , 08.07.2021.

# 1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine radi prodaje
Naručitelj procjene	SOLITUDO d.o.o. u stečaju, OSIJEK, Vlašička 11
Adresa nekretnine	31550 VALPOVO, Nard
Tip nekretnine	PLASTENIK I JEDNOSTAVNA ZGRADA, kč. 688, ko. Nard
katastarska općina	Nard
zk. uložak	723
zemljišno knjižna čestica	688
površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	16.888,00
Neto korisna površina (m <sup>2</sup> )	10.493,95
Brutto razvijena površina (m <sup>2</sup> )	13.985,67
Tržišna vrijednost nekretnine ( kn )	2.820.000,00
Tržišna vrijednost nekretnine ( € )	377.000,00
Sadašnja građevinska vrijednost (kn)	2.976.715,24
Sadašnja građevinska vrijednost (€)	397.882,38
Nova građevinska vrijednost (kn)	5.710.833,75
Nova građevinska vrijednost (€)	763.338,09
Legalitet	DA - jednostavna zgrada NE - plastenici
Upisana pozitivna zabilježba	DA - za jednostavnu zgradu
Mogućnost upisa pozitivne zabilježbe	NE - za plastenike
Prilaz javnoj površini	DA
Energetski certifikat	-
Procjenitelj:	Ivić Miroslav, dipl.ing.građ.



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU  
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-645/2020-3.  
Osijek, 27. siječnja 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvanko Vrbun, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/13, 82/13, 82/16, 67/18, 126/19. i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16. i 61/19), a povodom zahtjeva Miroslava Ivića iz Donjeg Miholjca, V. Nazora 33, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

**RJEŠENJE**

**MIROSLAV IVIĆ, diplomirani inženjer građevinarstva, iz Donjeg Miholjca, V. Nazora 33, OIB. 14328730751, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnosti.**

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši 5. veljače 2021.

**Obrazloženje**

Miroslav Ivić iz Donjeg Miholjca, V. Nazora 33, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnosti budući mu s danom 4. veljače 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan rješenjem ovog suda broj 4-Su-28/2017-4. od 30. siječnja 2017. Uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavio je uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje, te polisu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom imenovani je podnio dokumentaciju propisanu u članku 12. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima te je utvrđeno da ne postoje zapreke iz članka 2. stavak 3. citiranog Pravilnika za ponovno imenovanje.

S obzirom na naprijed navedeno, predsjednik Županijskog suda u Osijeku donio je rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tarifnom broju 36.  
Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi ("Narodne novine" broj 33/19) u iznosu od 200,00 kn  
je naplaćena.

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku  
15 dana od dana dostave rješenja.



**DOSTAVITI:**

1. Miroslav Ivić  
D. Miholjac, V. Nazora 33
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Općinski sud u Osijeku
4. Općinski sud u Đakovu
5. Arhiva



## 2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- \* Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima pročišćeni tekst (NN 81/15, 94/17)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13; 20/17; 39/19)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13; 65/17; 114/18; 39/19, 98/19)
- \* Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima ( NN 112/17, 34/18, 36/19 )
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 121/16; 9/17)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- \* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- \* Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- \* Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- \* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* Pravilnik o energetske certificiranju zgrada (NN 88/17)
- \* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- \* Prostorni planovi JLS
- \* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- \* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)
- \* Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)

### 3. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **SOLITUDO d.o.o. u stečaju, OSIJEK, Vlašička 11**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **PLASTENIK I JEDNOSTAVNA ZGRADA,** **kč. 688, ko. Nard**  
na lokaciji: **31550 VALPOVO, Nard**  
dan kakvoće: 08.07.2021.  
dan vrednovanja: 08.07.2021.

Opis nekretnine: Nekretninu čini poljoprivredno zemljište sa četiri plastenika, te jednom jednostavnom zgradom poljoprivredne namjene - dvije nadstrešnice za poljoprivredne proizvode sa ostavom za alat i prostorom za sklanjanje ljudi

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

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

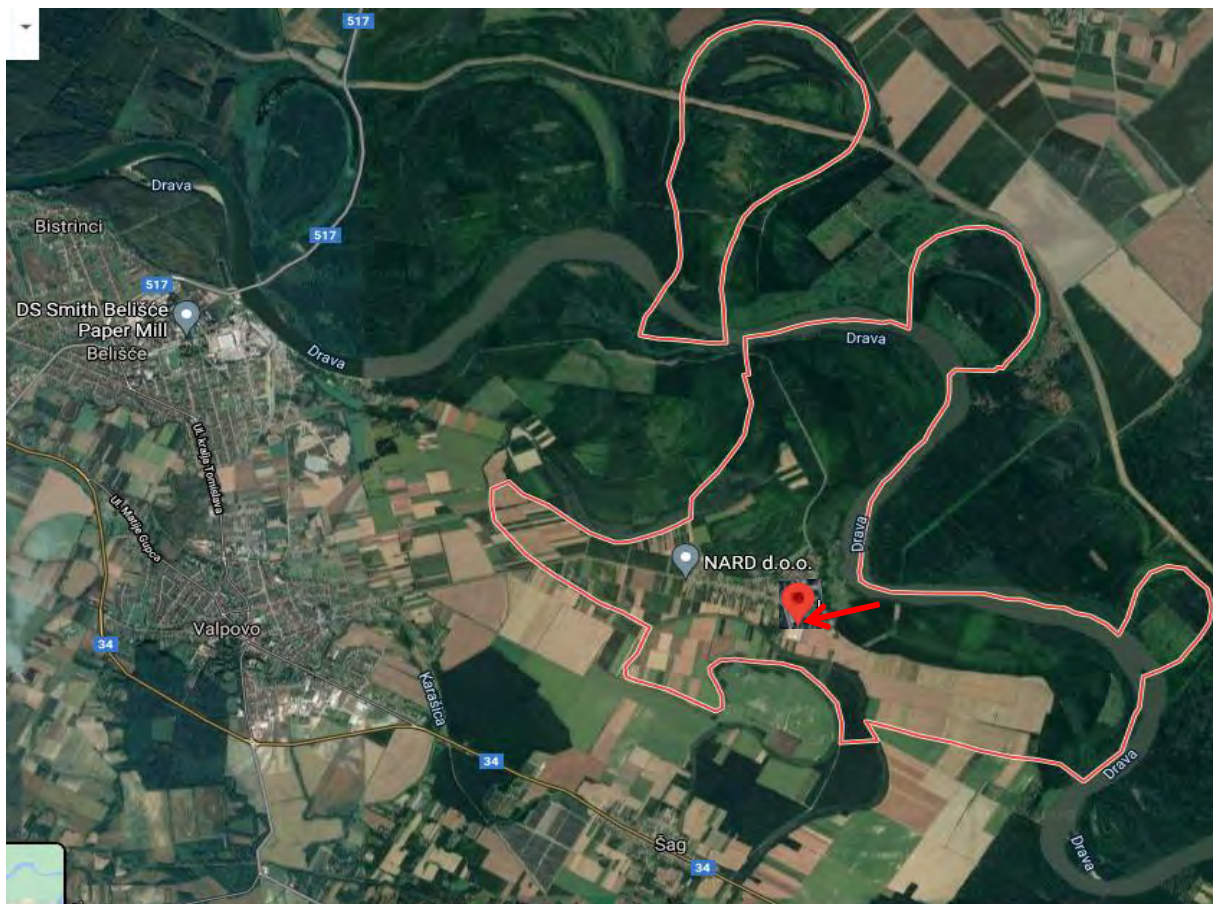
Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu
- kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikator vrijednosti za objekt koji će generirati prihode

## 4. MAKRO LOKACIJA

### Položaj grada / općine

Naselje Nard se nalazi u sastavu grada Valpova u Osječko-baranjskoj županiji. Naselje je smješteno sjeveroistočno od grada Valpova i prigradsko je naselje. Samo naselje je smješteno na 90 m.n.m., na ravničarskom terenu, na desnoj obali rijeke Drave. Naselje je dobro prometno povezano, nalazi se uz županijsku prometnicu ŽC4053 (Valpovo-Nard). Površina naselja je 17,14 km<sup>2</sup>, u naselju danas živi oko 516 stanovnika.



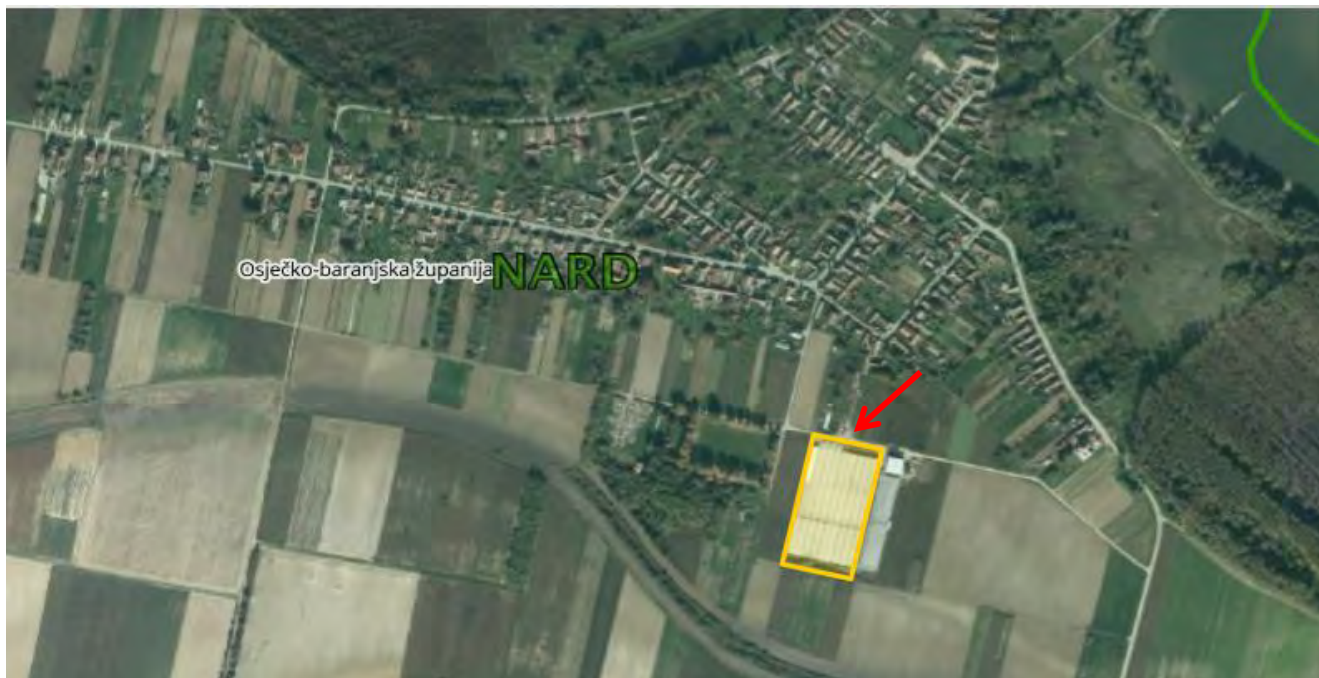
izvor: <https://www.google.hr/maps/place/>

## 5. MIKRO LOKACIJA

### Položaj u gradu / naselju

Predmetna nekretnina nalazi se u prigradskom naselju Nard koje je naselje u sastavu grada Valpova. Procjenjivana nekretnina se nalazi u sporednoj ulici, pripada VII zoni od ukupno VIII zona. Okolne nekretnine su uglavnom stambene namjene. Prometna povezanost je dosta dobra.

U neposrednoj blizini nema izgrađenih objekata.



izvor: <https://www.google.hr/maps/place/>

U e - prerinu **katastarskog plana** je ucrtana **č.zem. 688, k.o.Nard** sa jednostavnom zgradom i platenicima..



izvor: [www.katastar.hr](http://www.katastar.hr)



## 6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

### 6.1. Zemljišna knjiga

Prema E-izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, ZK odjel Valpovo

k.o. Nard

zk.ul. 723

datum: 09.05.2021.

U popisnom listu A upisano je:

GOSPODARSKA ZGRADA, GOSPODARSKA ZGRADA- PLASTENIK I GOSP. DVORIŠTE ZA SELOM					
k.č.	688	gospodarska zgrada	104 m2	površine	16.888,00 m2
		gospodarska zgrada	13.959 m2		
		gospodarsko dvorište	2.825 m2		
		Sveukupno:			

U vlasničkom listu B upisano je:

SOLITUDO d.o.o. , OSIJEK, Vlašička 11

U teretnom listu C upisano je:

Prema upisu u ZK koji je u prilogu procjene!

### 6.2. Katastar

**E - Izvod iz katastarskog plana**

Valpovo, 10.05.2021.

**E -Prijepis posjedovnog lista br. 710**

Valpovo, 09.05.2021.

### 6.3. Dokumentacija o gradnji

**Rješenje o izvedenom stanju - za jednostavnu zgradu poljoprivredne namjene**

Klasa: UP/I-361-03/13-06/4095

ur.broj: 2158/1-01-22/18-13-8 DŠT

izdano: Valpovo, 27. rujna 2013.

izvršno: 25.10.2013.

**ZA PLASTENIKE**

**OČITOVANJE o potrebi ishođenja akta za građenje plastenika**

Klasa: UP/I-360-01/13-01/58

ur.broj: 2158/1-01-22/13-13-2 SK

izdano: Osijek, 15.11.2013.g.

izvršno:

**Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima**

Za plastenike prema Pravilniku o jednostavnim i drugim građevinama i radovima, nije potrebno ishoditi odobrenje za građenje, ali je potrebno izraditi glavni projekt (sukladno kojem se pristupa izgradnji). Glavni projekt za izgradnju nije dostavljen na uvid, **pa se za iste ne može utvrditi legalnost.**

#### 6.4. Legalitet i napomene o nekretnini

##### Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Stanje je usklađeno.

##### Usklađenost izvedenog stanja i katastra / zemljišne knjige

Izvedeno stanje plastenika i jednostavne zgrade je usklađeno sa stanjem u katastru i zemljišnim knjigama.

##### Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Nekretnina - čestica ima neposredni pristup javnoj površini - označenoj kao č.zem. 1054/1, k.o. Nard, u zk upisanoj kao put za selom - javno dobro u općoj uporabi, Grad Valpovo.

##### Legalitet nekretnine

Za legalitet nekretnine priložena je dokumentacija:

- Rješenje o izvedenom stanju - za jednostavnu zgradu poljoprivredne namjene
- OČITOVANJE o potrebi ishođenja akta za građenje plastenika
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima

Očevidom na licu mjesta i pregledom dokumentacije utvrđeno je slijedeće:

Predočena je pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju za slobodnostojeću jednostavnu zgradu poljoprivredne namjene.

Vizualnim pregledom nekretnine i pregledom dokumentacije nisu utvrđena odstupanja izvedenog stanja **jednostavne zgrade** poljoprivredne namjene u odnosu na izdano Rješenje o izvedenom stanju .

Za plastenike ove veličine i koji imaju sustav navodnjavanja i grijanja prema Pravilniku o jednostavnim i drugim građevinama i radovima, čl. 4. st. 12 podst. a/ za gradnju nije potrebno ishoditi dozvolu, ali je potrebno izraditi glavni projekt . Kako nije dostavljen na uvid glavni projekt za izgradnju plastenika, za ista se **ne može potvrditi legalitet istih.**

Na čestici postoji izgrađena jednostavna zgrada - poljoprivredne namjene tl.dim. 29,75 x 3,00, i visine 3,07 m ( bruto površina 92,67 m<sup>2</sup>) za koju je u ZK izvadku upisano da je priloženo Rješenje o izvedenom stanju Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osječko-baranjske županije u Valpovu klasa: UP/I-361-03/13-06/4095, Urbroj: 2158/1-01-22/18-13-8 od 27. rujna 2013. g.

##### Upis pozitivne zabilježbe

Upisana je pozitivna zabilježba za jednostavnu zgradu poljoprivredne namjene. objekte plastenika nije moguće upisati pozitivnu zabilježbu

Za

## 7. OPIS NEKRETNINE

### 7.1. Iskaz površina

PROSTORIJA	tlocrtna površina (m²)	koef. neto	NKP (m²)	koef. bruto	BRP (m²)	h (m)	BV (m³)
P1 - JEDNOSTAVNA ZGRADA					KBR=	1,18	
prizemlje							
skladište	32,86	0,50	16,43	1,00	38,77	2,60	85,44
wc	1,80	1,00	1,80	1,00	2,12	2,60	5,52
sanitarije	2,80	1,00	2,80	1,00	3,30	2,60	8,59
ured	15,65	1,00	15,65	1,00	18,47	2,60	48,01
nadstrešnica	30,03	0,50	15,02	0,00	0,00	1,00	35,44
ukupno P1:	83,14		51,70		62,67		183,00
P2 - PLASTENIK					KBR=	1,00	
plastenik	243,00	0,75	182,25	1,00	243,00	3,20	917,57
plastenik	1.000,00	0,75	750,00	1,00	1000,00	3,20	3776,00
plastenik	8.000,00	0,75	6.000,00	1,00	8000,00	3,20	30208,00
plastenik	4.680,00	0,75	3.510,00	1,00	4680,00	4,20	23194,08
ukupno P2:	13.923,00		10.442,25		13.923,00		58095,65
SVEUKUPNO P1 i P2:	14.006,14		10.493,95		13.985,67		58278,65
SVEUKUPNO:	14.006,14		10.493,95		13.985,67		58278,65

BRP = 13.985,67 m<sup>2</sup>  
 NKP = 10.493,95 m<sup>2</sup>  
 BV = 58.278,65 m<sup>3</sup>

## 7.2. Konstrukcija i materijali

- |                                |  |           |
|--------------------------------|--|-----------|
| - katnost:                     | pomoćna: Pr; plastenici: Pr  |           |
| - godina izgradnje:            | 2003   | 2007 2009 |
|                                | pomoćna i jednosta.:   | 2006      |
| - temelji:                     | armiranobetonski   |           |
| - nosiva konstrukcija:         | čelična pocinčana  |           |
| - međukatna konstrukcija:      | -  |           |
| - pregradni zidovi:            | jednostavna: puna opeka  |           |
| - krov i pokrov:               | jednostavna: drvena konstrukcija, pokrov lim, plastenici folija      |           |
| - pročelje:                    | plastenici   |           |
| - svijetla visina prostorija:  | jednostavna: Pr=2,60m,<br>plastenici : Pr = 3,20; 3,20; 3,20; 4,20 m |           |
| - obrada podova:               | jednostavna : keramika, beton  |           |
| - obrada unutrašnjih zidova:   | jednostavna.: žbuka+boja   |           |
| - obrada unutrašnjih stropova: | jednostavna.: žbuka+boja   |           |
| - fasadni otvori:              | jednostavna: pvc+ izo staklo   |           |
| - unutarinja stolarija:        | jednostavna: pvc+ izo staklo   |           |
| - grijanje:                    | peć na biomasu, peć na plin, struja                                  |           |
| - ventilacija:                 | prirodna   |           |
| - sanitarna oprema:            | prosječna  |           |
| - lift:                        | ne   |           |
| - ostalo:                      |  |           |

## 7.3. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža
- vlastiti vodovod
- septička
- plin
- telefon

## 7.4. Ostale karakteristike

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| - Štetne imisije u okruženju        | Vizualnim pregledom nije utvrđeno.                                   |
| - Promet u mirovanju                | Na javnoj površini, na čestici                                       |
| - Karakteristike okolnih nekretnina | Objekti uglavnom stambene namjene i manje poljoprivredne proizvodnje |
| -                                   |  |

## 7.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| - Sadašnje korištenje nekretnine     | Nekretnina je u potpunosti izgrađena i koristi se.   |
| - Mogućnost alternativnog korištenja | Ne   |
| - Mišljenje                          | Nekretnina je u najboljoj i najekonomičnijoj namjeni |



## 7.6. Doprinosi i priključci

**Komunalni doprinos** predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru i Odluci o komunalnom doprinosu Grada.

**Vodni doprinos** predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekta i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 83/15).

Procjenjivana nekretnina se, temeljem odredbi navedene Uredbe nalazi u Zoni B.

## 8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Indeks razvijenosti prema MRRFEU za naselje Nard koje je u sastavu grada Valpovo iznosi 100,656 (5 skupina od ukupno 8). Naselje Nard karakterizira mala tržišna aktivnost, kupoprodaja nekretnine ovog tipa nije zabilježena. Detaljno provedenim istraživanjem kao i analizom internetskih portala (Go home, Burza nekretnina, Njuškalo i slično) utvrđeno je da na burzi ne postoji nikakva ponuda za plastenike i nekretnosti ovakvog tipa.

## 9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnim prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

### **poredbena metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

### **prihodovna metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

## troškovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

### 9.1. Odabir metode procjenjivanja

Procjenjivana nekretnina je izgrađena i koristi se za potrebe vlasnika. Nekretnina prema svojim obilježjima ne može generirati prihode. Isto tako, na tržištu nema podataka o eventualnim transakcijama sličnih objekata.

Temeljem prethodno navedenog, za procjenu objekta se odabire troškovna metoda.

Zemljište će biti procjenjeno poredbenom metodom.

### 9.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

#### Poredba 1:

Poljoprivredno zemljište, vrijedno obradivo tlo

Katastarska općina: Nard

Katastarska čestica: 891

ID ZKC 1390013

Obilježja:

1€ =

kategorija: IV

srednji tečaj HNB-a: 7,568069 kn

veličina zemljišta: 4.961,00 (m2)

cijena: 14.000,00 (kn) 1.849,88 (€)

0,37 €/m2

datum: 2/2021

#### Poredba 2:

Poljoprivredno zemljište, vrijedno obradivo tlo

Katastarska općina: Valpovo

Katastarska čestica: 4301

ID ZKC 1111221

Obilježja:

1€ =

kategorija: IV

srednji tečaj HNB-a: 7,426008 kn

veličina zemljišta: 6.059,00 (m2)

cijena: 17.613,37 (kn) 2.371,85 (€)

0,39 €/m2

datum: 4/2019

#### Poredba 3:

Poljoprivredno zemljište, vrijedno obradivo tlo

Katastarska općina: Valpovo

Katastarska čestica: 4300

ID ZKC 1111220

1€ =

Obilježja:

srednji tečaj HNB-a: 7,426008 kn

kategorija: IV

veličina zemljišta: 2.541,00 (m2)

cijena: 7.386,63 (kn) 994,70 (€)

0,39 €/m2

datum: 4/2019

**Poredba 4:**

Poljoprivredno zemljište, vrijedno obradivo tlo

Katastarska općina: Nard

ID ZKC 1283105

Katastarska čestica: 156

1€ =

Obilježja:

srednji tečaj HNB-a: 7,423829 kn

kategorija: IV  
 veličina zemljišta: 1.162,00 (m2)  
 cijena: 2.613,00 (kn) 351,97 (€)  
 datum: 3/2019

0,30 €/m2

**Poredba 5:**

Poljoprivredno zemljište, vrijedno obradivo tlo

Katastarska općina: Nard

ID ZKC 824077

Katastarska čestica: 771

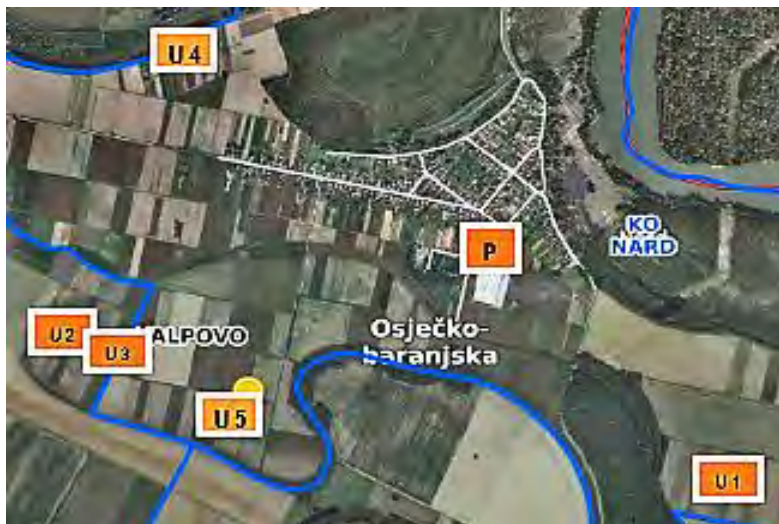
1€ =

Obilježja:

srednji tečaj HNB-a: 7,504103 kn

kategorija: IV  
 veličina zemljišta: 5.243,00 (m2)  
 cijena: 13.000,00 (kn) 1.732,39 (€)  
 datum: 10/2017

0,33 €/m2

**LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNOSTI**

- P** lokacija predmetne nekretnine
- U1** lokacija usporednih nekretnina

\* Poredbene nekretnine nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodne dozvole za gradnju.

### 9.3. Međuvremensko izjednačenje

13.1.3.							
<b>INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup></b>							
<b>HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup></b>							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b> <b>REPUBLIKE HRVATSKE</b> <b>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</b>		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter						
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45

[http://www.dzs.hr/Hrv\\_Eng/publication/2015/13-01-02\\_01\\_2015.htm](http://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2015/13-01-02_01_2015.htm)

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Nard	Valpovo	Valpovo	Nard	Nard
Katastarska čestica:	891	4301	4300	156	771
Datum transakcije:	2/2021	4/2019	4/2019	3/2019	10/2017
Površina (m2) :	4.961,00	6.059,00	2.541,00	1.162,00	5.243,00
Prodajna vrijednost (€):	1.850	2.372	995	352	1.732
Cijena (€/m2) :	0,37	0,39	0,39	0,30	0,33
Cijena (kn/m2) :	3	3	3	2	2
Indeks / dan transakcije:	119,45	102,24	102,24	100,59	102,26
Indeks / dan vrednovanja:	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45
Korekcijski faktor:	1,00	1,17	1,17	1,19	1,17
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	2,79	3,42	3,42	2,69	2,89

#### 9.4. Interkvalitativno izjednačenje

(sa analizom i isključenjem neodgovarajućih poredbi)

<b>PREDMET PROCJENE:</b>	<b>ZEMLJIŠTE</b>	poljoprivredno			
Kategorija:	IV				
Veličina (m2):	16.888,00				
Redni broj - usporedbe	1	2	3	4	5
<b>Katastarska općina:</b>	Nard	Valpovo	Valpovo	Nard	Nard
<b>Katastarska čestica:</b>	891	4301	4300	156	771
<b>Međuv.izjedn.cijena (kn/m2):</b>	2,79	3,42	3,42	2,69	2,89
<b>Kategorija</b>	IV	IV	IV	IV	IV
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Veličina:</b>	4.961	6.059	2.541	1.162	5.243
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Fizičke karakteristike:</b>	pravilan izdužen	pravilan izdužen	pravilan izdužen	pravilan izdužen	pravilan izdužen
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Zagađenja:</b>	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Uklanjanje objekta</b>	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Ostalo: lokacija, infrastruktura</b>	lošija	lošija	lošija	lošija	lošija
Prilagodba	20%	20%	20%	20%	20%
<b>Korigirana vrijednost (%):</b>	20%	20%	20%	20%	20%
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne	ne	ne
<b>Korigirana vrijednost (kn):</b>	3,35	4,11	4,11	3,23	3,47
<b>STATISTIKA</b>					
Prosjek:	3,65				
Odstupanja od prosjeka:	-0,30	0,46	0,46	-0,42	-0,19
Kvadrat odstupanja:	0,09	0,21	0,21	0,18	0,03
suma	0,72				
Standardno odstupanje:	0,38	10,38%			
Pravilo dva-sigma (±)	0,76				
Odstupanja od prosjeka:	-8,30%	12,47%	12,47%	-11,55%	-5,09%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne	ne	ne
<b>PREDMET PROCJENE:</b>					
Prosječna vrijednost (kn/m2):	<b>3,65</b>				
Prosječna vrijednost (€/m2):	<b>0,49</b>				
Vrijednost nekretnine (kn)	<b>61.654,14</b>				
Vrijednost nekretnine (eur)	<b>8.241,00</b>				



## 9.5. Troškovna metoda

### Faktor korištenja zgrade (FK)

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	<b>dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda</b>	<b>vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost</b>	<b>mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno</b>
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

PODACI O NEKRETNINI	P1- jednostavna	P2- plastenici	
Godina izgradnje objekta	2006      prosječno	2006	
Starost objekta	15	15	
Tip nekretnine	jednostavna zgrada	plastenici	
Održivi vijek korištenja (granice)	20-30	15-30	
Održivi vijek korištenja (odabrano)	30	20	
<b>Faktor korištenja zgrade:</b>			
A - lokacija / tržište	2,0	1,5	
B - zgrada općenito	2,0	2,0	
C - stanje zgrade	2,0	2,0	
<b>FK odabrano:</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	
Relativna starost	50,00%	75,00%	
OOVK (%)	57	52	
OOVK (god)	17,10	10,40	
Zamjenska starost zgrade	12,90	9,60	
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	43,00%	48,00%	

## Pokazatelji troškova građenja

Vrsta zgrade	Poslovne zgrade	Medicinske ustanove	Osnovne škole i opće srednje škole	Srednje strukovne škole	Vrtići srednji standard	Sportske dvorane (27/45)	Kuće jednostavnog standarda	Stamb. niz. srednjeg standarda	Višestambene zgrade srednjeg standarda	Domovi za starije	Hoteli srednjeg standarda	Industrijski proizvodni objekti
<b>Troškovi</b>												
<b>Konstrukcija</b>												
građevna jama	1,4%	1,6%	1,5%	1,0%	1,3%	1,8%	3,0%	1,4%	4,0%	1,6%	2,3%	2,6%
temeljenje	8,5%	8,9%	11,3%	8,9%	11,9%	12,6%	8,4%	7,2%	4,8%	10,1%	4,4%	17,7%
vanjski zidovi	25,4%	19,0%	24,8%	20,3%	23,7%	16,9%	33,6%	27,2%	23,6%	16,6%	12,2%	20,4%
unutarnji zidovi	14,3%	15,5%	11,3%	9,8%	14,2%	9,0%	11,9%	13,9%	15,1%	17,2%	16,5%	8,6%
stropovi	12,8%	12,4%	8,8%	8,8%	3,9%	4,4%	15,8%	15,4%	17,7%	9,3%	15,6%	3,3%
krovovi	9,6%	9,0%	14,3%	16,5%	18,3%	22,2%	10,7%	11,4%	8,4%	10,6%	5,1%	20,6%
građevinske ugradnje	0,7%	0,8%	0,7%	1,6%	2,3%	4,8%	-	1,0%	1,2%	0,5%	9,5%	-
ostale građ. konstr.	3,6%	3,4%	4,1%	3,8%	3,0%	5,6%	2,4%	2,7%	4,8%	3,0%	2,5%	2,0%
<b>ukupno konstr.</b>	<b>76,3%</b>	<b>70,6%</b>	<b>76,7%</b>	<b>70,7%</b>	<b>78,6%</b>	<b>77,2%</b>	<b>85,9%</b>	<b>80,1%</b>	<b>79,3%</b>	<b>68,8%</b>	<b>68,2%</b>	<b>75,2%</b>
<b>Instalacije</b>												
odvodnja, voda, plin	3,6%	5,0%	3,4%	4,2%	6,3%	5,4%	4,9%	7,3%	7,6%	9,7%	8,0%	3,2%
grijanje	5,7%	2,4%	4,8%	4,1%	5,7%	6,7%	5,9%	5,0%	5,2%	4,0%	5,9%	3,2%
obrada zraka	2,1%	4,9%	2,5%	4,5%	2,2%	3,9%	0,0%	2,6%	0,5%	3,2%	4,9%	1,2%
jaka struja	7,5%	9,4%	7,3%	9,0%	5,8%	5,1%	2,8%	4,1%	4,4%	7,1%	5,3%	8,3%
telekom i informatika	3,0%	3,6%	1,5%	2,3%	1,2%	0,8%	0,5%	0,9%	0,4%	3,6%	0,9%	1,1%
transportni uređaji	0,7%	2,0%	0,9%	0,9%	0,1%	0,4%	-	-	2,6%	1,2%	2,7%	0,8%
postrojenja za korištenje	0,4%	0,7%	1,6%	2,3%	-	0,1%	-	-	-	2,3%	3,9%	6,8%
automatika zgrade	0,7%	1,2%	0,8%	2,0%	-	0,2%	-	-	-	0,1%	-	0,2%
ostale instalacije	0,0%	0,09%	0,5%	0,0%	0,2%	0,1%	-	-	-	0,1%	0,1%	-
<b>ukupno instalacije</b>	<b>23,7%</b>	<b>29,4%</b>	<b>23,3%</b>	<b>29,3%</b>	<b>21,4%</b>	<b>22,8%</b>	<b>14,1%</b>	<b>19,9%</b>	<b>20,7%</b>	<b>31,2%</b>	<b>31,8%</b>	<b>24,8%</b>
<b>Sveukupno</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (€)</b>	<b>od</b>	601	702	648	608	688	708	401	414	428	528	374
	<b>sred.</b>	775	869	789	775	829	855	434	461	501	608	454
	<b>do</b>	1.083	1.002	963	1.002	976	1.009	461	508	622	708	1.156
1 Eur= 7,48 Kn												
<b>Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (Kn)</b>	<b>od</b>	4.500	5.250	4.850	4.550	5.150	5.300	3.000	3.100	3.200	3.950	2.800
	<b>sred.</b>	5.800	6.500	5.900	5.800	6.200	6.400	3.250	3.450	3.750	4.550	3.400
	<b>do</b>	8.100	7.500	7.200	7.500	7.300	7.550	3.450	3.800	4.650	5.300	3.750
<b>Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (usvojeno)</b>	<b>(€)</b>							302				53
	<b>(Kn)</b>							2.260				400

Izvor: Hrvatska komora arhitekata, 2017.g.

Elementi izračuna:			VRIJEDNOST (kn)
<b>Zemljište</b>			<b>61.654,14</b>
	<b>P1- jednostavna</b>	<b>P2- plastenici</b>	1 eur = 7,48 kn
<b>BRP objekta</b>	<b>62,67 m2</b>	<b>13.923,00 m2</b>	
<b>BV objekta</b>	<b>183,00 m3</b>	<b>58.095,65 m3</b>	
Komunalni doprinos	12,00 kn / m3	0,00 kn/m3	2.195,98
Vodni doprinos	0,90 kn / m3	0,00 kn/m3	164,70
Troškovi komunalnih priključaka			21.546,42
Tehnička dokumentacija			4.249,01
Ostali troškovi (takse,...) - paušalno 1,5% vrijednosti NGV			2.655,63
<b>Ukupni uzgredni troškovi</b>			<b>30.811,74</b>
<b>P1 - JEDNOSTAVNA ZGRADA</b>			
<b>Nova građevinska vrijednost</b>	2.260,00 kn / m2		<b>141.633,75</b>
<b>* na odabrane troškove gradnje je obračunat PDV</b>			
<b>Nova građevinska vrijednost</b>			
<b>koeficijent dovršenosti:</b>		<b>1,00</b>	<b>141.633,75</b>
<b>Umanjenje vrijednosti</b>			
Starost objekta			15
Održivi vijek korištenja			30
Relativna starost			50,00%
Obračunska površina (BRP) m2			62,67
OOVK (%)			57
OOVK (god)			17,10
Zamjenska starost zgrade			12,90
Linearno umanjeње vrijednosti zgrade			43,00%
<b>Preostala vrijednost zgrade</b>			<b>80.731,24</b>
<b>P2 - PLASTENIK</b>			
<b>Nova građevinska vrijednost</b>	400,00 kn / m2		<b>5.569.200,00</b>
<b>* na odabrane troškove gradnje je obračunat PDV</b>			
<b>Nova građevinska vrijednost</b>			
<b>koeficijent dovršenosti:</b>		<b>1,00</b>	<b>5.569.200,00</b>
<b>Umanjenje vrijednosti</b>			
Starost objekta			15
Održivi vijek korištenja			20
Relativna starost			75,00%
Obračunska površina (BRP) m2			13.923,00
OOVK (%)			52
OOVK (god)			10,40
Zamjenska starost zgrade			9,60
Linearno umanjeње vrijednosti zgrade			48,00%
<b>Preostala vrijednost zgrade</b>			<b>2.895.984,00</b>

<b>Ukupna vrijednost</b>		
Vrijednost objekata		2.976.715,24
Vrijednost zemljišta		61.654,14
Uzgredni troškovi		30.811,74
Troškovi vanjskog uređenja-ograde, putevi		88.000,00
Dodatni troškovi - trošak ozakonjenja plastenika		-24.000,00
<b>Preliminarna vrijednost nekretnine</b>		<b>3.133.181,12</b>
Koeficijent za prilagodbu = 0,90 * izračun u arhivi procjenitelja		
<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>	<b>bez PDV- a</b>	<b>2.819.863,01</b>

## 10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

**PLASTENIK I JEDNOSTAVNA ZGRADA, kč. 688, ko. Nard**

na lokaciji:

**31550 VALPOVO, Nard**

na dan kakvoće: 08.07.2021.

na dan vrednovanja: 08.07.2021.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja : 7,481395 kn

<b>zaokruženo bez PDV-a</b>	<b>2.820.000</b>	<b>Kn</b>
	<b>377.000</b>	<b>€</b>

### IZJAVA PROCJENITELJA:

Izveštaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom.

Prilikom izrade izvještaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti.

Procjenu izradio :

Ivić Miroslav, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene





## 11. UPORABA DOKUMENTA

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka
- Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procjenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Banke i Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja (OTP Nekretnine d.o.o.), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu zasnivanja založnog prava na procjenjenoj nekretnini, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti.

Izjavu dao :

Ivić Miroslav, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene



**12. PRILOZI      FOTOGRAFIJE NEKRETNINE**  
**P1- JEDNOSTAVNA ZGRADA**



ulična strana



ulična strana



put



nadstrešnica



ured



skladište

## P2 - PLASTENICI











## DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VALPOVO  
Stanje na dan: 02.05.2020. 22:45

Katastarska općina: 330914, NARD

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5155/2020  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 723

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	688	GOSPODARSKA ZGRADA, GOSP. ZGRADA- PLASTENIK I GOSP. DVORIŠTE ZA SELOM GOSPODARSKA ZGRADA GOSPODARSKA ZGRADA GOSPODARSKO DVORIŠTE			16888 104 13959 2825	
		UKUPNO:			16888	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 21.11.2013. broj Z-2946/13 Temeljem čl. 35 st. 3 ZPNIZ zabilježuje se da je za upis jednostavne zgrade poljoprivredne namjene- dvije nadstešnice za poljoprivredne proizvode sa ostavom za alat i prostorom za sklanjanje ljudi priloženo rješenje o izvedenom stanju upravnog odjela za prostorno uređenje, gradit. i zaštitu okoliša od 27. rujna 2013.g. Klasa: UP/I-361-03/13-06/4095, Urbroj: 2158/I-01-22/18-13-8	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SOLITUDO D.O.O., OSIJEK, VLAŠIČKA 11	
3.1	Zaprimljeno 12.02.2015. broj Z-241/15-----2076/14 Temeljem ovjerov. izjave od 21. listopada 2014.g. i čl. 9. st. 5. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, zabilježuje se vlasništvo na strojevima i uređajima i to: "Sistem za automatsko sagorijevanje biomase topling SASP 2000, serijski broj 19 i Spremnik tople vode Topling Bufer 100M3, serijski broj 19-1" za korist: UniCredit Leasing Croatia d.o.o. Zagreb, Heinzelova 33 na kčbr. 688 vlasnika u A.	
2.1	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu: Zaprimljeno 17.03.2020.g. pod brojem Z-5155/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU NA BR. 6 ST-693/19 24.02.2020	na 1 (1,1)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 14.01.2016.g. pod brojem Z-689/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O GK VIRNOM IZNOSU ZADUŽENJA I OSIGURANJU BR. OU/113610/05.01.2016, solemniziran kod javnog bilježnika Lidiije Perić iz Osijeka dana 13. siječnja 2016.g. pod br. OV-234/16, uknjižuje se založno pravo (hipoteka) na nekretnine u A. za iznos kunske protuvrijednosti od 250.000,00 EUR uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko bude veće te naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvanjsudske prirode, za korist: <b>ERSTE &amp; STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A</b>	250.000,00 EUR	
5.			
5.1	Zaprimljeno 02.09.2016.g. pod brojem Z-19883/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAZIBNE ZASNIIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI 01.09.2016, UGOVOR O KREDITU BROJ 5114541300 01.09.2016, uknjižba zajedničke hipoteke na nekretnine u A. za iznos od 1.550.000,00 EUR uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvanjsudske prirode, za korist: <b>ERSTE &amp; STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A</b>	1.550.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
5.2	Zaprimljeno 02.09.2016.g. pod brojem Z-19883/2016  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, upisan u z.k.ul. 747 iste k.o.		na 5.1
6.			
6.1	Zaprimljeno 06.04.2017.g. pod brojem Z-7898/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAZIBNE ZASNIIVANJEM ZAJEDNIČKOG ZALOŽNOG PRAVA – SIMULTANE HIPOTEKE NA NEKRETNINAMA 04.04.2017, solemniziran kod javnog bilježnika Mladena Muloš iz Zagreba dana 04. travnja 2017.g. pod br. OV-5331/17, uknjižuje se zajedničko založno pravo na nekretnine u A. radi osiguranja povrata novčane tražbine u iznosu kunske protuvrijednosti 200.000,00 EUR, uvećano za ugovorene kamate, zatezno kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvanjsudske prirode, za korist: <b>ERSTE &amp; STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A</b>	200.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
6.2	Zaprimljeno 06.04.2017.g. pod brojem Z-7898/2017  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, upisan u z.k.ul. 747 k.o. Nard.		na 6.1

Potvrđuje se da ovaj izvatak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.05.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA VALPOVO

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 09.05.2021. 22:48

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: NARD (Mbr. 330914)

Posjedovni list: 710

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SOLITUDO D.O.O., VLAŠIČKA 11, 31000 OSIJEK (VLASNIK)	78760536671

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
		684	ZA SELOM	17166	20		
			STAKLENIK	3421			
			INDUSTRIJSKA ZGRADA	424			
			ORANICA	13321			
		688	ZA SELOM	16888	20		
			GOSPODARSKA ZGRADA, PLASTENIK, ZA SELOM	13959			
			GOSPODARSKA ZGRADA, ZA SELOM	104			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	2825			
Ukupna površina katastarskih čestica				34054			

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





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

### IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Približno mjericilo ispisa 1: 2000



Datum ispisa: 10.05.2021



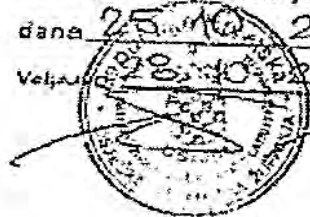




REPUBLIKA HRVATSKA  
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA  
OSIJEK  
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO  
UREĐENJE, GRADITELJSTVO I  
ZAŠTITU OKOLIŠA

KLASA: UPI-361-03/13-06/4095  
URBROJ: 2158/1-01-22/13-13-8 DŠT  
Valpovo, 27. rujna 2013. godine

Ovo rješenje postalo je pravomoćno  
dana 25. 10. 2013. godine  
Veljača 28. 10. 2013. godine  
Potpis:



Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Osječko-baranjske županije  
povodom zahtjeva Solitudo d.o.o., Osijek, Vlasika 11., za donošenje rješenja o izvedenom stanju na  
temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“  
broj 86/12.) i članka 26. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ broj 76/07,  
38/09, 55/11, 90/11, 50/12. i 55/12), donosi sljedeće:

#### RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonsuju se završena slobodnostojeća jedinstvena zgrada poljoprivredne namjene – dvije nadstrešnice za poljoprivredne proizvode sa ostavom za alat i prostorom za sklapanje ljudi, izgrađena na lok. 687 i 688, k.o. Nard, ravnog krova, vanjske maksimalne visine 3,07 m, maksimalne dužine 29,75 m i širine 3,50 m, građevinske (bruto) površine 92,67 m<sup>2</sup>, jedne etaže: prizemlja, s jednom funkcionalnom jedinicom, prikazana u geodetskoj snimci izvedenog stanja oznake: 118/2013, od travnja 2013. godine, izrađenoj po Uredu ovlaštenog inženjera geodetije, Osijek, H. Republike 43, ovlašten inženjer geodetije Dražen Ajh, ing.geod.
2. Geodetska snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade iz točke 1. izreka ovog rješenja sastavni je dio ovog rješenja.
3. Završena zgrada iz točke 1. izreka ovoga rješenja smatra se u smislu posebnog zakona postojećom građevinom.
4. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevine, te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo donošenju rješenja.
5. Rješenje o izvedenom stanju nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradi za koje je doneseno i zemljište na kojemu je ta zgrada izgrađena.

#### Obrazloženje

Solitudo d.o.o., Osijek, Vlasika 11., podnio je dana 15. svibnja 2013. godine zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za zakonske zgrade iz točke 1. izreka ovoga rješenja.

Uz svoj zahtjev imenovan je priložio dokumente:  
- tri primjerka geodetske snimke izvedenog stanja navedene u točki 1. izreka ovoga rješenja,  
- iskaze površina i obračunske veličine zgrada koje je izradio ovlašten inženjer građevinarstva Dalibor Peršić, mag.ing.archif.,  
- foto dokumentaciju;  
- iskaz podataka za obračun naknade za održavanje zgrada u prostoru koji je izradio ovlašten inženjer građevinarstva Dalibor Peršić, mag.ing.archif.

Povodom pravovremeno predanog zahtjeva podnositelja proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

- da za zgradu nije doneseno rješenje o uklanjanju;
- da je zgrada nedvojbeno vidljiva na digitalnoj ortofoto karti (DOF5/2011) do 21. lipnja 2011. godine;
- da ozakonjenje nezakonito izgrađene zgrade nije isključeno odredbom članka 6. Zakona;
- da predmetna zgrada nema veću etažnost od propisane;
- da je obavljen očevid na kojem su utvrđene sve činjenice bitne za donošenje rješenja o izvedenom stanju propisane zakonom što je konstatirano zapisnikom koji prileži spisu;
- da je strankama pružena mogućnost uvida u spis predmeta radi izjašnjenja (poziv i zapisnik u spisu);
- da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru (rješenje Grada Valpova i dokaz o uplati u spisu).

Budući da je u postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetnih zgrada, postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona te je odlučeno kao u izradi ovoga rješenja.

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje rješenja i njegovo donošenje prema Tar. broju 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama, u iznosu od 70,00 kuna plaćena je u cijelosti.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

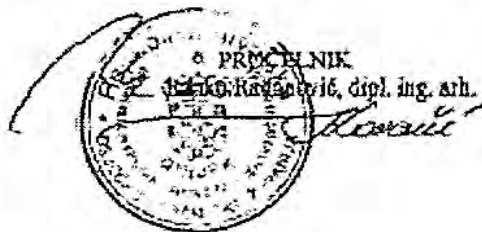
Proziv ovog rješenja dozvoljena je žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, Zagreb. Žalba se podnosi putem ovog Upravnog odjela pismeno ili usmeno na zapisnik ili preporučeno putem pošte u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, a plaća se po Tbr. 3. Zakona o upravnim pristojbama sa 50,00 kn upravnih biljega.

#### DOSTAVITI:

1. Solitudo d.o.o.,  
Osijek, Višićka 11 (2x);
2. Oglasna ploča  
Osječko – baranjske županije – 8 dana;
3. Evidencije;
4. Arhiva-

#### NA ZNANJE:

1. Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja,  
Građevinska inspekcija, – po izvršnosti,
2. Grad Valpovo, M. Gupca 32 – po izvršnosti,
3. Ured državne uprave u Osječko – baranjskoj županiji Ispostava Valpovo,  
Valpovo, K. P. Krešimira IV, br. 1 ;
4. Hrvatske vođe, VGI „Karadica – Vučica“, Donji Miholjac – po izvršnosti





REPUBLIKA HRVATSKA  
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA  
OSIJEK  
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE  
I GRADITELJSTVO

KLASA: 360-01/13-01/58  
URBROJ: 2158/1-01-22/13-13-2 SK  
Osijek, 15.11.2013.god.

SOLITUDO d.o.o.  
Vlašička 11  
OSIJEK

PREDMET: odobrenje za gradnju  
- očitovanje, dostavlja se

Vašim dopisom od 14.11.2013.god. zatražili ste od ovog Upravnog odjela očitovanje o potrebi ishođenja akta nadležnog tijela za građenje plastenika na kč.br. 685, 686, 687 i 688 u k.o. Nard.

U svezi Vašeg upita upućujemo Vas na odredbe Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12 i 55/12) te odredbe Pravilnika o jednostavnim građevinama i radovima ("Narodne novine" broj 21/09, 57/10, 126/10, 48/11, 81/12 i 68/13).

Odredbom članka 209. stavka 5. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, određeno je da se građenju jednostavnih građevina i izvođenju radova određenim Pravilnikom, može pristupiti bez akta kojim se odobrava građenje. Odredbom članka 2. stavka 1. podstavka 12. alineje 1., 2. i 3. Pravilnika o jednostavnim građevinama i radovima određeno je da se bez akta kojim se odobrava građenje i lokacijske dozvole, a u skladu s glavnim projektom ili tipskim projektom za kojega je doneseno rješenje na temelju članka 196. Zakona o prostornom uređenju i gradnji može graditi:

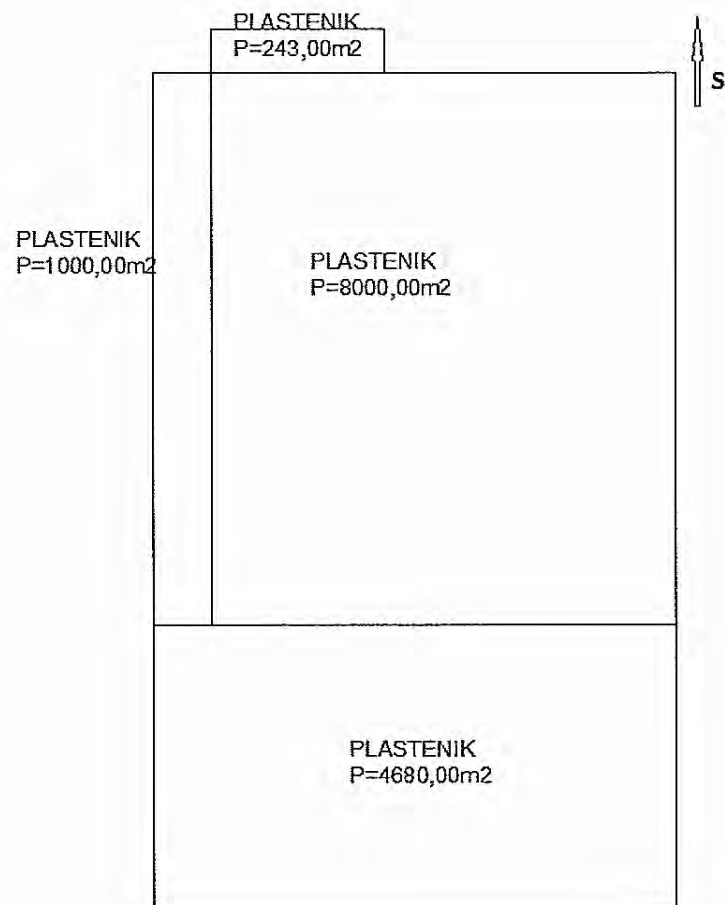
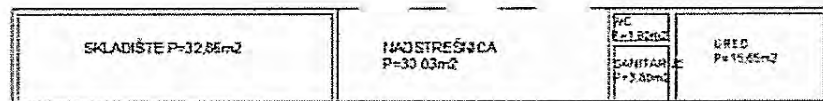
- alineja 1. - plastenik s pokrovom mase plohe pokrova manje ili jednake 1,50 Kg/m<sup>2</sup> izrađenim od polimerne folije odnosno polikarbonatnih i/ili poliesterskih ploča i potkonstrukcijom s trakastim temeljima ili temeljima samcima, bez izvedenog poda i bez stacionarnih uređaja za grijanje i ostalih instalacija;
- alineja 2. - staklenik s pokrovom najveće mase plohe pokrova manje ili jednake 12,5 kg/m<sup>2</sup> i potkonstrukcijom s trakastim temeljima ili temeljima samcima, bez izvedenog poda i bez stacionarnih uređaja za grijanje i ostalih instalacija,
- alineja 3. - plastenik, odnosno staklenik iz alineje 1. ovog podstavka s razvodom sustava za navodnjavanje, toplovodnog ili toplozračnog grijanja, niskonaponske električne instalacije te instalacije plina, uključivo priključak na postojeću građevinu za opskrbu vodom, plinom i električnom energijom, pripremu tople vode ili toplog zraka, pripremu mješavine hranjive otopine ili skladištenje CO<sub>2</sub>.

Slijedom izloženog, nadležno tijelo ne izdaje akt kojim se odobrava izvođenje radova za građenje plastenika navedenih karakteristika.



## Nacrti

A



Ivić Miroslav dipl. ing. građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
i procjenu vrijednosti nekretnina  
Donji Miholjac, V. Nazora 33  
OIB: 14328730751  
IBAN: HR03 2340 0093 1023 59711

EXPERT obrt za trgovinu i usluge  
vl. Perica Dumančić bacc.ing.  
31000 Osijek, Vijenac lipa 6  
OIB: 97960161600  
IBAN: HR7023400091160320826  
Poziv na broj: 37-2020

## SOLITUDO d.o.o. u stečaju

31000 OSIJEK  
Vlašička ulica 11

### REKAPITULACIJA PROCJENJENIH VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

1. procijenjena tržišna vrijednost nekretnina : ELABORAT BROJ: 01-07/2021. od 08.07.2021.g. STAKLENIK I ZGRADA KOGENERACIJSKOG POSTROJENJA NA BIOMASU, ZK uložak : 747, K.O. Nard, k.č.br. 684, zaokružena procijenjena vrijednost **bez PDV-a:** 2.900.000,00 kn odnosno 388.000,00 €

i procjena poštene tržišne vrijednosti : Broj predmeta PD – 4670 od 08.07.2021.g. KOGENERACIJSKOG POSTROJENJA NA BIOMASU S ORC MODULOM 500 kWel: zaokružena poštena tržišna vrijednost **bez PDV-a:** 7.290.000,00 kn odnosno 970.000,00 €

Sveukupno nekretnine i kogeneracijsko postrojenje kč.br. 684 KO. Nard, **bez PDV-a :**

10.190.000,00 kn odnosno 1.358.000,00 €

2. procijenjena tržišna vrijednost nekretnina : ELABORAT BROJ: 02-07/2021. od 08.07.2021.g. PLASTENIK I JEDNOSTAVNA ZGRADA, ZK uložak : 723, K.O. Nard, k.č.br. 688, zaokružena procijenjena vrijednost **bez PDV-a:** 2.820.000,00 kn odnosno 377.000,00 €

<b>Sveukupna procijenjena vrijednost nekretnina i kogeneracijskog postrojenja</b>		
<b>bez PDV-a :</b>	<b>13.010.000,00 kn</b>	<b>odnosno 1.735.000,00 €</b>

( prema srednjem tečaju HNB-a na dan procjene 08.07.2021. g. od 7,48 kn za 1 euro )

- Napomena : u iskazanoj vrijednosti nije sadržan PDV**

Stalni sudski vještak i procjenitelj :  
Miroslav



EXPERT Osijek  
vl. Perica Dumančić, bacc. ing.



U Nardu 08.07.2021. g.