



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

za građevinarstvo i usluge

TD: P-448/24

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - SAŽETAK

NARUČITELJ: **RENETEH OGULIN d.o.o. u stečaju**
Otok Oštarijski 4E, Ogulin
OIB: 31296566610

PREDMET PROCJENE: **Industrijski kompleks – Kogeneracijsko postrojenje na drvnu bio masu**

LOKACIJA: k.č.br.89/3 k.o. 319384 Otok Oštarijski

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjena na dan 15. ožujka 2024. godine iznosi:

3.550.000,00 €

*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV

Ovaj se elaborat sastoji od 43 stranice s prilogima. Izrađen je u dva primjerka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

IZRADIO: Tomislav Radman, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

DIREKTOR: Tomislav Radman, dipl.ing.građ.

U Velikoj Gorici, travanj 2024. godine



**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin
Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu
Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-446/24

Datum: travanj 2024.

List: 2

SADRŽAJ:**A. OPĆI DIO**

1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM – Tomislav Radman
 - Fotodokumentacija

B. OPĆI PODACI

B.1. OPĆI PODACI O NEKRETNINI, SVRSI IZRADE I IZRAĐIVAČU PROCJENE NEKRETNINE

C. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA**C.4. GRAĐEVINA**

- C.4.1. Osnovni podaci o građevini
- C.4.2. Osnovna obilježja građevine

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

- D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta
- D.5.2. Izračun vrijednosti zgrade troškovnom metodom
- D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

E. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

H. SAŽETAK

**QUADRIGA PROJEKT d.o.o.**

NARUČITELJ:

**Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin**

TD: P-446/24

PREDMET PROCJENE:

Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasuDatum: **travanj 2024.**

LOKACIJA:

Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.grad.List: **3**

A. OPĆI DIO

A.1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBUElektronički zapis
Datum: 30.01.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080864740

OIB:

68545327483

EUID:

HRSR.080864740

TVRTKA:

- 1 QUADRIGA PROJEKT d.o.o. sa građevinarstvo i usluge
- 1 English QUADRIGA PROJECT Ltd. for civil engineering and services
- 1 German QUADRIGA PROJEKT GmbH. Für Bauwirtschaft und Dienstleistung
- 1 QUADRIGA PROJEKT d.o.o.
- 1 English QUADRIGA PROJECT Ltd.
- 1 German QUADRIGA PROJEKT GmbH

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 1 Velika Gorica (Grad Velika Gorica)
Ulica dr Jurja Dobrile 8

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

- 4 info@quadriga-projekt.hr

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - kupnja i prodaja robe
- 1 * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inosemnom tržištu
- 1 * - zastupanje inosemnih tvrtki
- 1 * - istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
- 1 * - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 1 * - djelatnost javnoga prijevoza putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
- 1 * - pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- 1 * - pružanje usluga smještaja
- 1 * - pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl. i opskrba tom hranom - catering
- 1 * - ostale turističke usluge
- 1 * - turističke usluge koje uključuju sportsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti

**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin
Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu
Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-446/24

Datum: **travanj 2024.**List: **4**

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 30.01.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA**PREDMET POSLOVANJA:**

- | | |
|-----|--|
| 1 * | - turističke usluge u nautičkom turizmu |
| 1 * | - turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude |
| 1 * | - prijevoz sa vlastite potrebe |
| 1 * | - skladištenje robe |
| 1 * | - djelatnost pakiranja |
| 1 * | - djelatnost otpremništva |
| 1 * | - projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina |
| 1 * | - nadzor nad gradnjom |
| 1 * | - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina |
| 1 * | - posredovanje u prometu nekretnina |
| 1 * | - poslovanje nekretninama |
| 1 * | - čišćenje svih vrsta objekata |
| 1 * | - promidžba (reklama i propaganda) |
| 1 * | - djelatnost nakladnika |
| 1 * | - izdavačka djelatnost |
| 1 * | - usluge pripreme za tisak i objavljivanje |
| 1 * | - usluge informacijskog društva |
| 1 * | - djelatnost javnog informiranja |
| 1 * | - tiskanje časopisa i drugih periodičnih časopisa, knjiga i brošura, glasbenih djela i glasbenih rukopisa, karata i atlasa, plakata, igraćih karata, reklamnih kataloga, prospekata i drugih tiskanih oglasa, djelovodnika, albuma, dnevnika, kalendara, poslovnih obrazaca i drugih tiskanih trgovačkih stvari, papirne robe sa osobne potrebe i drugih tiskanih stvari, putem knjigotiska, ofseta, fotograurure, fleksografije, sitotiska i drugih tiskarskih strojeva, strojeva za umnožavanje, računalnih pisača, fotokopiranja i termokopiranja |
| 1 * | - gospodarenje šumama |
| 1 * | - proizvodnja šumskog reprodukcijskog materijala |
| 1 * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz bošićnih drvaca |
| 1 * | - stavljanje na tržište šumskog reprodukcijskog materijala |
| 1 * | - djelatnost maloprodaje, veleprodaje, usgoja, prerade i/ili skladištenja ribe i drugih morskih organizama |
| 1 * | - djelatnost usgoja riba i drugih morskih organizama |
| 1 * | - djelatnost gospodarskog ribolova |
| 1 * | - proizvodnja metala |
| 1 * | - proizvodnja gotovih metalnih proizvoda, osim strojeva i opreme, djelatnost eksploatacije mineralnih sirovina |
| 1 * | - rezanje, oblikovanje i obrada kamena |
| 1 * | - proizvodnja vatrootalnih proizvoda |
| 1 * | - proizvodnja proizvoda od gline sa građevinarstvo |
| 1 * | - proizvodnja cementa, vapna i gipsa |

**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAČ:

**Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin
Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu
Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-446/24

Datum: **travanj 2024.**List: **5**

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 30.01.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA**PREDMET POSLOVANJA:**

- 1 * - proizvodnja proizvoda od betona, cementa i gipsa
- 1 * - prerada drva i proizvoda od drva i pluta
- 1 * - proizvodnja proizvoda od slame i pletarskih materijala
- 1 * - proizvodnja namještaja
- 1 * - održavanje namještaja
- 1 * - popravak namještaja
- 1 * - proizvodnja računala, te elektroničkih i optičkih proizvoda
- 1 * - organiziranje seminara, kongresa, tečajeva, savjetovanja, koncerata, revija, izložbi
- 1 * - isnajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- 1 * - isnajmljivanje automobila, kamiona i motocikala
- 1 * - isnajmljivanje plovila
- 1 * - računovodstveni poslovi
- 1 * - djelatnost proizvodnje i stavljanje na tržište predmeta opće uporabe
- 1 * - popravak predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- 1 * - otkup potraživanja s regresom ili bez njega (engl. factoring)
- 1 * - usluge vezane uz poslove kreditiranja: prikupljanje podataka, israda analiza i davanje informacija o kreditnoj sposobnosti pravnih i fizičkih osoba koje samostalno obavljaju djelatnost
- 1 * - posredovanje pri sklapanju poslova na novčanom tržištu
- 1 * - savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja, te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima
- 1 * - dorada šumskog reprodukcijanskog materijala
- 1 * - djelatnost eksploatacije mineralnih sirovina
- 2 * - vještačenje iz područja graditeljstva i procjene nekretnina
- 2 * - energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 3 TOMISLAV RADMAN, OIB: 85664169743
Velika Gorica, ULICA KRALJICE KATARINE 2
- 1 - jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 3 TOMISLAV RADMAN, OIB: 85664169743
Velika Gorica, ULICA KRALJICE KATARINE 2

Israđeno: 2023-01-30 23:12:22
Podaci od: 2023-01-30

D004
Stranica: 3 od 5

**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

**Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin**

TD: P-446/24

PREDMET PROCJENE:

Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasuDatum: **travanj 2024.**

LOKACIJA:

Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski

VJEŠTAČ:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.List: **6**REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBUElektronički zapis
Datum: 30.01.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 - direktor
- 1 - zastupa samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7.52450)

Napomena:

Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne utječe na prava i obveze društva niti članova društva. Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 31.07.2013. godine.
- 2 Izjava o osnivanju od dana 31.07.2013. godine Odlukom članova društva od dana 18.06.2015. godine mijenja se u čl. 3 djelatnosti društva, te se donosi potpuni tekst Društvenog ugovora od 18.06.2015. godine koji se dostavlja u sbirku isprava.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	25.04.22	2021	01.01.21 - 31.12.21	GPI-POD izvještaj

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- 4 * - djelatnosti upravljanja projektom gradnje
- 4 * - poslovi zaštite na radu
- 4 * - stručni poslovi zaštite od buke
- 4 * - stručni poslovi zaštite okoliša

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-13/17838-4	28.08.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0002	Tt-15/18211-2	02.07.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0003	Tt-16/30425-1	05.09.2016	Trgovački sud u Zagrebu
0004	Tt-21/32543-2	20.07.2021	Trgovački sud u Zagrebu
eu	/	30.06.2014	elektronički upis
eu	/	31.03.2015	elektronički upis
eu	/	17.06.2015	elektronički upis
eu	/	02.05.2016	elektronički upis
eu	/	18.04.2017	elektronički upis
eu	/	03.04.2018	elektronički upis

**QUADRIGA PROJEKT d.o.o.**

NARUČITELJ:

**Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin**

TD: P-446/24

PREDMET PROCJENE:

Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasuDatum: **travanj 2024.**

LOKACIJA:

Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.grad.List: **7**REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBUElektronički zapis
Datum: 30.01.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
eu /	09.04.2019	elektronički upis
eu /	08.06.2020	elektronički upis
eu /	05.05.2021	elektronički upis
eu /	25.04.2022	elektronički upis

Sudska pristojba po Tbr. 29. st. 3. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), za izvadak iz sudskog registra u iznosu od 0.66 EUR naplaćena je elektroničkim putem.



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:
CN=sudreg, L=ZAGREB,
O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 00jJp-KgBil-zglg0-reybW-Deiif
Kontrolni broj: 9pE2D-FJboW-7XzMs-KjnGf

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.

Isto možete učiniti i na web stranici

http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvotka.

Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

**Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin**

TD: P-446/24

PREDMET PROCJENE:

Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu

Datum: **travanj 2024.**

LOKACIJA:

Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

List: **8**

A.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM – Tomislav Radman



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE**

KLASA: UP/I-710-03/23-01/283

URBROJ: 514-03-03-02/05-23-07

Zagreb, 18. srpnja 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Tomislava Radmana diplomirani inženjer građevinarstva iz Velike Gorice, Ulica kraljice Katarine 2, OIB: 85664169743, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Tomislav Radman, diplomirani inženjer građevinarstva iz Velike Gorice, Ulica kraljice Katarine 2, OIB: 85664169743, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Tomislav Radman diplomirani inženjer građevinarstva iz Velike Gorice, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, presliku osobne iskaznice, ovjerenu presliku diplome završenog Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu, dokaz o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova graditeljstva, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o radnom pravnom statusu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici, broj: 4 Su-269/2019-5 od 11. lipnja 2019. o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i



5ww7ZjZmg0mcS534q50m9Q

**QUADRIGA PROJEKT d.o.o.**

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin
Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu
Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.grad.**

TD: P-446/24

Datum: **travanj 2024.**List: **9**

koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Tomislav Radman, Velika Gorica, Ulica kraljice Katarine 2
2. Pismohrana-ovdje



5ww7ZjZmg0mcS534q50m9Q



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin
Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu
Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-446/24

Datum: **travanj 2024.**

List: **10**

Fotodokumentacija



01 Kolna vaga



02 Vratarnica



02 Vratarnica



02.1 Prostor za zaposlenike



02.1 Prostor za zaposlenike



02.1 Prostor za zaposlenike



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

**Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin**

TD: P-446/24

PREDMET PROCJENE:

Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu

Datum: **travanj 2024.**

LOKACIJA:

Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

List: **11**



04 Hala sušare



04 Hala sušare



04 Hala sušare



04 Hala sušare



05 Elevatorski toranj



05 Elevatorski toranj



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin
Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu
Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

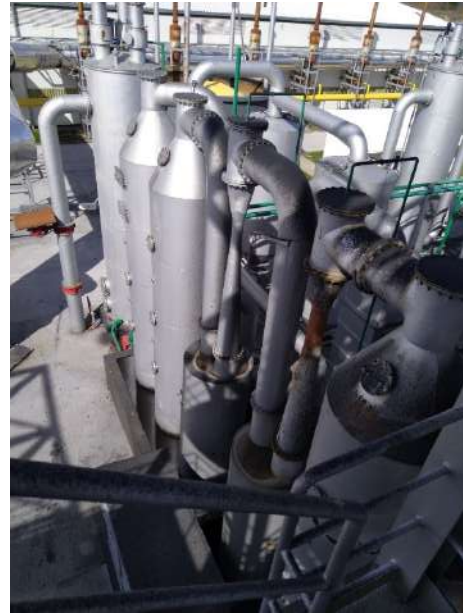
TD: P-446/24

Datum: **travanj 2024.**

List: **12**



06 Postrojenje za rasplinjavanje



06 Postrojenje za rasplinjavanje



07 Spremnici plina



07 Spremnici plina



08 Hala motora



08 Hala motora



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin
Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu
Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-446/24

Datum: **travanj 2024.**

List: **13**



08 Hala motora



08 Hala motora



09 Rashladni tornjevi s bazenom



10 Cirkulacijska stanica



10 Cirkulacijska stanica



10 Cirkulacijska stanica



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

**Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin**

TD: P-446/24

PREDMET PROCJENE:

Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu

Datum: **travanj 2024.**

LOKACIJA:

Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski

VJEŠTAČ:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

List: **14**



11 Bazen za hlađenje vode i sedimentaciju čađe



11 Bazen za hlađenje vode i sedimentaciju čađe



12 Trafostanica investitora



12 Trafostanica investitora



12 Trafostanica investitora



12 Trafostanica investitora



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin
Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu
Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-446/24

Datum: **travanj 2024.**

List: **15**



14 Cijevi ispušnih plinova - konstrukcija



14 Cijevi ispušnih plinova - konstrukcija



16 Upravljačka prostorija za rasplinjavanje



16 Upravljačka prostorija za rasplinjavanje



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

**Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin**

TD: P-446/24

PREDMET PROCJENE:

Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu

Datum: **travanj 2024.**

LOKACIJA:

Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

List: **16**

B. OPĆI PODACI

B.1. OPĆI PODACI O IZRADI, SVRSI IZRADE I IZRAĐIVAČU PROCJENE NEKRETNINE

Opći podaci o nekretnini:

Prema zahtjevu Naručitelja bilo je potrebno izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koje u naravi predstavlja Industrijski kompleks – kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu te se sastoji od više građevina. Nekretnina se nalazi u mjestu Otok Oštarijski. Nekretnina je u naravi čestica broj 89/3 k.o. Otok Oštarijski ukupne površine 18.780,0 m² na kojoj je izgrađen navedeni kompleks što je i predmet procjene ovog elaborata.

Zemljišni odjel Suda						odgovara	Ured za katastar i geodetske poslove		
z.k. čestica	zk. uložak	poduložak	katstarska općina	opis nekretnine	površina / m ²		k. čestica	katstarska općina	posjedovni list
89/3	1242	-	Otok Oštarijski	Otok Oštarijski Bazen, uređeno zemljište, gospodarsko dvorište, toranj, hala sušara, pomoćna zgrada, industrijska zgrada rasplinjač, industrijska zgrada vaga, pomoćna zgrada vratarica, industrijska zgrada rasplinjač, industrijska zgrada upravljač, industrijska zgrada kompresor, industrijska zgrada rasplinjač, spremnik, spremnik, hala, toranj, industrijska zgrada rasplinjač, trafostanica	18780,00	89/3	Otok Oštarijski	1242	
UKUPNO:					18.780,00				

Ovlašteni sudski vještak:

Tomislav Radman, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina:

- Ovl. Br. 4 Su-269/2019-5, Županijski sud u Velikoj Gorici za Tomislava Radmana



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,

TD: P-446/24

PREDMET PROCJENE:

Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu

Datum: **travanj 2024.**

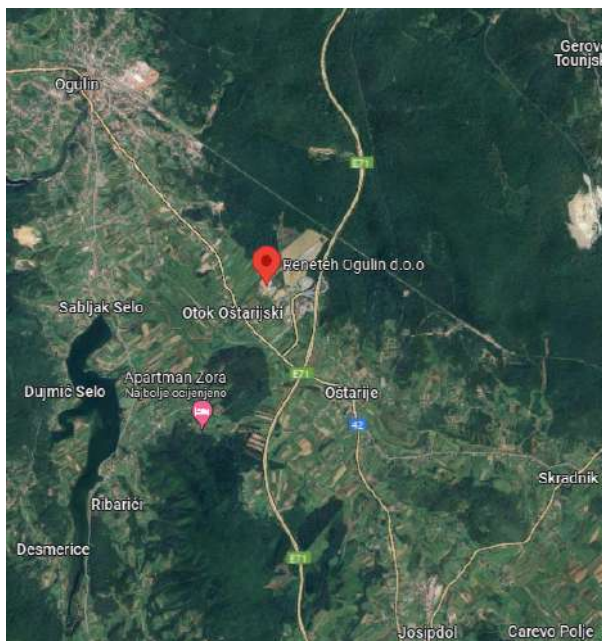
LOKACIJA:

Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski

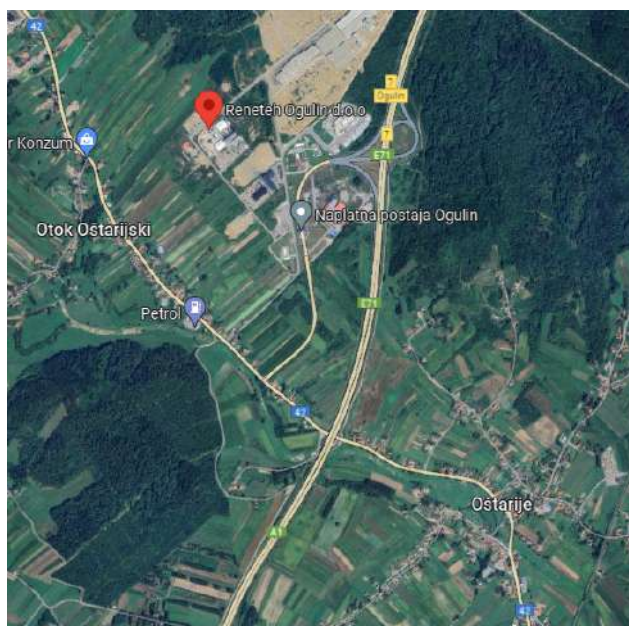
VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

List: **17**



Slika 1.: Položaj prema Ogulinu¹



Slika 2.: Položaj u naselju Otok Oštarijski²



Slika 3.: Položaj u susjedstvu³

¹ <https://www.google.hr/maps/place/>

² <https://www.google.hr/maps/place/>

³ <https://www.google.hr/maps/place/>



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

**Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin**

TD: P-446/24

PREDMET PROCJENE:

Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu

Datum: **travanj 2024.**

LOKACIJA:

Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.grad.

List: **18**

C. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

- IZVADAK IZ BZP-a – Neslužbena kopija, stanje na dan 08. travnja 2024. godine
- IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA – Neslužbena kopija, stanje na dan 08. travnja 2024. godine
- UPORABNA DOZVOLA – Izdana od Republike Hrvatske, Karlovačke županije, Upravnog odjela za graditeljstvo i okoliš, Odsjeka za prostorno uređenje i graditeljstvo klasa: UP/I-361-05/19-01/000050, Urbroj: 2133/1-07-02/01-20-0006 u Karlovcu 15.09.2020, pravomoćna od 15.09.2020.

Zatečeno stanje:

Fotografije su snimljene tijekom očevida dana 15. ožujka 2024. godine

Pristup nekretnini je izravno sa javne prometnice.

Predmet procjene je građevinsko zemljište te industrijski kompleks na k.č.br. 89/3 k.o. Otok Oštarijski.

Okoliš i buka:

Na lokaciji nema ometajućeg utjecaja buke niti značajnih izvora zagađenja zraka koji bi bilo opće poznati ili uočljivi s obzirom na namjenu građevine i lokaciju.

Stanje nekretnine:

Zemljište je pravilnog oblika. Teren je ravan.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin

TD: P-446/24

PREDMET PROCJENE:

Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu

Datum: travanj 2024.

LOKACIJA:

Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

List: 19

C.4. GRAĐEVINA

C.4.1. Osnovni podaci o građevini

TEHNIČKI OPIS

Industrijski kompleks - Kogeneracijsko postrojenje na drvenu bio masu

Godina gradnje: 2020.
Godina adaptacije: -
Katnost građevine: PR
Namjena po etažama: Industrijska
Uporaba građevine: Građevina je korištena vrlo malo, trenutno se ne koristi
Pripadak: ///

Konstrukcija zgrade

Temelji: Armirano betonski
Nosiva konstrukcija: Armirano betonska, zidana, čelična
Međukatna konstrukcija: -
Krovište: Čelično
Pokrov: Trapezni lim
Pregradni zidovi: Prefabricirani panel
Pročelja: Prefabricirani panel
Limarija: pocinčana
Vanjska stolarija: Metalna

Interijeri

Podovi: Armirani beton, PVC
Zidovi: -
Stropovi: -
Unutarnja stolarija: Drvena

Instalacije

Niskonaponska elekromreža: Da
Vodoopskrba: Da
Odvodnja: Interna
Plin: Ne
Toplovod: Ne
Telefon: Da
Klimatizacija: Ne
Protupožarni sustav: Ne
Protuprovalni sustav: Ne

**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin**
Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu
Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-446/24

Datum: **travanj 2024.**List: **20****C.4.2. Osnovna obilježja građevine**

Prikaz površina građevine:

Proizvodni kompleks	GBP [m²]	Volumen [m3]
01 Kolna vaga	73,70	73,70
02 Vratarnica	77,27	229,48
02.1 Prostori za zaposlenike	77,76	225,50
04 Hala sušare	1.586,82	13.995,75
05 Elevatorski toranj	57,96	57,96
06 Postojenje za rasplinjavanje	794,64	794,64
07 Spremnici plina	101,74	101,74
08 Hala motora	1.497,34	13.865,33
09 Rashladni tornjevi s bazenom	214,74	214,74
10 Cirkulacijska stanica	110,57	556,14
11 Bazen za hlađenje vode i sedimentaciju čađe	495,04	495,04
12 Trafostanica investitora	149,60	619,34
14 Cijevi ispušnih plinova - konstrukcija	158,55	158,55
16 Upravljačka prostorija za rasplinjavanje	34,88	104,47
Sveukupno	5.430,60	31.492,38
Asfaltirane površine	9.211,00	



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

**Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin**

TD: P-446/24

PREDMET PROCJENE:

Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu

Datum: **travanj 2024.**

LOKACIJA:

Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

List: **21**

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

Izvori:

- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta u svrhu određivanja tržišne vrijednosti nekretnine na na k.č. 89/3 k.o. Otok Oštarijski dostavljen od strane Upravnog odjela za graditeljstvo i okoliš, Odsjeka za planske i opće poslove, Karlovačke županije. Izvadak je izrađen dana 12.04.2024.

- Informacijski sustav tržišta nekretnina eNekretnine za odabrana zemljišta iz zbirke kupoprodajnih cijena za identifikaciju zemljišta (podaci o ID ZKC) u poredbenoj metodi.

RB	ID ZKC	k.o.	VRSTA NEKRETNINE (iz e-nekretnina)	VRSTA NEKRETNINE (u naravi-očevid)	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	UKUPNA CIJENA [€]	CJENOVNI BLOK	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
1	1735141	Vitunj	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	1.061,00	9.013,17	Ponikve - šuma	14.06.22.
2	1887606	Jasenak	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	38,00	500,00	Jasenak - šuma	09.05.23.
3	2004215	Jasenak	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	102,50	1.000,00	Jasenak - šuma	16.10.23.
4	1875837	Sveti Petar	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	1.726,00	12.000,00	Ogulin - građevinsko	24.03.23.

Nakon grubog čišćenja odabrana su poredbena zemljišta koja su usporedivi s predmetnim.

Popis nekretnina iz zbirke kupoprodajnih i registriranih u Informacijskom sustavu tržišta nekretnina eNekretnine kao prodana zemljišta⁴

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje⁵: 162,69

⁴ Izvor: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, Informacijski sustav <https://nekretnine.mqipu.hr>

⁵ Izvor indeksa cijena stambenih nekretnina: www.dzs.hr

**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin
Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu
Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-446/24

Datum: **travanj 2024.**List: **22**Međuvremensko izjednačenje:

RB	ID ZKC	OPIS NEKRENTINE	POVRŠINA (m2)	CIJENA (€/m2)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
1	1735141	Građevinsko zemljište	1061,00	8,49	140,80	162,69	1,16	9,81
2	1887606	Građevinsko zemljište	38,00	13,16	165,78	162,69	0,98	12,91
3	2004215	Građevinsko zemljište	102,50	9,76	162,69	162,69	1,00	9,76
4	1875837	Građevinsko zemljište	1726,00	6,95	154,22	162,69	1,05	7,33

Statistička obrada i izračun:

Građevinsko zemljište	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	Otok Oštarijski	1735141	1887606	2004215	1875837
Površina (m2)	18.780,00	1.061,00	38,00	102,50	1.726,00
Cijena po m2 [€]		9,81	12,91	9,76	7,33
Indikator vrijednosti - €/m2	9,95	9,81	12,91	9,76	7,33
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:		-0,14	2,96	-0,19	-2,62
Odstupanje od prosjeka u postotku:		-1%	30%	-2%	-26%
Kvadrat odstupanja:		0,02	8,79	0,04	6,86
Standardno odstupanje:	1,98	20%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	3,96	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,

Ogulin

Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu

Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-446/24

Datum: **travanj 2024.**

List: **23**

D.5.2. Izračun vrijednosti zgrade troškovnom metodom

Procjena vrijednosti građevine na temelju troškova gradnje:

U troškovnoj metodi primijenjene su cijene gradnje iz dokumenta Pokazatelji troškova građenja – 2022 koji je izdala Hrvatska komora Arhitekata Klasa: 025-03/23-01/03 Urbroj: 251-505-01-23-3. Procjenjivane zgrade su različitog stupnja opremljenosti u građevinskom smislu te je stoga procijenjen udio u ukupnom trošku gradnje za svaku pojedinu zgradu. Za procjenu su korištene cijene i udjeli iz točke 19. - Industrijski proizvodni objekti i točke 24. - Asfaltirane površine cesta i parkirališta. Udjeli su djelomično korigirani u odnosu na predložene obzirom da je procjenjivana nekretnina specifična i ne sastoji se od uobičajenih elemenata industrijskog objekta.

Pokazatelji troškova građenja - 2022

Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade
Klasa: 025-03/23-01/03
Urbroj: 251-505-01-23-3



Hrvatska komora
arhitekata

Vrsta zgrada	%	19.		20.		21.		22.		23.		24.	
		u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
300 Zgrada - građevinska konstrukcija													
310 Građevna jama		2,1	1,5	11,2	10,4								
320 Temeljenje		25,9	18,5	18,2	16,8								
330 Vanjski zidovi		27,7	19,8	16,7	15,4								
340 Unutarnji zidovi		10,1	7,2	6,6	6,1								
350 Stropovi		6,2	4,4	-	-								
360 Krovovi		23,4	16,7	30,6	36,6								
380 Građevinske ugradnje		-	-	-	-								
390 Ostale građevinske konstrukcije		4,6	3,3	7,7	7,1								
Ukupno		100,0	71,5	100,0	92,5								
400 Instalacije													
410 Odvodnja, vodovod, plin		7,4	2,1	44,3	3,3								
420 Grijanje		9,4	2,7	-	-								
430 Instalacije za obradu zraka		16,6	4,7	19,4	1,5								
440 Jaka struja		31,9	9,1	31,7	2,4								
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije		3,7	1,1	0,6	0,0								
460 Transportni uređaji		7,3	2,1	4,0	0,3								
470 Posebna postrojenja za korištenje		19,8	5,6	-	-								
480 Automatika zgrade		3,5	1,0	-	-								
490 Ostale instalacije		0,4	0,1	-	-								
Ukupno		100	28,5	100,0	7,5								
Hrvatska	Troškovi građenja kn (€)/m2 bruto površine, procjena, bez PDV-a. Vanjsko uređenje obračunava se po m2 uređene površine.	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€
	od	6.805	903	3.712	493	121	16	30	40	1.055	140	414	55
	srednj	8.876	1.178	4.600	610	565	75	753	100	2.034	270	482	64
	do	13.369	1.772	6.487	726	979	130	1.206	160	3.014	400	550	73

1€=7,53450 kn, fiksni tečaj 31.12.2022.

Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin
Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu
Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-446/24

Datum: **travanj 2024.**List: **25****01 Kolna vaga****KOMUNALNI DOPRINOS**

Bruto volumen	Bv =	73,70 m ³
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	2,12 € /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	156,24 €

VODNI DOPRINOS

Bruto volumen	Bv =	73,70 m ³
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,12 € /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	8,84 €

TROŠKOVI PRIKLJUČAKA

troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu	25,00 € /m ²
Vrijednost priključaka:	1.842,50 €
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):	2.007,59 €

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO

troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga	10,00 € /m ² NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:	737,00 €

OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)

ostali troškovi	5,00 € /m ² NKP
Vrijednost ostalih troškova:	368,50 €
sveukupna vrijednost:	3.113,09 €

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE

OBRAČUNSKA BRUTO POVRŠINA (GBP)	P _{GBP} =	73,70 m ²
troškovi građenja i opremanja		272,65 € /m ² NKP

VRIJEDNOST NOVOGRADNJE**20.094,31 €****SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI**

GODINA PROCJENE:	2024 godina	
GODINA IZGRADNJE:	2020 godina	
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):	4 godina	
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)	60 godina	Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja	56 godina	

FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)

A lokacija / tržište	1	Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito	1	
C stanje zgrade	1	

Odabrani FK**1**

Rs relativna starost (G/OVK)	0,07	7%	
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade	57 godina	57	Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	3 godina		
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)	0,05	5%	

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:

Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja	EUR
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenje	1.004,72 €
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:	19.089,59 €
zaokruženo:	19.089,59 €

SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRADEVINE:

ukupna vrijednost (zaokruženo):	22.202,68 €
jedinična vrijednost po jedinici površine:	301,26 €

**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin
Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu
Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-446/24

Datum: travanj 2024.

List: 26

02 Vratarnica**KOMUNALNI DOPRINOS**

Bruto volumen	Bv =	229,48 m ³
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	2,12 € /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	486,50 €

VODNI DOPRINOS

Bruto volumen	Bv =	229,48 m ³
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,12 € /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	27,54 €

TROŠKOVI PRIKLJUČAKA

troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu	25,00 € /m ²
Vrijednost priključaka:	1.931,75 €
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):	2.445,79 €

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO

troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga	10,00 € /m ² NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:	772,70 €

OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)

ostali troškovi	5,00 € /m ² NKP
Vrijednost ostalih troškova:	386,35 €
sveukupna vrijednost:	3.604,84 €

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE

OBRAČUNSKA BRUTO POVRŠINA (GBP)	P _{GBP} =	77,27 m ²
troškovi građenja i opremanja		693,50 € /m ² NKP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		53.586,75 €

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI

GODINA PROCJENE:	2024 godina	
GODINA IZGRADNJE:	2020 godina	
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):	4 godina	
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)	60 godina	Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja	56 godina	
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)		
A lokacija / tržište	1	Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito	2	
C stanje zgrade	1	
Odabrani FK	2	
Rs relativna starost (G/OVK)	0,07	7%
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade	46 godina	46 Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	14 godina	
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)	0,23	23%

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:

Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja	EUR
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenje	12.503,57 €
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:	41.083,17 €
zaokruženo:	41.083,17 €

SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:

ukupna vrijednost (zaokruženo):	44.688,01 €
jedinična vrijednost po jedinici površine:	578,34 €

**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin
Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu
Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-446/24

Datum: **travanj 2024.**List: **27****02.1 Prostori za zaposlenike****KOMUNALNI DOPRINOS**

Bruto volumen	Bv =	225,50 m ³
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	2,12 € /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	478,06 €

VODNI DOPRINOS

Bruto volumen	Bv =	225,50 m ³
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,12 € /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	27,06 €

TROŠKOVI PRIKLJUČAKA

troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu	25,00 € /m ²
Vrijednost priključaka:	1.944,00 €
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):	2.449,12 €

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO

troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga	10,00 € /m ² NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:	777,60 €

OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)

ostali troškovi	5,00 € /m ² NKP
Vrijednost ostalih troškova:	388,80 €
sveukupna vrijednost:	3.615,52 €

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE

OBRAČUNSKA BRUTO POVRŠINA (GBP)	P _{GBP} =	77,76 m ²
troškovi građenja i opremanja		302,10 € /m ² NKP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		23.491,30 €

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI

GODINA PROCJENE:	2024 godina	
GODINA IZGRADNJE:	2020 godina	
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):	4 godina	
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)	30 godina	Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja	26 godina	
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)		
A lokacija / tržište	1	Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito	3	
C stanje zgrade	3	
Odabrani FK	3	
Rs relativna starost (G/OVK)	0,13	13%
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade	16 godina	16 Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	14 godina	
Linearno umanjnje vrijednosti (Gz/OVK)	0,47	47%

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:

Umanjenje NGV postotkom umanjnja troškova građenja	EUR
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjnje	10.962,60 €
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:	12.528,69 €
zaokruženo:	12.528,69 €

SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:

ukupna vrijednost (zaokruženo):	16.144,21 €
jedinična vrijednost po jedinici površine:	207,62 €

**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin
Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu
Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-446/24

Datum: travanj 2024.

List: 28

04 Hala sušare**KOMUNALNI DOPRINOS**

Bruto volumen	Bv =	13.995,75 m ³
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	2,12 € /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	29.671,00 €

VODNI DOPRINOS

Bruto volumen	Bv =	13.995,75 m ³
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,12 € /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	1.679,49 €

TROŠKOVI PRIKLJUČAKA

troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu	25,00 € /m ²
Vrijednost priključaka:	39.670,50 €
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):	71.020,99 €

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO

troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga	10,00 € /m ² NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:	15.868,20 €

OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)

ostali troškovi	5,00 € /m ² NKP
Vrijednost ostalih troškova:	7.934,10 €
sveukupna vrijednost:	94.823,29 €

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE

OBRAČUNSKA BRUTO POVRŠINA (GBP)	P _{GBP} =	1.586,82 m ²
troškovi građenja i opremanja		581,40 € /m ² NKP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		922.577,15 €

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI

GODINA PROCJENE:	2024 godina	
GODINA IZGRADNJE:	2020 godina	
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):	4 godina	
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)	60 godina	Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja	56 godina	
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)		
A lokacija / tržište	1	Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito	1	
C stanje zgrade	1	
Odabrani FK	1	
Rs relativna starost (G/OVK)	0,07	7%
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade	57 godina	57 Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OVK)	3 godina	
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)	0,05	5%

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:

Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja	EUR
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenje	46.128,86 €
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:	876.448,29 €
zaokruženo:	876.448,29 €

SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:

ukupna vrijednost (zaokruženo):	971.271,58 €
jedinična vrijednost po jedinici površine:	612,09 €

**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin
Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu
Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-446/24

Datum: **travanj 2024.**List: **29****05 Elevatorski toranj****KOMUNALNI DOPRINOS**

Bruto volumen	Bv =	57,96 m ³
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	2,12 € /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	122,88 €

VODNI DOPRINOS

Bruto volumen	Bv =	57,96 m ³
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,12 € /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	6,96 €

TROŠKOVI PRIKLJUČAKA

troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu	25,00 € /m ²
Vrijednost priključaka:	1.449,00 €
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):	1.578,83 €

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO

troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga	10,00 € /m ² NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:	579,60 €

OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)

ostali troškovi	5,00 € /m ² NKP
Vrijednost ostalih troškova:	289,80 €
sveukupna vrijednost:	2.448,23 €

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE

OBRAČUNSKA BRUTO POVRŠINA (GBP)	P _{GBP} =	57,96 m ²
troškovi građenja i opremanja		464,55 € /m ² NKP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		26.925,32 €

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI

GODINA PROCJENE:	2024 godina	
GODINA IZGRADNJE:	2020 godina	
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):	4 godina	
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)	60 godina	Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja	56 godina	
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)		
A lokacija / tržište	1	Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito	1	
C stanje zgrade	1	
Odabrani FK	1	
Rs relativna starost (G/OVK)	0,07	7%
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade	57 godina	57 Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	3 godina	
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)	0,05	5%

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:

Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja	EUR
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenje	1.346,27 €
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:	25.579,05 €
zaokruženo:	25.579,05 €

SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:

ukupna vrijednost (zaokruženo):	28.027,28 €
jedinična vrijednost po jedinici površine:	483,56 €

**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin
Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu
Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-446/24

Datum: **travanj 2024.**List: **30****06 Postojenje za rasplinjavanje****KOMUNALNI DOPRINOS**

Bruto volumen	Bv =	794,64 m ³
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	2,12 € /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	1.684,64 €

VODNI DOPRINOS

Bruto volumen	Bv =	794,64 m ³
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,12 € /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	95,36 €

TROŠKOVI PRIKLJUČAKA

troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu	25,00 € /m ²
Vrijednost priključaka:	19.866,00 €
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):	21.645,99 €

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO

troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga	10,00 € /m ² NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:	7.946,40 €

OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)

ostali troškovi	5,00 € /m ² NKP
Vrijednost ostalih troškova:	3.973,20 €
sveukupna vrijednost:	33.565,59 €

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE

OBRAČUNSKA BRUTO POVRŠINA (GBP)	P _{GBP} =	794,64 m ²
troškovi građenja i opremanja		190,00 € /m ² NKP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		150.981,60 €

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI

GODINA PROCJENE:	2024 godina	
GODINA IZGRADNJE:	2020 godina	
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):	4 godina	
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)	60 godina	Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja	56 godina	
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)		
A lokacija / tržište	1	Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito	1	
C stanje zgrade	1	
Odabrani FK	1	
Rs relativna starost (G/OVK)	0,07	7%
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade	57 godina	57 Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	3 godina	
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)	0,05	5%

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:

Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja	EUR
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenje	7.549,08 €
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:	143.432,52 €
zaokruženo:	143.432,52 €

SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:

ukupna vrijednost (zaokruženo):	176.998,11 €
jedinična vrijednost po jedinici površine:	222,74 €

**QUADRIGA PROJEKT d.o.o.**

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin
Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu
Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-446/24

Datum: **travanj 2024.**List: **31****07 Spremnici plina****KOMUNALNI DOPRINOS**

Bruto volumen	Bv =	101,74 m ³
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	2,12 € /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	215,69 €

VODNI DOPRINOS

Bruto volumen	Bv =	101,74 m ³
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,12 € /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	12,21 €

TROŠKOVI PRIKLJUČAKA

troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu	25,00 € /m ²
Vrijednost priključaka:	2.543,50 €
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):	2.771,40 €

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO

troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga	10,00 € /m ² NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:	1.017,40 €

OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)

ostali troškovi	5,00 € /m ² NKP
Vrijednost ostalih troškova:	508,70 €
sveukupna vrijednost:	4.297,49 €

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE

OBRAČUNSKA BRUTO POVRŠINA (GBP)	P _{GBP} =	101,74 m ²
troškovi građenja i opremanja		332,50 € /m ² NKP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		33.828,53 €

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI

GODINA PROCJENE:	2024 godina	
GODINA IZGRADNJE:	2020 godina	
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):	4 godina	
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)	60 godina	Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja	56 godina	
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)		
A lokacija / tržište	1	Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito	1	
C stanje zgrade	1	
Odabrani FK	1	
Rs relativna starost (G/OVK)	0,07	7%
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade	57 godina	57 Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	3 godina	
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)	0,05	5%

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:

Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja	EUR
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenje	1.691,43 €
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:	32.137,10 €
zaokruženo:	32.137,10 €

SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:

ukupna vrijednost (zaokruženo):	36.434,59 €
jedinična vrijednost po jedinici površine:	358,11 €

**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin
Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu
Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-446/24

Datum: travanj 2024.

List: 32

08 Hala motora**KOMUNALNI DOPRINOS**

Bruto volumen	Bv =	13.865,33 m ³
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	2,12 € /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	29.394,50 €

VODNI DOPRINOS

Bruto volumen	Bv =	13.865,33 m ³
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,12 € /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	1.663,84 €

TROŠKOVI PRIKLJUČAKA

troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu	25,00 € /m ²
Vrijednost priključaka:	37.433,40 €
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):	68.491,74 €

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO

troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga	10,00 € /m ² NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:	14.973,36 €

OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)

ostali troškovi	5,00 € /m ² NKP
Vrijednost ostalih troškova:	7.486,68 €
sveukupna vrijednost:	90.951,78 €

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE

OBRAČUNSKA BRUTO POVRŠINA (GBP)	P _{GBP} =	1.497,34 m ²
troškovi građenja i opremanja		643,15 € /m ² NKP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		963.011,65 €

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI

GODINA PROCJENE:	2024 godina	
GODINA IZGRADNJE:	2020 godina	
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):	4 godina	
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)	60 godina	Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja	56 godina	
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)		
A lokacija / tržište	1	Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito	1	
C stanje zgrade	1	
Odabrani FK	1	
Rs relativna starost (G/OVK)	0,07	7%
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade	57 godina	57 Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	3 godina	
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)	0,05	5%

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:

Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja	EUR
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenje	48.150,58 €
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:	914.861,07 €
zaokruženo:	914.861,07 €

SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:

ukupna vrijednost (zaokruženo):	1.005.812,85 €
jedinična vrijednost po jedinici površine:	671,73 €

**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin**
Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu
Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-446/24

Datum: **travanj 2024.**List: **33****09 Rashladni tornjevi s bazenom**

KOMUNALNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	214,74 m ³	
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	2,12 € /m ³	
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	455,24 €	
VODNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	214,74 m ³	
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,12 € /m ³	
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	25,77 €	
TROŠKOVI PRIKLJUČAKA			
troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu		25,00 € /m ²	
Vrijednost priključaka:		5.368,38 €	
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):		5.849,39 €	
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO			
troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga		10,00 € /m ² NKP	
Vrijednost tehničke dokumentacije:		2.147,35 €	
OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)			
ostali troškovi		5,00 € /m ² NKP	
Vrijednost ostalih troškova:		1.073,68 €	
sveukupna vrijednost:		9.070,41 €	
GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE			
OBRAČUNSKA BRUTO POVRŠINA (GBP)	P _{GBP} =	214,74 m ²	
troškovi građenja i opremanja		190,00 € /m ² NKP	
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		40.799,69 €	
SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI			
GODINA PROCJENE:		2024 godina	
GODINA IZGRADNJE:		2020 godina	
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):		4 godina	
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)		60 godina	Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja		56 godina	
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)			
A lokacija / tržište		1	Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito		1	
C stanje zgrade		1	
Odabrani FK		1	
Rs relativna starost (G/OVK)		0,07	7%
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade		57 godina	57 Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)		3 godina	
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)		0,05	5%
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:			
Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja		EUR	
$P_{NKP} \times Jc \text{ (EUR/m}^2\text{)} \times \text{linearno umanjenje}$		2.039,98 €	
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:		38.759,70 €	
zaokruženo:		38.759,70 €	
SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:			
ukupna vrijednost (zaokruženo):			47.830,11 €
jedinična vrijednost po jedinici površine:			222,74 €

**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin
Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu
Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-446/24

Datum: **travanj 2024.**List: **34****10 Cirkulacijska stanica****KOMUNALNI DOPRINOS**

Bruto volumen	Bv =	556,14 m ³
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	2,12 € /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	1.179,02 €

VODNI DOPRINOS

Bruto volumen	Bv =	556,14 m ³
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,12 € /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	66,74 €

TROŠKOVI PRIKLJUČAKA

troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu	25,00 € /m ²
Vrijednost priključaka:	2.764,13 €
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):	4.009,89 €

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO

troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga	10,00 € /m ² NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:	1.105,65 €

OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)

ostali troškovi	5,00 € /m ² NKP
Vrijednost ostalih troškova:	552,83 €
sveukupna vrijednost:	5.668,37 €

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE

OBRAČUNSKA BRUTO POVRŠINA (GBP)	P _{GBP} =	110,57 m ²
troškovi građenja i opremanja		604,20 € /m ² NKP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		66.803,49 €

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI

GODINA PROCJENE:	2024 godina	
GODINA IZGRADNJE:	2020 godina	
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):	4 godina	
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)	60 godina	Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja	56 godina	
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)		
A lokacija / tržište	1	Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito	1	
C stanje zgrade	1	
Odabrani FK	1	
Rs relativna starost (G/OVK)	0,07	7%
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade	57 godina	57 Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	3 godina	
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)	0,05	5%

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:

Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja	EUR
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenje	3.340,17 €
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:	63.463,32 €
zaokruženo:	63.463,32 €

SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:

ukupna vrijednost (zaokruženo):	69.131,69 €
jedinična vrijednost po jedinici površine:	625,26 €

**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin
Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu
Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-446/24

Datum: **travanj 2024.**List: **35****11 Bazen za hlađenje vode i sedimentaciju čađe**

KOMUNALNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	495,04 m ³	
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	2,12 € /m ³	
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	1.049,48 €	
VODNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	495,04 m ³	
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,12 € /m ³	
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	59,40 €	
TROŠKOVI PRIKLJUČAKA			
troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu		25,00 € /m ²	
Vrijednost priključaka:		12.376,00 €	
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):		13.484,89 €	
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO			
troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga		10,00 € /m ² NKP	
Vrijednost tehničke dokumentacije:		4.950,40 €	
OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)			
ostali troškovi		5,00 € /m ² NKP	
Vrijednost ostalih troškova:		2.475,20 €	
sveukupna vrijednost:		20.910,49 €	
GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE			
OBRAČUNSKA BRUTO POVRŠINA (GBP)	P _{GBP} =	495,04 m ²	
troškovi građenja i opremanja		378,10 € /m ² NKP	
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		187.174,62 €	
SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI			
GODINA PROCJENE:		2024 godina	
GODINA IZGRADNJE:		2020 godina	
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):		4 godina	
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)		60 godina	Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja		56 godina	
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)			
A lokacija / tržište		1	Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito		1	
C stanje zgrade		1	
Odabrani FK		1	
Rs relativna starost (G/OVK)		0,07	7%
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade		57 godina	57 Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)		3 godina	
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)		0,05	5%
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:			
Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja		EUR	
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenje		9.358,73 €	
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:		177.815,89 €	
zaokruženo:		177.815,89 €	
SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:			
ukupna vrijednost (zaokruženo):			198.726,38 €
jedinična vrijednost po jedinici površine:			401,43 €

**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin
Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu
Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-446/24

Datum: **travanj 2024.**List: **36****12 Trafostanica investitora****KOMUNALNI DOPRINOS**

Bruto volumen	Bv =	619,34 m ³
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	2,12 € /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	1.313,01 €

VODNI DOPRINOS

Bruto volumen	Bv =	619,34 m ³
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,12 € /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	74,32 €

TROŠKOVI PRIKLJUČAKA

troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu	25,00 € /m ²
Vrijednost priključaka:	3.740,00 €
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):	5.127,33 €

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO

troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga	10,00 € /m ² NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:	1.496,00 €

OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)

ostali troškovi	5,00 € /m ² NKP
Vrijednost ostalih troškova:	748,00 €
sveukupna vrijednost:	7.371,33 €

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE

OBRAČUNSKA BRUTO POVRŠINA (GBP)	P _{GBP} =	149,60 m ²
troškovi građenja i opremanja		690,65 € /m ² NKP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		103.321,24 €

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI

GODINA PROCJENE:	2024 godina	
GODINA IZGRADNJE:	2020 godina	
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):	4 godina	
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)	60 godina	Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja	56 godina	
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)		
A lokacija / tržište	1	Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito	1	
C stanje zgrade	1	
Odabrani FK	1	
Rs relativna starost (G/OVK)	0,07	7%
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade	57 godina	57 Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	3 godina	
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)	0,05	5%

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:

Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja	EUR
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenje	5.166,06 €
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:	98.155,18 €
zaokruženo:	98.155,18 €

SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:

ukupna vrijednost (zaokruženo):	105.526,51 €
jedinična vrijednost po jedinici površine:	705,39 €

**QUADRIGA PROJEKT d.o.o.**

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin
Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu
Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-446/24

Datum: **travanj 2024.**List: **37****14 Cijevi ispušnih plinova - konstrukcija****KOMUNALNI DOPRINOS**

Bruto volumen	Bv =	158,55 m ³
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	2,12 € /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	336,13 €

VODNI DOPRINOS

Bruto volumen	Bv =	158,55 m ³
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,12 € /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	19,03 €

TROŠKOVI PRIKLJUČAKA

troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu	25,00 € /m ²
Vrijednost priključaka:	3.963,75 €
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):	4.318,90 €

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO

troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga	10,00 € /m ² NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:	1.585,50 €

OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)

ostali troškovi	5,00 € /m ² NKP
Vrijednost ostalih troškova:	792,75 €
sveukupna vrijednost:	6.697,15 €

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE

OBRAČUNSKA BRUTO POVRŠINA (GBP)	P _{GBP} =	158,55 m ²
troškovi građenja i opremanja		137,75 € /m ² NKP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		21.840,26 €

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI

GODINA PROCJENE:	2024 godina	
GODINA IZGRADNJE:	2020 godina	
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):	4 godina	
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)	60 godina	Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja	56 godina	
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)		
A lokacija / tržište	1	Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito	1	
C stanje zgrade	1	
Odabrani FK	1	
Rs relativna starost (G/OVK)	0,07	7%
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade	57 godina	57 Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	3 godina	
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)	0,05	5%

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:

Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja	EUR
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenje	1.092,01 €
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:	20.748,25 €
zaokruženo:	20.748,25 €

SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:

ukupna vrijednost (zaokruženo):	27.445,40 €
jedinična vrijednost po jedinici površine:	173,10 €

**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin
Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu
Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-446/24

Datum: travanj 2024.

List: 38

16 Upravljačka prostorija za rasplinjanje

KOMUNALNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	104,47 m ³	
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	2,12 € /m ³	
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	221,47 €	
VODNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	104,47 m ³	
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,12 € /m ³	
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	12,54 €	
TROŠKOVI PRIKLJUČAKA			
troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu		25,00 € /m ²	
Vrijednost priključaka:		872,00 €	
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):		1.106,00 €	
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO			
troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga		10,00 € /m ² NKP	
Vrijednost tehničke dokumentacije:		348,80 €	
OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)			
ostali troškovi		5,00 € /m ² NKP	
Vrijednost ostalih troškova:		174,40 €	
sveukupna vrijednost:		1.629,20 €	
GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE			
OBRAČUNSKA BRUTO POVRŠINA (GBP)	P _{GBP} =	34,88 m ²	
troškovi građenja i opremanja		581,40 € /m ² NKP	
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		20.279,23 €	
SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI			
GODINA PROCJENE:		2024 godina	
GODINA IZGRADNJE:		2020 godina	
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):		4 godina	
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)		60 godina	Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja		56 godina	
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)			
A lokacija / tržište		1	Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito		1	
C stanje zgrade		1	
Odabrani FK		1	
Rs relativna starost (G/OVK)		0,07	7%
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade		57 godina	57 Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)		3 godina	
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)		0,05	5%
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:			
Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja		EUR	
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenje		1.013,96 €	
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:		19.265,27 €	
zaokruženo:		19.265,27 €	
SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:			
ukupna vrijednost (zaokruženo):			20.894,47 €
jedinična vrijednost po jedinici površine:			599,04 €

**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin
Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu
Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-446/24

Datum: **travanj 2024.**List: **39****Asfaltirane površine****KOMUNALNI DOPRINOS**

Bruto volumen	Bv =	0,00 m ³
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	/m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	0,00 €

VODNI DOPRINOS

Bruto volumen	Bv =	0,00 m ³
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	/m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	0,00 €

TROŠKOVI PRIKLJUČAKA

troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu	/m ²	
Vrijednost priključaka:		0,00 €
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):		0,00 €

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO

troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga	0,20 € /m ² NKP	
Vrijednost tehničke dokumentacije:		1.842,20 €

OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)

ostali troškovi	0,20 € /m ² NKP	
Vrijednost ostalih troškova:		1.842,20 €
sveukupna vrijednost:		3.684,40 €

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE

OBRAČUNSKA BRUTO POVRŠINA (GBP)	P _{GBP} =	9.211,00 m ²
troškovi građenja i opremanja		67,00 € /m ² NKP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		617.137,00 €

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI

GODINA PROCJENE:	2024 godina	
GODINA IZGRADNJE:	2020 godina	
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):	4 godina	
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)	60 godina	Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja	56 godina	
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)		
A lokacija / tržište	1	Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito	1	
C stanje zgrade	1	
Odabrani FK	1	
Rs relativna starost (G/OVK)	0,07	7%
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade	57 godina	57 Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	3 godina	
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)	0,05	5%

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:

Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja	EUR	
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenje	30.856,85 €	
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:	586.280,15 €	
zaokruženo:	586.280,15 €	

SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:

ukupna vrijednost (zaokruženo):	589.964,55 €
jedinična vrijednost po jedinici površine:	64,05 €

**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin**
Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu
Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-446/24

Datum: **travanj 2024.**List: **40****D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

Tržišna vrijednost nekretnine jest vrijednost koju nekretnina može postići na tržištu na dan vrednovanja.
Potencijalna vrijednost predmetne nekretnine tj. građevinskog zemljišta s kompleksom industrijskih zgrada:

Metoda procjene		iznos [€]
poredbena metoda - građevinsko zemljište		186.861,00 €
troškovna metoda - 01 Kolna vaga		22.202,68 €
troškovna metoda - 02 Vratarnica		44.688,01 €
troškovna metoda - 02.1 Prostor za zaposlenike		16.144,21 €
troškovna metoda - 04 Hala sušare		971.271,58 €
troškovna metoda - 05 Elevatorski toranj		28.027,28 €
troškovna metoda - 06 Postrojenje za rasplinjavanje		176.998,11 €
troškovna metoda - 07 Spremnici plina		36.434,59 €
troškovna metoda - 08 Hala motora		1.005.812,85 €
troškovna metoda - 09 Rashladni tornjevi s bazenom		47.830,11 €
troškovna metoda - 10 Cirkulacijska stanica		69.131,69 €
troškovna metoda - 11 Bazen za hlađenje vode i sedimentaciju čađe		198.726,38 €
troškovna metoda - 12 Trafostanica investitora		105.526,51 €
troškovna metoda - 14 Cijevi ispušnih plinova - konstrukcija		27.445,40 €
troškovna metoda - 16 Upravljačka prostorija za rasplinjavanje		20.894,47 €
Asfaltne površine		589.964,55 €
	procijenjena vrijednost:	3.547.959,42 €
tržišna vrijednost nekretnine		3.547.959,42 €

**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

**Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin**

TD: P-446/24

PREDMET PROCJENE:

Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasuDatum: **travanj 2024.**

LOKACIJA:

Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.List: **41**

Prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH od Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023., vrijednosti veće od 1.000.000,00 € do 10.000.000,00 € zaokružuju se na cijele desetisućice pa se vrijednost zaokružuje na: **3.550.000,00 €.**

Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

**Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin**

TD: P-446/24

PREDMET PROCJENE:

Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu

Datum: **travanj 2024.**

LOKACIJA:

Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

List: **42**

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretninu utvrđuje se potencijalna vrijednost nekretnine na dan 15. ožujka 2024. godine s ukupnom vrijednošću od

Nekretnina na k.č.br 89/3 k.o. Otok Oštarijski 3.550.000,00 €

Ova je procjena vrijednosti izrađena sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15) i Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15) i to poredbenom metodom za zemljište na temelju podataka iz Zbirke isprava zemljišnoknjižnog odjela o cijenama prodanih nekretnina. Iz navedenog iskaza podataka zbog neusporedivosti su morala biti izuzeta pojedine nekretnine za koje podaci nisu dostupni, odnosno zemljišta kojima je kupoprodajna cijena bila više od 40% različita od prosječne iskazane cijene postignute u prometu nekretnina prema članku 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Tomislav Radman, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina



**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Reneteh Ogulin d.o.o. u stečaju, Otok Oštarijski 4E,
Ogulin**
Kogeneracijsko postrojenje na drvenu biomasu
Na k.č. 89/3, k.o. Otok Oštarijski
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-446/24

Datum: **travanj 2024.**List: **43****H. SAŽETAK**

SAŽETAK	
Naručitelj procjene:	RENETEH OGULIN d.o.o. u stečaju, OIB: 31296566610, Otok Oštarijski 4E, Ogulin
Adresa nekretnine:	Otok Oštarijski 4I, Ogulin
Tip nekretnine:	Industrijske nekretnine (proizvodnja)
Namjena nekretnine:	Poslovna
Zemljišne knjige	uložak zemljišne knjige: 1242
	poduložak: -
	zk. čestica, br.: 89/3
	katstarska općina: Otok Oštarijski
Katastar	posjedovni list, br: 1242
	k. čestica, br.: 89/3
	katstarska općina: Otok Oštarijski
Katnost:	-
Površina zemljišta iz ZK [m ²]:	18.780,00
Neto korisna površina zgrade [m ²]:	-
Legalitet zgrade:	DA
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastra	DA
Tvrtka procjenitelja:	QUADRIGA PROJEKT d.o.o.
Procjenitelj:	Tomislav Radman, dipl.ing.građ.
Tržišna vrijednost nekretnine :	3.550.000,00 €