

## PROCJEMBENI ELABORAT



<b>NEKRETNINA:</b>	<b>POSLOVNA ZGRADA - SUVLASNIČKI UDIO I PRIPADAJUĆI DIO DVORIŠTA</b>
<b>LOKACIJA:</b>	<b>31000 OSIJEK, Kapelska ulica 51 B</b>
<b>NARUČITELJ:</b>	<b>IMAL-PLAST d.o.o. U STEČAJU, Kapelska 51 B, Osijek</b>
<b>VLASNIK:</b>	<b>IMAL-PLAST D.O.O., OIB: 09328067550, Vukovarska cesta 318 A, 31000 OSIJEK --- udio 3902/10000</b>
<b>SVRHA:</b>	<b>Osiguranje tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini</b>

Donji Miholjac, 28.09.2020.

## 1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha:	Osiguranje tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini
Naručitelj procjene	IMAL-PLAST d.o.o. U STEČAJU, Kapelska 51 B, Osijek
Adresa nekretnine	31000 OSIJEK, Kapelska ulica 51 B
Tip nekretnine	POSLOVNA ZGRADA - SUVLASNIČKI UDIO I PRIPADAJUĆI DIO DVORIŠTA
katstarska općina	Osijek
zk.ul.	16910
suvlasnički dio	4. E-2
zemljišno knjižna čestica	9260/2
površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	2826,40 m2 (pripadajući dio)
Neto površina (m <sup>2</sup> )	1481,33
Neto korisna površina (m <sup>2</sup> )	1186,62
Brutto razvijena površina (m <sup>2</sup> )	1725,75
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	<b>5.589.000,00</b>
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	<b>741.400,00</b>
Legalitet	DA
Upisana pozitivna zabilježba	Da
Prilaz javnoj površini	DA
Energetski certifikat	DA - C energetski razred
Procjenitelj:	Ivić Miroslav, dipl.ing.građ.



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU  
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-28/2017-4.  
Osijek, 30. siječnja 2017.

Županijski sud u Osijeku po sucu ovlaštenom za obavljanje poslova sudske uprave Anti Rašiću na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, i 82/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, i 29/16), a povodom zahtjeva Miroslava Ivića iz Donjeg Miholjca, V. Nazora 33, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

**RJEŠENJE**

**MIROSLAV IVIĆ, dipl. ing. građ. iz Donjeg Miholjca, V. Nazora 33, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.**

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši s danom 5. veljače 2017. godine.

**Obrazloženje**

Miroslav Ivić iz Donjeg Miholjca, V. Nazora 33, podnio je zahtjev Uredu predsjednika Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 4. veljače 2017. godine ističe vrijeme na koje je imenovan ovosudnim rješenjem broj 4-Su-837/12-4. od 22. siječnja 2013. godine.

S obzirom da je imenovani podnio dokaze o ispunjavanju uvjeta za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom iz čl. 2. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, to je sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Osijeku na temelju odredbi citiranog Pravilnika donio rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 40.a. Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13, i 110/15) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE  
Anto Rašić, v.r.

DOSTAVITI:

1. Miroslav Ivić  
Donji Miholjac, V. Nazora 33
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Arhiva

Za točnost otpavka  
Anda Gotal

## 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
- \* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije
- \* 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)

### 3. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **IMAL-PLAST d.o.o. U STEČAJU, Kapelska 51 B, Osijek**  
izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **POSLOVNA ZGRADA - SUVLASNIČKI UDIO I PRIPADAJUĆI DIO DVORIŠTA**

na lokaciji: **31000 OSIJEK, Kapelska ulica 51 B**

**Dan kakvoće:** 20.09.2020.

**Dan vrednovanja:** 20.09.2020.

Opis nekretnine: Poslovno - proizvodna građevina

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

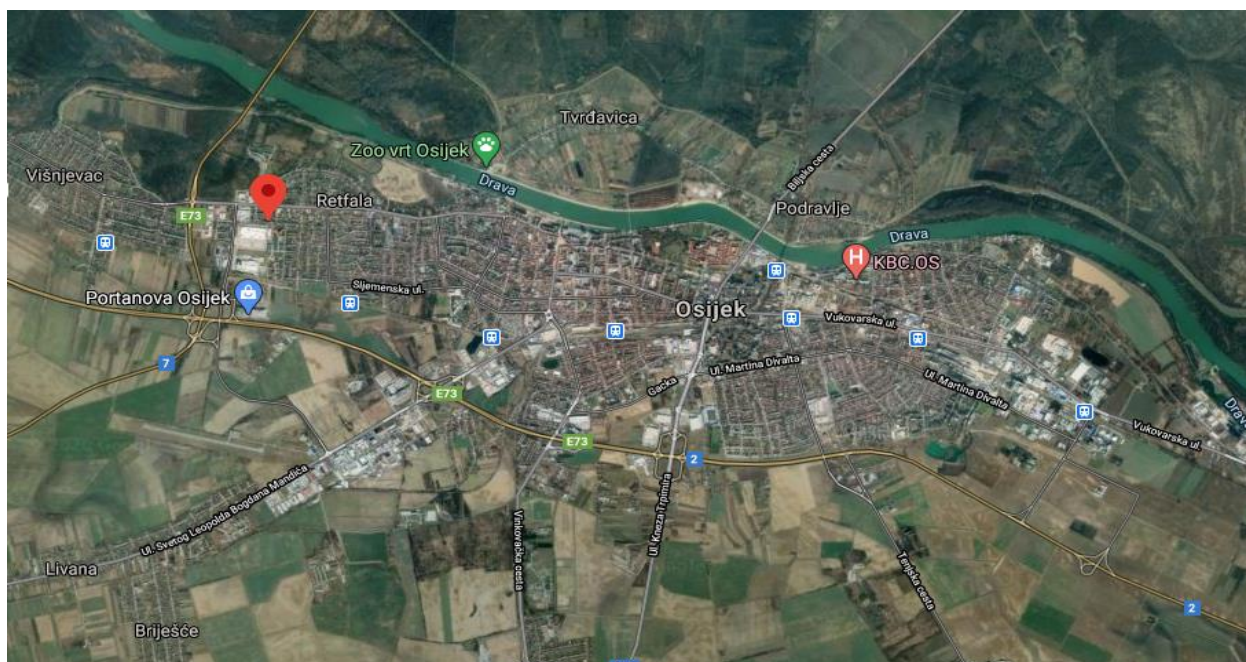
**Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.**

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, te tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

### 4. MAKRO LOKACIJA

#### **Položaj grada / općine**

Grad Osijek smješten u sjevernom dijelu Slavonije, po veličini je četvrti grad u RH, grad je županijsko i gradsko središte sa 7 četvrti 11 prigradskih naselja. Sam grad Osijek je smješten na 90 m.n.m., na ravničarskom terenu. Grad je dobro prometno povezan, i važno je prometno čvorište, nalazi se na glavnim prometnicama, autoput A5 Osijek-Sredanci, pruga Panevropski koridor 7 i riječna luka je. Područje grada zauzima ukupnu površinu od 171 km<sup>2</sup>. Na području grada danas živi oko 108048 stanovnika.

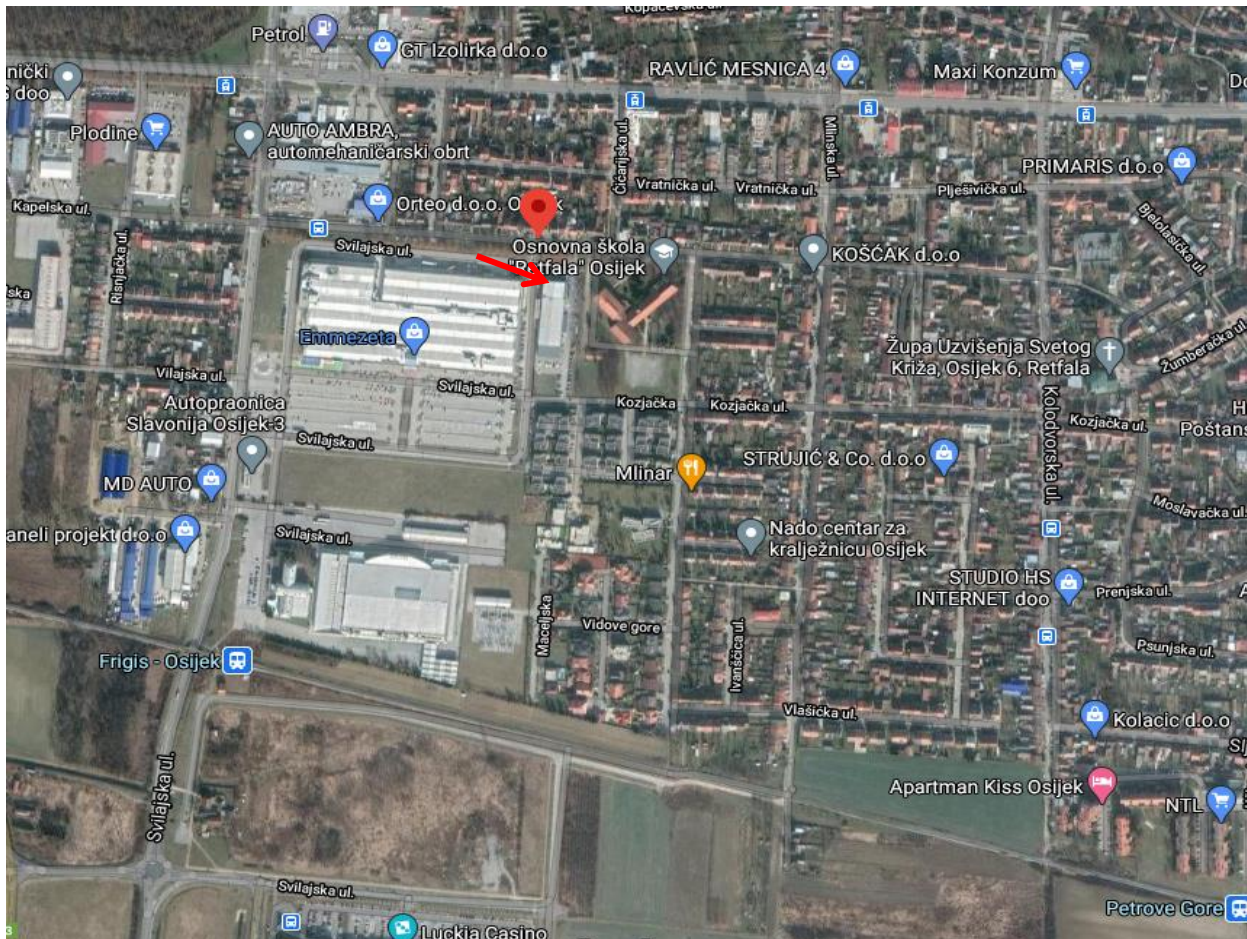


izvor: <https://www.google.hr/maps/>

## 5. MIKRO LOKACIJA

### Položaj u gradu / naselju

Predmetna nekretnina je sagrađena u Osijeku, Kapelska ulica 51 B, u trgovačkoj zoni u sklopu 2. zone, na uređenom i komunalno potpuno opremljenom građevinskom zemljištu, u zoni poslovne namjene. U blizini predmetne nekretnine nema javnih sadržaja. Pristup objektu moguć je direktno sa mjesne prometnice. Prometna povezanost je dobra.



izvor: [www.geoportal.dgu.hr](http://www.geoportal.dgu.hr)

## 6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

### 6.1. Izvadak iz zemljišne knjige

Prema E- izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, ZK.odjel Osijek

k.o. Osijek

zemljišnoknjižna čestica 9260/2

datum: 24.9.2020

**U posjedovnici A** upisano je:  
prvi odjeljak

k.č.	9260/2	gospodarsko dvorište (6561 m2), poslovna zgrada, Osijek, Kapelska ulica 51 B(2580 m2)	površine	9.141,00 m2
------	--------	--	----------	-------------

---

**U posjedovnici A** upisano je:  
drugi odjeljak

Zaprimljeno 19.02.2016.g. pod brojem Z-4222/2016

3.1 ZABILJEŽBA, Temeljem članka 149 stavak 1 Zakona o gradnji (NN 153/2013) zabilježuje se da je za nekretnine sagrađene na kčbr. 9260/2 upisane u A I, priložen u Područnom uredu za katastar Osijek Akt za uporabu- Rješenje o izvedenom stanju Klasa: UP/I-361-02/13-01/12092, Urbroj: 2158/01-12-00/16-15-23, od 04.11.2015. godine, pravomoćno 23.11.2015. godine, izdano od Grada Osijek, Upravni odjel za provedbu dokumenata, prostornog uređenja i gradnje.

**U vlasničkom listu B** upisano je:

- 4. Suvlasnički dio: 3902/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

IMAL-PLAST D.O.O., OIB: 09328067550, Vukovarska cesta 318 A, 31000 OSIJEK --- udio 3902/10000

**U teretnom listu C** upisano je:

- Prema upisu u ZK koji je u prilogu procjene

## 6.2. Katastar



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.09.2020. 23:34

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OSIJEK (Mbr. 320668)

Posjedovni list: 19634

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KROLO MARIO, MILENKOV, VRATNIČKA ULICA 31, OSIJEK, HRVATSKA (VLASNIK)	39528027689

### 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
		9260/2	KAPELSKA ULICA	9141	7		
			POSLOVNA ZGRADA, Osijek, KAPELSKA ULICA 51B	2580			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	6561			
Ukupna površina katastarskih čestica				9141			



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



### **6.3. Dokumentacija o gradnji**

#### **Rješenje o izvedenom stanju**

klasa: UP/I-361-02/13-01/12092                      urbroj: 2158/01-12-00/16-15-23  
izdano: Osijek, 04.11.2015. godine  
izdano: 23.11.2015. g.

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

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

Zemljišne knjige i katastar nisu usklađeni

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

Izvedeno stanje poslovne 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. 11402/1, k.o. Osijek, u zk upisanoj kao ulica, parkiralište, parkiralište ulica Kapelska-Grad Osijek

#### **Legalitet nekretnine**

U zemljišnim knjigama nije upisana pozitivna zabilježba:

- Rješenje o izvedenom stanju

Nekretnina poslovna zgrada etažni udio je legalna.

#### **Upis pozitivne zabilježbe**

Upisana je.

## 7. OPIS NEKRETNINE

### 7.1. Iskaz površina (prema terenskom mjerenju)

POSLOVNA ZGRADA	tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	koef. neto	NKP (m <sup>2</sup> )	koef. bruto	BRP (m <sup>2</sup> )	h (m)	BV (m <sup>3</sup> )
					kb= 1,165		
<b>PRIZEMLJE</b>							
<b>HALA - PROIZVODNA NAMJENA</b>							
PROSTOR	368,93	1,00	368,93	1,00	429,80	8,65	3717,80
PROSTOR	37,73	1,00	37,73	1,00	43,96	8,65	380,21
PROSTOR	113,06	1,00	113,06	1,00	131,71	8,65	1139,33
<b>UKUPNO HALA:</b>	<b>519,72</b>		<b>519,72</b>		<b>605,47</b>		<b>5237,35</b>
<b>PROSTOR - SERVISNA NAMJENA</b>							
PROSTOR	230,09	0,50	115,05	1,00	268,05	4,40	1179,44
PROSTOR	75,15	0,50	37,58	1,00	87,55	4,40	385,22
PROSTOR	20,78	0,50	10,39	1,00	24,21	7,50	181,57
PROSTOR	8,73	0,50	4,37	1,00	10,17	3,40	34,58
PROSTOR	14,32	0,50	7,16	1,00	16,68	4,00	66,73
PROSTOR	15,61	0,50	7,81	1,00	18,19	4,30	78,20
PROSTOR	15,46	0,50	7,73	1,00	18,01	3,70	66,64
<b>UKUPNO PROSTOR:</b>	<b>380,14</b>		<b>190,07</b>		<b>442,86</b>		<b>1992,37</b>
<b>PROSTOR - ZAJEDNIČKI DIJELOVI</b>							
ULAZ I HODNIK	30,36	1,00	30,36	1,00	35,37	4,30	152,09
STEPENIŠTE I LIFT	21,30	1,00	21,30	1,00	24,81	4,10	101,74
HIDNIK	13,41	1,00	13,41	1,00	15,62	4,10	64,05
SPOJNI HODNIK	5,47	1,00	5,47	1,00	6,37	3,20	20,39
PREDPROSTOR	7,80	1,00	7,80	1,00	9,09	3,60	32,71
HODNIK	14,00	1,00	14,00	1,00	16,31	3,60	58,72
SANITARNI PROSTOR	24,18	1,00	24,18	1,00	28,17	3,50	98,59
<b>UKUPNO ZAJEDNIČKI DIO:</b>	<b>116,52</b>		<b>116,52</b>		<b>135,75</b>		<b>528,30</b>
<b>UKUPNO PRIZEMLJE:</b>	<b>1.016,38</b>		<b>826,31</b>		<b>1.184,08</b>		<b>7758,02</b>
<b>KAT</b>							
<b>PROSTOR - IZLOŽBENO-SKLADIŠNI</b>							
PROSTOR	198,66	0,50	99,33	1,00	231,44	3,80	879,47
PROSTOR	10,62	0,50	5,31	1,00	12,37	3,90	48,25
<b>UKUPNO PROSTOR:</b>	<b>209,28</b>		<b>104,64</b>		<b>243,81</b>		<b>927,72</b>
<b>PROSTOR - UREDSKI</b>							
UREDI	180,74	1,00	180,74	1,00	210,56	2,90	610,63
<b>UKUPNO UREDI:</b>	<b>180,74</b>		<b>180,74</b>		<b>210,56</b>		<b>610,63</b>
<b>PROSTOR - ZAJEDNIČKI DIJELOVI</b>							
STEPENIŠTE I LIFT	21,30	1,00	21,30	1,00	24,81	4,10	101,74
HODNIK	39,08	1,00	39,08	1,00	45,53	2,90	132,03
SANITARNI PROSTOR	8,08	1,00	8,08	1,00	9,41	2,90	27,30
KUHINJA	6,47	1,00	6,47	1,00	7,54	3,00	22,61

<b>UKUPNO ZAJEDNIČKI DIO:</b>	<b>74,93</b>		<b>74,93</b>		<b>87,29</b>		<b>283,68</b>
<b>UKUPNO KAT:</b>	<b>464,95</b>		<b>360,31</b>		<b>541,67</b>		<b>1822,03</b>
<b>SVEUKUPNO :</b>	<b>1.481,33</b>		<b>1.186,62</b>		<b>1.725,75</b>		<b>9580,05</b>

\* koef. Neto iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 1

\*\* za potrebe izrade procjemenog elaborata koristit će se površina upisana u zemljišne knjige

**BRP = 1725,75 m<sup>2</sup>**  
**NKP = 1186,62 m<sup>2</sup>**  
**V = 9580,05 m<sup>3</sup>**

## 7.2. Konstrukcija i materijali

- katnost: Pr + Kat
- godina izgradnje: 1989
- godina rekonstrukcije: 2015 adaptacija unutarnjeg prostora
- temelji: AB temelji
- nosiva konstrukcija: AB i metalna
- međukatna konstrukcija: AB ploča
- pregradni zidovi: opeka
- krov i pokrov: drvena-lamelirani nosači, čelična - pokrov termopaneli
- pročelje: limeni paneli, demit fasada, fasadna opeka
- svijetla visina prostorija: Pr= 4,00 do 9,20 m; Kat= 2,70 do 4,30 m
- obrada podova: Pr; industrijski pod, keramika Kat: laminat, keramika, estrih
- obrada unutrašnjih zidova: ožbukani, bojani, dio keramike
- obrada unutrašnjih stropova: dio spuštene strop i gips ploče, lim
- fasadni otvori: ulazna vrata - aluk-a+izo staklo  
prozori - Pr:aluk-a + izo staklo Pk; drvo+izo staklo,
- unutarnja stolarija: drvena puna
- grijanje: centralni sustav grijanja i hlađenja
- ventilacija: prirodna, mehanička
- sanitarna oprema: standardna
- lift: da
- ostalo: klima uređaji, protupožarna zaštita, video nadzor
- održavanje: lošije, prostor se ne održava redovito, dio u funkciji poslovanja

## 7.3. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektroenergetska mreža
- vodovodna mreža
- kanalizacija
- plinska mreža
- telefon

## 7.4. Ostale karakteristike

- Štetne imisije u okruženju vizualnim pregledom nije utvrđeno
- Promet u mirovanju ispred objekta na javnoj površini i na čestici
- Karakteristike okolnih nekretnina obiteljske kuće i poslovne zgrade

## 7.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- Sadašnje korištenje nekretnine dio proizvodnja
- Mogućnost alternativnog korištenja ima
- Mišljenje Nekretnina je trenutno samo u dijelu u svojoj najboljoj i najekonomičnijoj namjeni

## 8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Indeks razvijenosti prema MRRFEU za grad Osijek iznosi 106,211 (7. skupina od ukupno 8). Grad Osijek karakterizira smanjena tržišna aktivnost glede kupoprodaje poslovnih zgrada. Detaljno provedenim istraživanjem kao i analizom internetskih portala (Go home, Burza nekretnina, Njuškalo i slično) utvrđeno je da postoji ukupno 12 ponuda s prosječnom cijenom od 460 €/m<sup>2</sup> (izvor: Go home). Sustav eNekretnine za posljednje 4 godine sadrži oko 46 ostvarenih transakcija za poslovne zgrade. Ovi podaci će se primijeniti u izračunu vrijednosti nekretnine.

## 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 utvrđuje se 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 prema svom načinu korištenja i obilježjima predstavlja nekretninu koja je pogodna i namijenjena za stvaranje prihoda.

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

Izračun prihodovnom metodom će se bazirati na vrijednosti zakupa koji je moguće ostvariti u ovoj nekretnini. Vrijednost zakupa odredit će se poredbnom metodom. Kao poredbene nekretnine odabrat će se slične nekretnine u susjedstvu.

## 9.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji Izvor poredbenih nekretnina: eNekretnine

### Poredba 1:

Građevinsko zemljište u Osijeku

Katastarska općina: Osijek

Katastarska čestica: 9147/5

ID ZKC 981765

Obilježja:

kategoriya: I  
veličina zemljišta: 2.633,00 (m2)  
cijena: 926.500,00 (kn) 125.111,17 (€)  
datum: 7/2018

1€ =  
srednji tečaj HNB-a: 7,405414 kn  
47,52 €/m2

### Poredba 2:

Građevinsko zemljište u Osijeku

Katastarska općina: Osijek

Katastarska čestica: 9160/2

ID ZKC 1301131

Obilježja:

kategoriya: I  
veličina zemljišta: 1.934,00 (m2)  
cijena: 829.000,00 (kn) 110.131,32 (€)  
datum: 7/2020

1€ =  
srednji tečaj HNB-a: 7,527377 kn  
56,94 €/m2

### Poredba 3:

Građevinsko zemljište u Osijeku

Katastarska općina: Osijek

Katastarska čestica: 9160/3

ID ZKC 1301132

Obilježja:

kategoriya: I  
veličina zemljišta: 2.041,00 (m2)  
cijena: 875.000,00 (kn) 116.242,35 (€)  
datum: 7/2020

1€ =  
srednji tečaj HNB-a: 7,527377 kn  
56,95 €/m2

## 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.

#### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup> HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Tromjesečje		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
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

[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		
Katastarska općina:	Osijek	Osijek	Osijek		
Katastarska čestica:	9147/5	9160/2	9160/3		
Datum transakcije:	7/2018	7/2020	7/2020		
Površina (m <sup>2</sup> ):	2.633,00	1.934,00	2.041,00		
Prodajna vrijednost (€):	125.111	110.131	116.242		
Cijena (€/m <sup>2</sup> ):	47,52	56,94	56,95		
Cijena (kn/m <sup>2</sup> ):	358	429	429		
Indeks / dan transakcije:	100,51	109,31	109,31		
Indeks / dan vrednovanja:	109,31	109,31	109,31		
Korekcijski faktor:	1,09	1,00	1,00		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m <sup>2</sup> ):	389,60	429,31	429,38		



#### 9.4. Interkvalitativno izjednačenje

(sa analizom i isključenjem neodgovarajućih poredbi)

PREDMET PROCJENE:		ZEMLJIŠTE			
Kategorija:	I	Procjenjuje se samo idealni dio zemljišta prema suvlasničkom dijelu IMAL-PLAST d.o.o.			
Veličina (m2):	2.826,40				
Redni broj - usporedbe	1				
Katastarska općina:	Osijek	Osijek	Osijek		
Katastarska čestica:	9147/5	9160/2	9160/3		
Međuv.izjedn.cijena (kn/m2):	389,60	429,31	429,38		
Kategorija	I	I	I		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Atraktivnost lokacije:	ista	ista	ista		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Veličina:	2.633	1.934	2.041		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Fizičke karakteristike:	slične	slične	slične		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Zagađenja:	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Uklanjanje objekta	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Ostalo:	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Korigirana vrijednost (%):	0%	0%	0%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
Korigirana vrijednost (kn):	389,60	429,31	429,38		

#### STATISTIKA

Prosjek:	416,10			
Odstupanja od prosjeka:	-26,50	13,22	13,28	
Kvadrat odstupanja:	702,22	174,68	176,43	
suma	1.053,33			
Standardno odstupanje:	18,74	4,50%		
Pravilo dva-sigma (±)	37,48			
Odstupanja od prosjeka:	-6,37%	3,18%	3,19%	
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne	

#### PREDMET PROCJENE:

Prosječna vrijednost (kn/m2):	<b>416,10</b>
Prosječna vrijednost (€/m2):	<b>55,19</b>
Vrijednost nekretnine (kn)	<b>1.176.053,69</b>
Vrijednost nekretnine (eur)	<b>155.993,85</b>

<b>Tržišna vrijednost nekretnine (kn)</b>	<b>1.176.053,69</b>
---	---------------------

<b>Tržišna vrijednost nekretnine (eur)</b>	<b>155.993,85</b>
--	-------------------

## 9.5. Prikaz i analiza podataka poredbenih nekretnina - ZAKUP

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

Izvor poredbenih nekretnina: e-nekretnine

**Poredba 1:** Osijek ID ZKC: 1132488

Poslovni prostor

Obilježja:	površina (NKP)	1191,00 (m2)	=	2,61191 (€/m2)	
	cijena:	23.000,00 (kn)		tečaj HNB-a:	7,39
	cijena:	3.110,78 (€)		k.o. Osijek k.č.	10780/54
	datum transakcije:	29.06.2019.		položaj u objektu:	-
	namjena:	poslovna		god. izgradnje:	- g.

**Poredba 2:** Osijek ID ZKC: 813408

Poslovni prostor

Obilježja:	površina (NKP)	1050,00 (m2)	=	4,00033 (€/m2)	
	cijena:	31.764,62 (kn)		tečaj HNB-a:	7,56
	cijena:	4.200,35 (€)		k.o. Osijek k.č.	5425/46
	datum transakcije:	12.01.2017.		položaj u objektu:	-
	namjena:	poslovna		god. izgradnje:	- g.

**Poredba 3:** Osijek ID ZKC: 823556

Poslovni prostor

Obilježja:	površina (NKP)	871,00 (m2)	=	2,29621 (€/m2)	
	cijena:	15.014,13 (kn)		tečaj HNB-a:	7,51
	cijena:	2.000,00 (€)		k.o. Osijek k.č.	6294/1
	datum transakcije:	15.10.2016.		položaj u objektu:	-
	namjena:	poslovna		god. izgradnje:	- g.

## LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA

**U1** - lokacija usporednih nekretnina

**P** - lokacija predmetne nekretnine



## 9.6. Međuvremensko izjednačenje

13.1.3.

### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

#### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
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

[www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

Redni broj	1	2	3		
Katastarska općina:	Osijek	Osijek	Osijek		
Katastarska čestica:	10780/54	5425/46	6294/1		
Datum transakcije:	29.06.2019.	12.01.2017.	15.10.2016.		
Površina (m <sup>2</sup> ):	1191,00	1050,00	871,00		
Prodajna vrijednost (€):	3.111	4.200	2.000		
Cijena (€/m <sup>2</sup> ):	2,61	4,00	2,30		
Cijena (kn/m <sup>2</sup> ):	20	30	17		
Indeks / dan transakcije:	102,24	95,53	98,26		
Indeks / dan vrednovanja:	109,31	109,31	109,31		
Korekcijski faktor:	1,07	1,14	1,11		
Međuvr.izjedn.cijena (kn/m <sup>2</sup> ):	21,05	34,51	19,26		

**9.7. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi  
Interkvalitativno izjednačenje**

PREDMET PROCJENE:	Površina	Starost	Stanje	Adaptacija	Parkiranje
		1481,33	14	dobro	da
Redni broj - usporedbe	1	2	3		
Katastarska općina:	Osijek	Osijek	Osijek		
Katastarska čestica:	10780/54	5425/46	6294/1		
Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m2)	21,05	34,51	19,26		
Atraktivnost (lokacija)	bolja	bolja	bolja		
Prilagodba	-5%	-20%	-5%		
Veličina	1.191,00	1.050,00	871,00		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Starost	-	-	-		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Stanje nekretnine	slično	bolje	slično		
Prilagodba	0%	-10%	0%		
Ostalo	-	-	-		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Korigirana vrijednost (%):	-5%	-30%	-5%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
Korigirana vrijednost (kn):	20,00	24,16	18,30		
STATISTIKA					
Prosjek:	20,82				
Odstupanja od prosjeka:	-0,82	3,34	-2,52		
Kvadrat odstupanja:	0,67	11,15	6,36		
suma	18,18				
Standardno odstupanje:	2,46	11,82%			
Pravilo dva-sigma (±)	4,92				
Odstupanja od prosjeka:	-3,92%	16,04%	-12,12%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (kn/m2):	<b>20,82</b>				
Prosječna vrijednost (€/m2):	<b>2,76</b>				

## Faktor korištenja zgrade (FK)

		<b>A lokacija/tržište</b>	<b>B- zgrada općenito</b>	<b>C-stanje zgrade</b>
<b>1</b>	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
<b>2</b>	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
<b>3</b>	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
<b>4</b>	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
<b>5</b>	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

Troškovi gospodarenja se u načelu utvrđuju kao uobičajeni i građevini prikladni troškovi uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja prema iskustvenim stopama.

Troškovi upravljanja nekretninom utvrđuju se prema vrsti nekretnine, podjeli predmeta procjene vrijednosti u korisne jedinice i odnosima na lokalnom tržištu. Tarife se mogu prikazati bilo kao omjer jedinice najma i unajmljene površine, odnosno kao postotak osnovnog zakupa/najma.

U troškove održavanja ulaze troškovi redovitog održavanja, izvanrednih radova i poboljšica prema posebnim propisima kojima se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava i posebnim propisima kojima se uređuje gradnja.

Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine ovisi o stanju i vrsti nekretnine kao i o položaju na lokalnom tržištu uz uzimanje u obzir predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja. Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine može se prikazati kao postotak osnovnog zakupa/najma.

PODACI O NEKRETNINI		
Godina izgradnje objekta	2002	prosječno
Starost objekta	18	
Tip nekretnine	proizvodna, uredi, trgovina	
Održivi vijek korištenja (granice)	40-80	
Održivi vijek korištenja (odabrano)	80	
<b>Faktor korištenja zgrade:</b>		
A - lokacija / tržište	2,5	
B - zgrada općenito	2,5	
C - stanje zgrade	2,0	
<b>FK odabrano:</b>	<b>2,5</b>	
Relativna starost	22,50%	
OOVK (%)	60	
OOVK (god)	48	
Zamjenska starost zgrade	32	
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	40,00%	

Opće karakteristike nekretnine	Stanje nekretnine	Orijentacijska	Odabran
Položaj nekretnine	dobar, prosječni rizici	od -0,5 do 1,0	<b>-0,5%</b>
Kvaliteta građevine	dobra	od -0,5 do 1,0	<b>-0,5%</b>
Gospodarska situacija	prosječna	od -0,5 do 1,0	<b>0,0%</b>
Razvojni potencijal nekretnine	uočljiv	od -1,0 do 2,0	<b>0,0%</b>
			<b>-1,0%</b>

Opis prostora	Orijentacijska stopa	Odabrana stopa	Korigirana stopa
Poslovna zgrada	od 5,0% do 6,0%	<b>5,0%</b>	<b>4,0%</b>

Elementi izračuna:		VRIJEDNOST (kn)
Mjesečni bruto prihod		30.837,45
<b>Godišnji bruto prihod</b>		<b>370.049,38</b>
Rizik gubitka zakupa / najma	8,00%	29.603,95
Troškovi upravljanja	4,00%	14.801,98
Troškovi održavanja	9,00%	33.304,44
Pogonski (režijski) troškovi	9,00%	33.304,44
<b>Ukupni troškovi gospodarenja</b>		<b>111.014,81</b>
Vrijednost zemljišta		1.176.053,69
Kamata na vrijednost zemljišta		47.042,15
<b>Godišnji neto prihod</b>		<b>211.992,42</b>
Tržišna kamatna stopa na nekretninu		4,00%
Održivi vijek korištenja građevine		48,00
Multiplikator		21,20
<b>Prihodovna vrijednost zgrade</b>		<b>4.493.207,05</b>
Vrijednost zemljišta		1.176.053,69
Dodatni prihodi		0,00
Dodatni troškovi (dovršetak radova): popravak instalacija		-80.000,00
<b>Prihodovna vrijednost nekretnine</b>		<b>5.589.260,74</b>

<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE po poredbenoj metodi (kn):</b>	<b>5.589.260,74 kn</b>
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE po poredbenoj metodi (kn) ZAOKRUŽENO:</b>	<b>5.589.000,00 kn</b>
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE po poredbenoj metodi (eur):</b>	<b>741.369,46 €</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:

### POSLOVNA ZGRADA - SUVLASNIČKI UDIO I PRIPADAJUĆI DIO DVORIŠTA

na lokaciji:

**31000 OSIJEK, Kapelska ulica 51 B**

na dan kakvoće: 20.09.2020.

na dan vrednovanja: 20.09.2020.

dajemo mišljenje o procijenjenoj vrijednosti nekretnine:

- tečaj HNB na dan procjenjivanja: 7,539103

<b>ZAOKRUŽENO</b>	<b>5.589.000,00</b>	<b>Kn</b>
	<b>741.400,00</b>	<b>€</b>

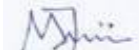
Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

### IZJAVA PROCJENITELJA:

Izveštaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i 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 procijenjenoj 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



ulična strana



ulica



ulična strana



ulična strana



dvorišna strana

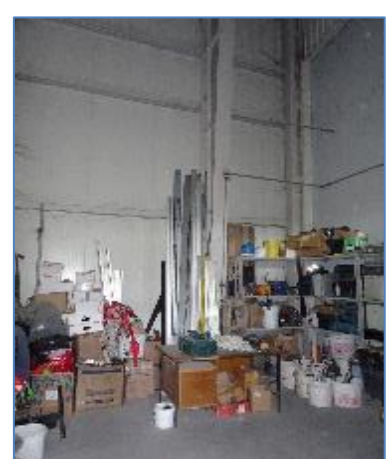


dvorišna strana





**PRIZEMLJE**





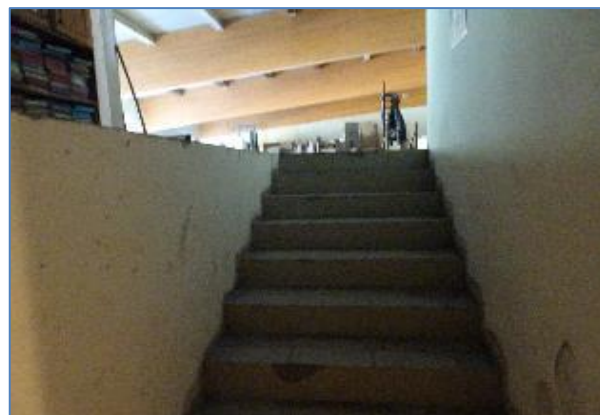
## SANITARNI ČVOR





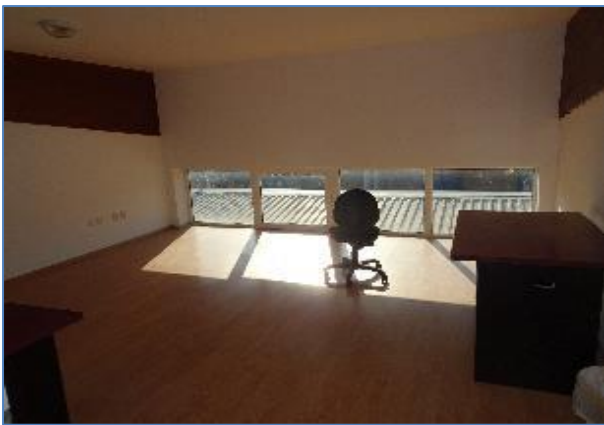
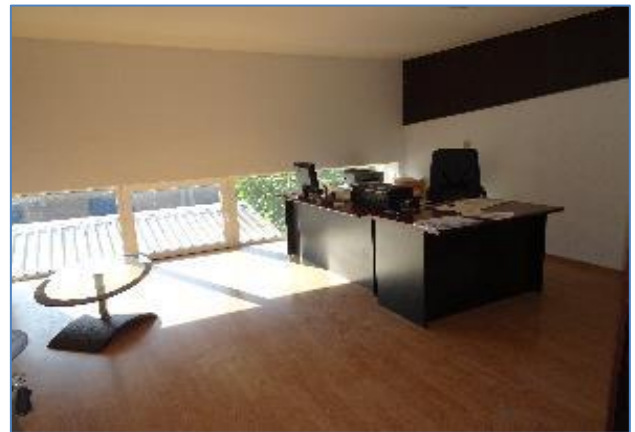
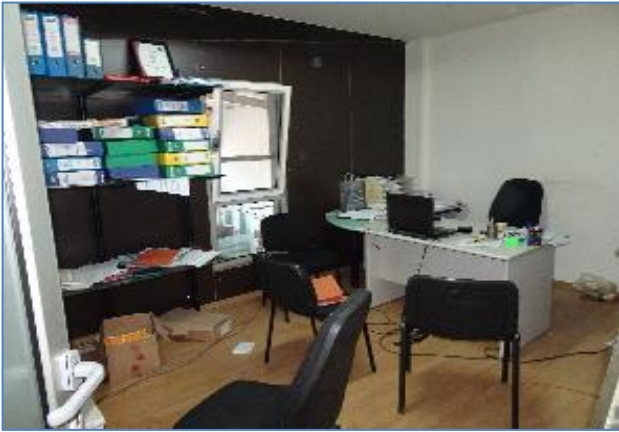


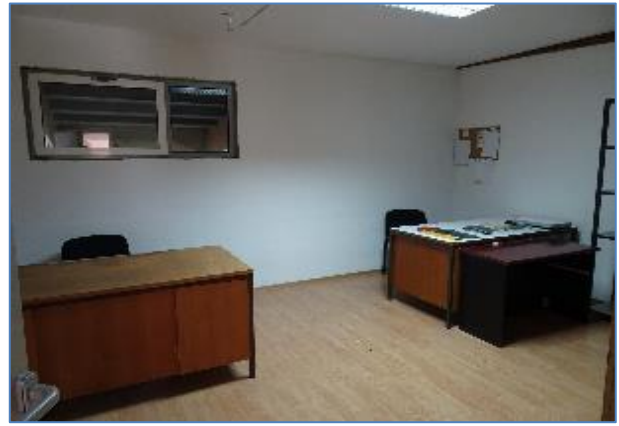
KAT











**GOSPPODARSKO DVORIŠTE**



## DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL OSIJEK  
Stanje na dan: 24.09.2020. 23:34

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Broj ZK uložka: 16910

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10731/2020  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	9260/2	KAPELSKA ULICA GOSPODARSKO DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA, Osijek, KAPELSKA ULICA 51B			9141 6561 2580	
		UKUPNO:			9141	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 19.02.2016.g. pod brojem Z-4222/2016	
3.1	ZABILJEŽBA, Temeljem članka 149 stavak 1 Zakona o gradnji (NN 153/2013) zabilježuje se da je za nekretnine sagrađene na kčbr. 9260/2 upisane u A I, priložen u Područnom uredu za katastar Osijek Akt za uporabu- Rješenje o izvedenom stanju Klasa: UP/I-361-02/13-01/12092, Urbroj: 2158/01-12-00/16-15-23, od 04.11.2015. godine, pravomoćno 23.11.2015. godine, izdano od Grada Osijek, Upravni odjel za provedbu dokumenata, prostornog uređenja i gradnje.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 3902/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	
	IMAL-PLAST D.O.O. U STEČAJU, OIB: 09328067550, KAPELSKA ULICA 51B, 31000 OSIJEK	
4.2	Zaprimljeno 22.03.2016.g. pod brojem Z-7193/2016  UPIS POSEBNOG DIJELA NEKRETNINE, OČITOVANJE VOLJE OU-32/16 22.03.2016, POTVRDA DA SU POSEBNI DIJELOVI SAMOSTALNA UPORABNA CJELINA 17.03.2016  POSLOVNI PROSTOR 2, koji se nalazi u prizemlju, a sastoji se od prostorija: P-16, P-17, P-18, P-19, P-20, P-21, P-22, P-23, P-24, P-25, P-26, P-27, P-30, P-40, ostave, hodnika P-2, hodnika P-3 i tuševa, ukupne korisne površine 1042,75 m2, i na katu prostorija: K-18 i K-19, ukupne korisne površine 445,08 m2, ukupno 1487,83 m2.	
4.5	Zaprimljeno 06.07.2016.g. pod brojem Z-16236/2016  ZABILJEŽBA, Temeljem čl.82 ZKK-a zabilježuje se pokretanja postupka osiguranja prisilnim zasnivanjem založnog prava na na nekretninama IMAL-PLAST d.o.o., OIB: 09328067550	

## POSEBNI IZVADAK

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.6	Zaprimljeno 31.08.2016.g. pod brojem Z-19688/2016  ZABILJEŽBA, Temeljem RJEŠENJA Trgovačkog suda u Osijeku br. 10 ST-1735/16-8. od 26.08.2016. g. na nekretnine IMAL-PLAST d.o.o., OIB: 09328067550, iz VUKOVARSKA CESTA 318/a, 31000 OSIJEK, HRVATSKA, upisanim u A, zabilježuje se otvaranje predstečajnog postupka.	na 4 (4.4)
4.8	Zaprimljeno 13.02.2020.g. pod brojem Z-2764/2020  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE ST-454/19 07.02.2020	na 4 (4.2)
4.9	Zaprimljeno 20.07.2020.g. pod brojem Z-10731/2020  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU BR. 7 ST-454/2019-44 17.07.2020, zabilježuje se rješenje o prodaji na nekretninama u A.	na 4 (4.2)

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>13. Na suvlasnički dio: 4 (3902/10000)</b>			
13.1	Zaprimljeno 22.03.2016.g. pod brojem Z-7193/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Zaprimljeno 30.12.2014. broj Z-10083/14 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovru od 29.12.2014.g. br. OV-10253/14, uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u A, u iznosu od 396.000,00 EUR-a u kunsnoj protivvrjednosti zajedno sa svim kamatama, naknadama i troškovima u skladu s Ugovorom, za korist: <b>PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732</b>	396.000,00 EUR	vezano uz B 4 (4.2), (4.3)
<b>15. Na suvlasnički dio: 4 (3902/10000)</b>			
15.1	Zaprimljeno 13.07.2016.g. pod brojem Z-16771/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE BR. OVR-2590/16-2 12.07.2016, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 607.642,12 kn sa zateznim kamatama koje teku od 08.03.2016.pa do isplate uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 5 % poena za korist: <b>TRANSPARENTNO POSLOVANJE D.O.O., OIB: 63734245648, POKUPSKA ULICA 4, 10410 VELIKA GORICA</b>	607.642,12 KN	
<b>16. Na suvlasnički dio: 4 (3902/10000)</b>			
16.1	Zaprimljeno 13.07.2016.g. pod brojem Z-16771/2016  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		vezano uz B 4 (4.2)
<b>17. Na suvlasnički dio: 4 (3902/10000)</b>			
17.1	Zaprimljeno 01.08.2016.g. pod brojem Z-18045/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Ugovora o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnine od 07.03.2016. br. Ov-7371/16, uknjižuje se založno pravo na nekretnine IMAL-PLAST d.o.o., u iznosu od 5.635.484,30 kn, uz sve uvjete iz Ugovora, za korist: <b>GRADNJA D.O.O., OIB: 77971360833, RIBARSKA 1, 31000 OSIJEK</b>	5.635.484,30 KN	
<b>18. Na suvlasnički dio: 4 (3902/10000)</b>			

## POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
18.1	Zaprimljeno 22.10.2018.g. pod brojem Z-22139/2018  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju rješenja Općinskog suda u Osijeku broj 34 OVR-2017/18-2 od 19.10.2018., uknjižuje se založno pravo na E-2, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 429.924,77 Kn, kao i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 5.000,00 Kn uvećano za sve ugovorene kamate, te sve uvjete kako je to navedeno u citiranom rješenju za korist <b>REPUBLIKA HRVATSKA</b>	429.924,77 KN	vezano uz B 4 (4.2), (4.4)
18.2	Zaprimljeno 22.10.2018.g. pod brojem Z-22139/2018  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 18.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.09.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.09.2020. 23:34

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OSIJEK (Mbr. 320668)

Posjedovni list: 19634

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KROLO MARIO, MILENKOV, VRATNIČKA ULICA 31, OSIJEK, HRVATSKA (VLASNIK)	39528027689

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
		9260/2	KAPELSKA ULICA	9141	7		
			POSLOVNA ZGRADA, Osijek, KAPELSKA ULICA 51B	2580			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	6561			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>9141</b>			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. OSIJEK, 320668  
k.č. br.: 9260/2

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA


Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:1000




Datum ispisa: 25.09.2020




## RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

  
**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA**

  
**GRAD OSIJEK**  
**UPRAVNI ODJEL**  
**ZA PROVEDBU DOKUMENATA**  
**PROSTORNOG UREĐENJA I GRADNJE**

Ovo rješenje postalo je pravomoćno  
dana 23. 11. 2015. godine  
Osijek, 07. 12. 2015. godine  
(3)



KLASA: UP/J-361-02/13-01/12692  
URBROJ: 2158/01-12-00/16-15-23  
Osijek, 04. studeni 2015. godine

Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Grada Osijeka, povodom zahtjeva PLASTOMET d.o.o. iz Osijeka, Vratnička 31, OIB 39528027689, zastupanog po punomoćniku M-ING d.o.o. iz Osijeka, Vinkovačka 1a, OIB 78299705097 za donošenje rješenja o Izvedenom stanju, na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, br. 86/12 i 143/13), donosi sljedeće

**RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU**

1. *Ozakonjivo se radovi na rekonstrukciji (prenamjena prostora) dovršene slobodno stojeće zahtjevne zgrade proizvodno – poslovne namjene, višestrešnog krova, vanjske visine cca. 9,55 m te max. vanjske tlocrtno dužine i širine cca. 96,50 m x 33,50 m, koja se sastoji od prizemlja i kata u kojima se nalaze tri funkcionalne jedinice – poslovnog prostora, izgrađena na k.č.br. 9260/2 i 9204 k.o. Osijek u Osijeku, Kapelska 51b, prikazana na geodetskoj snimci izvedenog stanja, broj: 2014-06-10 od lipnja 2014. godine, izrađenoj po GEO-ing d.o.o. iz Osijeka, Gornjodravska obala 13, ovlaštenom geodetu Zoranu Jambroviću, dipl.ing.geod. i na arhitektonskoj snimci izvedenog stanja, broj: 755.13 od lipnja 2014. godine, izrađenoj po M-ING d.o.o. iz Osijeka, Vinkovačka 1a, ovlaštenoj arhitektici Željki Jurković, dipl.ing.arh. iz Osijeka, Studio 4m2 d.o.o.*
2. *Za zgradu iz točke 1. izreke ovoga rješenja ovlašten inženjer građevinarstva Ivan Marijanović, ing. građ iz M-ING d.o.o., dao je izjavu, broj 755.13 od lipnja 2014. godine, da ta zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti.*
3. *Geodetska snimka i arhitektonska snimka iz točke 1. izreke ovoga rješenja, sastavni su dijelovi ovoga rješenja, a što je na njima navedeno i ovjerenom potpisom službenika i pečatom ovoga Ureda.*
4. *Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za zgradu, osim bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovoga rješenja.*

**Obrazloženje**

*PLASTOMET d.o.o. iz Osijeka, Vratnička 31, OIB 39528027689, zastupanog po punomoćniku M-ING d.o.o. iz Osijeka, Vinkovačka 1a, OIB 78299705097 podnio je dana*

29.06.2013. godine zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje zgrade iz točke 1. izreke ovoga rješenja.

Postupajući po navedenom zahtjevu Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje udovoljio je zahtjevu i donio rješenje KLASA: UP/I-361-02/13-01/12092, URBROJ: 2158/01-12-00/03-15-14 od 27. ožujka 2015. godine pozivom na članak 23. stavak 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, odnosno da je predmetno ozakonjenje u skladu s odredbama navedenog Zakona.

Prilikom dostave poslatih za obračun komunalnog i vodnog doprinosa nadležnim tijelima uopćena je pogreška u primjeni članka 23. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U konkretnom slučaju došlo do očite povrede materijalnog propisa, odnosno članka 23. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, odnosno da je pogrešno utvrđen broj i vrsta funkcionalnih jedinica tj. utvrđene su dvije funkcionalne jedinice – poslovni prostori, a u arhitektonskom snimku izvedenog stanja koji je sastavni dio rješenja o izvedenom stanju su prikazane tri funkcionalne jedinice – poslovni prostori.

Ovaj Upravni odjel donio je rješenje KLASA: UP/I-361-02/13-01/12092, URBROJ: 2158/01-12-00/02-15-21 od 03. studenog 2015. kojim se poništava rješenje KLASA: UP/I-361-02/13-01/12092, URBROJ: 2158/01-12-00/03-15-14 od 27. ožujka 2013. godine.

Podnositelj zahtjeva je uz zahtjev priložio propisane dokumente, tj. po tri primjerka arhitektonskog snimka snimaka izvedenog stanja, tri primjerka geodetskog snimka izvedenog stanja i izvještaj iz točke 1. i 2. izreke ovoga rješenja te građevinsku dozvolu izdanu od Komiteta za urbanizam i komunalne poslove, Općine Osijek, Broj: UP/I-04-2121/1-1984. BS. od 28.05.1984. godine i građevinsku dozvolu izdanu od Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, građiteljstvo i imovinsko – pravne poslove, Osječko – baranjske županije, KLASA:UP/I-361-03/04-01/101, URBROJ:2158-03-2/3-04-2 NZ. od 30.06.2004. godine.

Povodom pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započelog 21. lipnja 2011. utvrđeno je da je predmetna zgrada vidljiva na istoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u Generalni urbanistički plan Grada Osijeka ("Službeni glasnik" Grada Osijeka broj 5/06, 12/06, 1/07, 12/10, 12/11, 12/12, 2/13, 4/13 i 7/14), arhitektonsku snimku izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja te očevidom održanim dana 12.12.2014. godine, utvrđeno je da:

- su predmetne zgrade unutar obuhvata navedenog plana i to u gospodarskoj namjeni – poslovnoj (K).
- predmetna zgrada nema veću etažnost od najveće dopuštene spomenutim planom,
- se predmetna zgrada ne nalazi u području i površinama iz članka 6. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- predmetna zgrada nije izgrađena na međi i nema istak koji prelazi na drugu česticu te nema otvor na zidu koji je izgrađen na međi sa susjednom česticom,
- predmetna zgrada nije kamp-kućica ili kontejner trajno povezan s tlom niti baraka ili sličan sklop,
- da je arhitektonski snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetne zgrade.

Uvidom u rješenje o namjeni Grada Osijeka, Upravnog odjela za urbanizam i građiteljstvo, komunalno-stambeno gospodarstvo, promet i zaštitu okoliša te mjesnu samoupravu, KLASA: UP/I-415-07/15-01/369, URBROJ: 2158/01-05-10/02-15-2 od 02.03.2015. godine i uplatnicu od

09.03.2015. godine koju je podnositelj zahtjeva priložio u spis utvrđeno je da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na čestici zemljišta iz točke 1. izreke ovoga rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče sa tom česticom zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom KLASA:UP/I-361-02/13-01/12092, URBROJ:2158/01-12-00/05-15-20 od 15.09.2015. koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga upravnog tijela od 16.09. do 23.09.2015. godine.

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 24.09.2015. godine, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a što je utvrđeno zapisnikom od strane ovoga upravnog tijela.

Budući je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za otklanjanje predmetne zgrade postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovoga rješenja.

Sadržaj točke 1., 2. i 4. izreke ovoga rješenja sukobljan je odredbama članka 23. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 3. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavku 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovoga rješenja i njegovo donošenje po Tar. broju 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14 i 94/14) u iznosu od 70,00 kuna plaćena je u cijelosti.

#### UPUTA O PRAVNOM LJIEKU

Protiv ovoga rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu građiteljstva i prostornoga uređenja u roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku poštom ili usmeno na zapisnik, putem upravnog tijela koje je izdalo ovo rješenje. Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kuna.

#### DOSTAVITI:

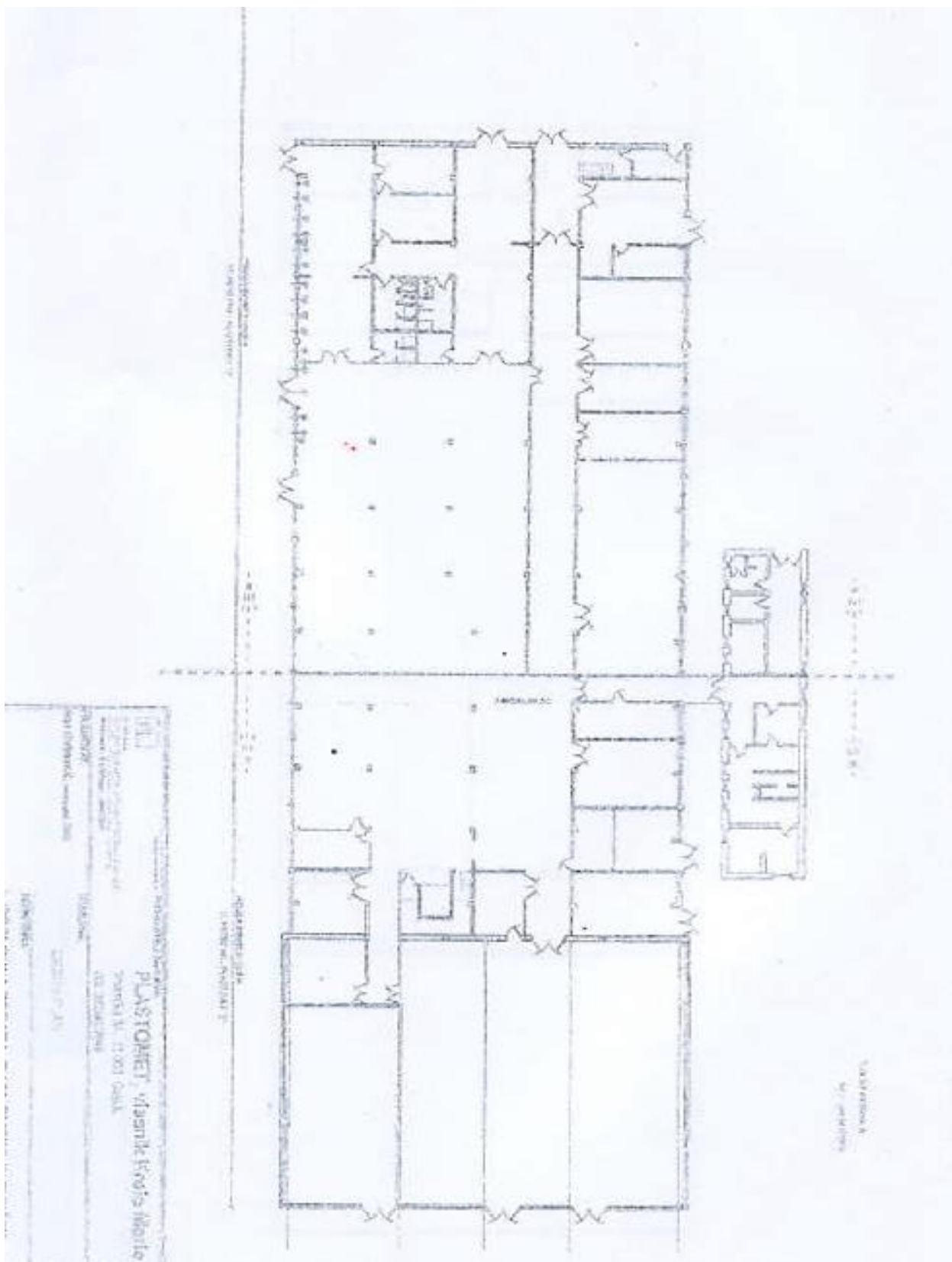
1. M-ING d.o.o., Osijek, Vukovačka 1a  
(za Plastomet d.o.o., Osijek, Vratnička 31)
2. Oglasna ploča
3. spis, ovdje

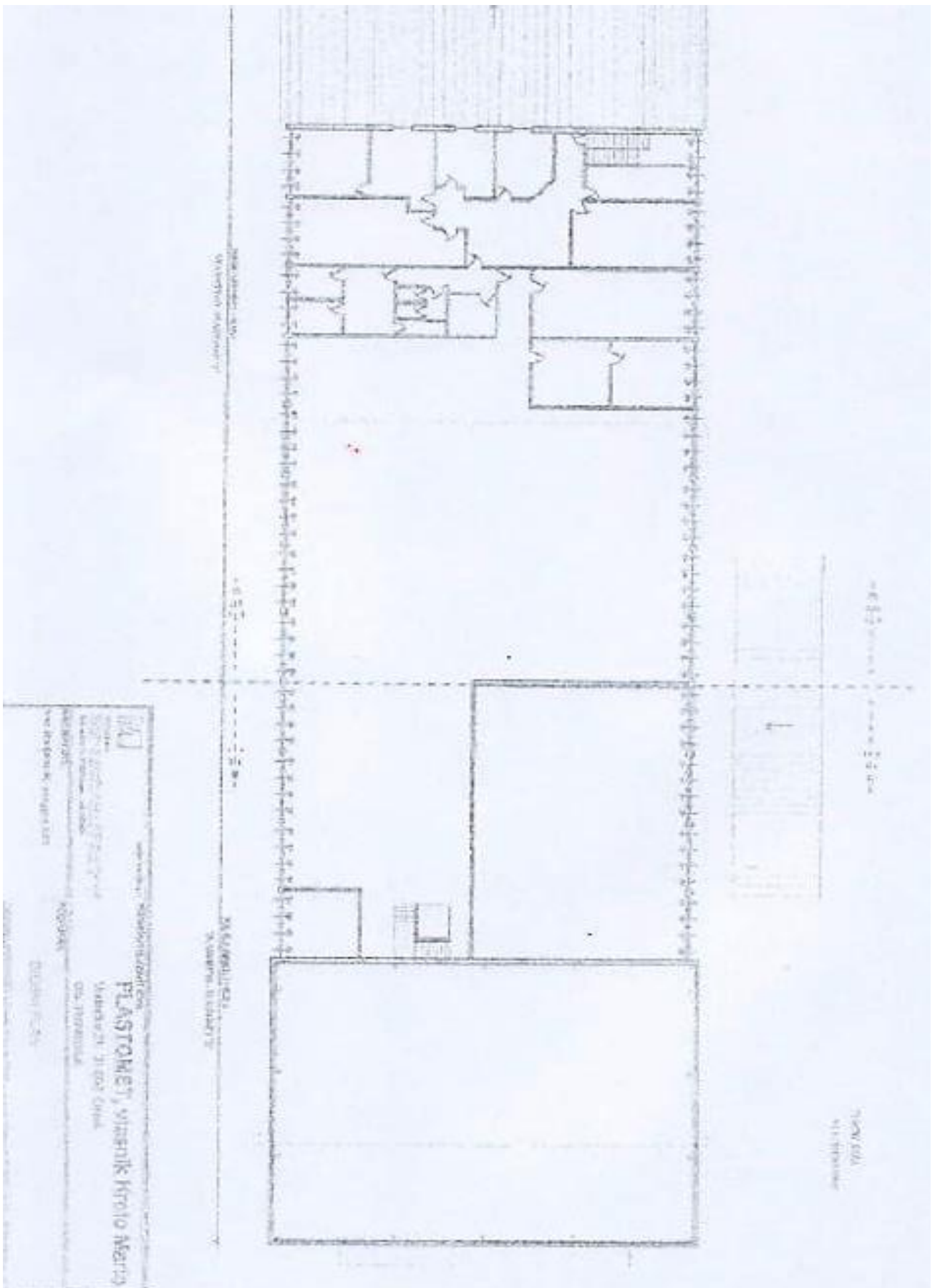
#### NA ZNANJE:

1. Ministarstvo građiteljstva i  
prostornoga uređenja,  
Građevinska inspekcija  
Osijek, Trg Lova Mirshog 3

PROČELNIK  
Dražen Stupski, mag.ing.acđif.









prema Direktivi  
2010/31/EU

# Energetski certifikat za nestambene zgrade

**Zgrada**  nova/veća rekonstrukcija  prodaja  
 iznajmljivanje, zakup, leasing  izlaganje

Vrsta zgrade **NSZ8 - Nestambeni dio**

Naziv zgrade **Poslovno - proizvodna hala**

Adresa **Kapelska ulica 51 B**

Mjesto **Osijek**

k. č. **9260/2** k. o. **Osijek**

Vlasnik / Investitor **PLASTOMET obrt vl. Mario Krolo**

Godina izgradnje: **1984.** Izvođač

$Q_{H,nd,rel}$	%	Izračun
<b>A+</b>	$\leq 15$	<b>54</b> <b>C</b>
<b>A</b>	$\leq 25$	
<b>B</b>	$\leq 50$	
<b>C</b>	$\leq 100$	
<b>D</b>	$\leq 150$	
<b>E</b>	$\leq 200$	
<b>F</b>	$\leq 250$	
<b>G</b>	$> 250$	

### Podaci o zgradi

$A_K [m^2] = 3307,69$   $V_e [m^3] = 17513,4$   $f_o [m^{-1}] = 0,33$

$Q_{H,nd,ref} [kWh/(m^2 \cdot a)] = 85,99$   $H'_{tr,adj} [W/(m^2 \cdot K)] = 0,55$

### Podaci o osobi koja je izdala energetski certifikat

Ovlaštena fizička osoba

Ovlaštena pravna osoba **Alfa-inženjering d.o.o.**

Imenovana osoba **Dražen Leko, dipl.ing.građ.**

Registarski broj ovlaštene osobe **P-142/2011**

Oznaka energetskog certifikata **P-142/2011\_956\_NSZ8**

Datum izdavanja/rok važenja **11.5.2015./11.5.2025.**

Potpis ovlaštene fizičke ili imenovane osobe

### Podaci o osobama koje su sudjelovale u izradi certifikata

Dio zgrade	Ovlaštena osoba	Registarski broj	Potpis
Građevinski	ALFA INŽENJERING d.o.o.	P-142/2011	
Strojarski	ALFA INŽENJERING d.o.o.	P-142/2011	
Elektrotehnički	ALAR-M d.o.o.	P-519/2014	