



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za gospodarenje  
imovinom i opće poslove

KLASA: 940-01/17-01/12

URBROJ: 2170/1-06-02/3-17-2

Rijeka, 27. listopada 2017.

**PRIJEDLOG ODLUKE O DAROVANJU STANA U  
ZGRADI AMBULANTE DOMA ZDRAVLJA U  
MRKOPLJU OPĆINI MRKOPALJ**



Pročelnica

**BRANKA IVANDIĆ, dipl.iur.**

Materijal pripremila:

Ivana Saftić, dipl.iur.

## I. PRAVNI OSNOV

Primorsko-goranska županija sukladno članku 2. Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Primorsko – goranske županije („Službene novine“ broj 49/12, 37/15 i 4/16- pročišćeni tekst; u daljnjem tekstu: Odluka), upravlja i raspolaže svojim nekretninama na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni.

Člankom 4. Odluke propisano je da se nekretninama u vlasništvu Županije može raspolagati bez provođenja javnog natječaja, samo u slučajevima određenim posebnim zakonom.

Člankom 30. Odluke propisano je da se nekretnine u vlasništvu Županije mogu darovati jedinicama lokalne samouprave u svrhu ostvarenja projekta koji su od osobitog značaja za gospodarski razvoj ili su od općeg javnog odnosno socijalnog interesa.

Člankom 52. točka 12. i 65. stavkom 3. Statuta Primorsko-goranske županije ("Službene novine" broj 23/09, 9/13 i 25/13 - pročišćeni tekst, u daljnjem tekstu: Statut) propisano je da Župan odlučuje o otuđenju nekretnina pojedinačne vrijednosti do najviše 1.000.000,00 kuna.

## II. OBRAZLOŽENJE

Ovaj Upravni odjel je zaprimio zamolbu Općine Mrkopalj od dana 20. listopada 2017. godine (KLASA: 551-08/17-01/02, URBROJ: 2112-05-02/17-1) kojom mole da se stan u zgradi ambulante Doma zdravlja koji je u vlasništvu Primorsko – goranske županije prenese u vlasništvo bez naknade Općini Mrkopalj, a u svrhu zbrinjavanja socijalno ugroženih osoba kao i osoba u nepovoljnim osobnim ili obiteljskim okolnostima sa tog područja.

Na prvom katu zgrade ambulante u Mrkoplju nalaze se dva stana, od kojih je jedan darovan Općini Mrkopalj dana 25. svibnja 2015. godine, a drugi, u vlasništvu Županije, slobodan je od osoba i stvari i ne koristi se.

Napominjemo da je tijekom 2013. i 2014. godine predmetni stan ponuđen na prodaju putem javnog natječaja, međutim obzirom da na natječaje nije pristigla niti jedna ponuda, isti su Odlukama Župana poništeni.

Temeljem inicijative Upravnog odjela za socijalnu politiku i mlade, od studenog 2014. do prosinca 2015. godine stan je, u okviru svoje djelatnosti, koristio Dom za psihički bolesne odrasle osobe Turnić. Naime, dana 23. prosinca 2015. godine Ugovor o davanju prava korištenja stana u zgradi ambulante Mrkopalj je raskinut temeljem zahtjeva Doma za psihički bolesne odrasle osobe Turnić.

Stan koji se, u nastavno priloženoj Odluci, predlaže darovati Općini Mrkopalj upisan je u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Delnice, a koji se nalazi u zgradi sagrađenoj na k.č. 2414/5, zk.ul. 1208, K.O. Mrkopalj, čini suvlasnički udio od 18/100 udjela u cjelokupnoj zgradi, te predstavlja etažno vlasništvo (3. ETAŽA) na prvom katu koji se sastoji od hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, sobe, kupaone, WC-a, spremišta i balkona površine 60,49 m<sup>2</sup>, drvarnice u suterenu površine 13,16 m<sup>2</sup>, što ukupno iznosi 73,65 m<sup>2</sup>.

Procjena tržišne vrijednosti stana izvršena je od strane Centurio d.o.o. Rijeka, putem stalnog sudskog vještaka građevinske struke i procjene nekretnina Zorana Dragina, ing. građ., dana 08. lipnja 2017. godine. Elaborat je potvrđen mišljenjem

Procjeniteljskog povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina Primorsko – goranske županije dana 11. rujna 2017. Navedenim Elaboratom, broj 004/2017, tržišna vrijednost stana procijenjena je na iznos od 385.000,00 kn (tristo osamdeset pet tisuća kuna).

Energetskim certifikatom P-278-2013-003-SZ1 od dana 16. rujna 2013. godine izrađenog od strane REA Kvarner d.o.o. utvrđeno je da predmetni stan spada u energetske razred E.

Slijedom svega navedenog predlaže se Županu da donese Odluku o darovanju stana u zgradi ambulante Doma zdravlja u Mrkoplju Općini Mrkopalj.

Ovom materijalu prilažu se u preslici: dopis Općine Mrkopalj, Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnine, Energetski certifikat, izvadak iz zemljišne knjige.

## **II. POTREBNA NOVČANA SREDSTVA**

Za provođenje ovog akta nije potrebno osigurati sredstva u Proračunu Primorsko- goranske županije.

## **III. PRIJEDLOG ZAKLJUČKA**

Slijedom navedenog predlaže se Županu Primorsko-goranske županije da donese zaključak u tekstu kako slijedi:

Na temelju članka 25. stavka 1. Poslovnika o radu Župana Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/14, 16/15, 3/16 i 19/16 - pročišćeni tekst), Župan Primorsko-goranske županije dana \_\_\_\_\_ 2017. godine donio je

### **Z a k l j u č a k**

1. Donosi se Odluka o darovanju stana u zgradi ambulante Doma zdravlja u Mrkoplju Općini Mrkopalj.  
(Odluka je sastavni dio ovog Zaključka)

2. Zadužuje se Upravni odjel za gospodarenje imovinom i opće poslove da, u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu Odluke iz točke 1. ovog Zaključka, pripremi Ugovor o darovanju stana iz točke 1. ovog Zaključka i dostavi na potpis ugovornim stranama.

Na temelju članka 30. Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Primorsko – goranske županije („Službene novine“ broj 49/12, 37/15 i 4/16- pročišćeni tekst), članka 52. točke 12. i članka 65. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/09, 9/13 i 25/13 - pročišćeni tekst) i članka 25. stavka 1. Poslovnika o radu Župana Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/14, 16/15, 3/16 i 19/16 - pročišćeni tekst), Župan Primorsko-goranske županije, dana \_\_\_\_\_ 2017. godine donio je

## **O D L U K U**

### **o darovanju stana u zgradi ambulante Doma zdravlja u Mrkoplju Općini Mrkopalj**

#### **I.**

Primorsko – goranska županija (u daljnjem tekstu: Županija) je vlasnik stana upisanog u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel u Delnicama, a koji se nalazi u zgradi sagrađenoj na k.č. 2414/5, zk.ul. 1208, K.O. Mrkopalj, čini suvlasnički udio od 18/100 udjela u cjelokupnoj zgradi, te predstavlja etažno vlasništvo (3. ETAŽA) na prvom katu koji se sastoji od hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, sobe, kupaone, WC-a, spremišta i balkona površine 60,49 m<sup>2</sup>, drvarnice u suterenu površine 13,16 m<sup>2</sup>, što ukupno iznosi 73,65 m<sup>2</sup>.

#### **II.**

Ovom Odlukom Županija daruje Općini Mrkopalj stan naveden u točki I. ove Odluke u svrhu gospodarskog i socijalnog napretka stanovništva sa tog područja.

#### **III.**

Utvrđuje se da je tržišna vrijednost nekretnine iz točke I. ove Odluke procijenjena od strane stalnog sudskog vještaka građevinske struke i procjene nekretnina Zorana Dragina, ing. građ. i da iznosi 385.000,00 kn (tristo osamdeset pet tisuća kuna).

#### **IV.**

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA**  
Općina Mrkopalj  
Općinski načelnik

Klasa:551-08/17-01/02  
Urbroj:2112-05-02-17-1  
Mrkopalj, 20.10.2017.

Primorsko-goranska županija  
Upravni odjel za socijalnu politiku i mlade  
Slogin kula 2/II  
51000 Rijeka

Predmet: Zamolba

Općina Mrkopalj zainteresirana je za stavljanje u funkciju stana u vlasništvu Županije, koji se nalazi na adresi Školska ulica 4 ,I.kat ,Mrkopalj ( kčbr. 2414/5 ,z.k.ul.br. 1208,k.o.Mrkopalj).

Naime, Općina nema u svom vlasništvu nekretnina koje bi mogla dodijeliti na privremeno ili trajno korištenje za zbrinjavanje osoba koje se nalaze u socijalno nepovoljnom položaju (beskućnici, osobe s invaliditetom, obitelji s više malodobne djece i sl.). Na žalost, potrebe za takvom vrstom pomoći postaju svakodnevna pojava,pa tako i u našoj općini.

Stoga, molimo Županiju da nam dodijeli predmetni stan u vlasništvo ili ako to nije moguće na korištenje, a koji bi koristili za zbrinjavanje socijalno ugroženih osoba kao i osoba u nepovoljnim osobnim ili obiteljskim okolnostima.





## CENTURIO d.o.o.

51 000 Rijeka,  
Ive Marinkovića 12  
OIB:48823783282  
tel: 051-330 043; 051-330 414  
mob: 091 485 78 44  
e-mail: [centurio.ri@gmail.com](mailto:centurio.ri@gmail.com)

## PROCJEMBENI ELABORAT

**ELABORAT :** Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – stambeni prostor –stan broj 2 na 1. katu Ambulante u Mrkoplju

**BROJ ELABORATA:** 004/2017

**NEKRETNINA:** Stan broj 2 na I katu zgrade ambulante u Mrkoplju na k.č. 2414/5, K.O MRKOPALJ

**NARUČITELJ:** PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
RAZDJEL 6 – UO ZA GOSPODARENJE IMOVINOM I OPĆE POSLOVE, Rijeka, Slogin kula 2/5

**DATUM:** 08.06.2017.

**UKUPNA PROCIJENJENA  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:** **385.000,00 kn ili 52.000,00 €**



**Sadržaj:****Opći dio:**

- Izvod iz sudskog registra
- Rješenje sudskog vještaka i procjenitelja

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	5
2.2 Stanje u zemljišnoj knjizi.....	6
2.3 Katastarsko stanje.....	8
2.4 Uviđaj i identifikacija.....	10
2.5 Iskaz površina.....	13
3 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	13
3.1 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	13
3.1.1 Gospodarsko stanje.....	13
3.1.2 Tržište nekretnina na području gorske Hrvatske.....	14
4 Procjena vrijednosti nekretnine.....	17
4.1 Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine.....	18
4.2 Obrazloženje za odabir metode .....	21
4.3 Poredbena metoda.....	23
4.3.1 Zbirka kupoprodajnih ugovora.....	23
4.3.2 Ukupna tržišna vrijednost nekretnine.....	35
4.3.3 Indeksi cijena stambenih nekretnina .....	37
4.3.4 Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenim zgradama.....	38
5 Rekapitulacija.....	41
6 Izjava vještaka.....	42
7 fotodokumentacija.....	43
8. Tlocrt stana .....	44
9. Tlocrt suterena .....	45
10. prilozi	
• fotodokumentacija	
• Tlocrt stana	
• e-izvadak iz zemljišne knjige	
• e-kopija katastarskog plana	
• e-kopija katastarskog plana – karta	
• e-kopija katastarskog plana – orto foto	
• građevinska dozvola	
• uporabna dozvola	
• izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena ID Izvatka: 8102	





REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

040190752

OIB:

48823783282

TVRTKA:

- 1 CENTURIO, d. o. o. za građevinarstvo i poslovne usluge
- 1 CENTURIO d. o. o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 1 Rijeka (Grad Rijeka)  
Ive Marinkovića 12

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 \* - Građenje, projektiranje i stručni nadzor  
građenja
- 1 \* - Kupnja i prodaja robe
- 1 \* - Trgovačko posredovanje na domaćem i inozemnom  
tržištu
- 1 \* - Inženjering na području niskogradnje i  
visokogradnje
- 1 \* - Usluge građevinskog vještačenja
- 1 \* - Zastupanje stranih tvrtki
- 1 70 - Poslovanje nekretninama
- 1 74.13 - Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga  
mnijenja
- 1 74.4 - Promidžba (reklama i propaganda)

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 1 Zoran Dragin, OIB: 31717391809  
Rijeka, Zvonimirova 38
- 1 - jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 Zoran Dragin, OIB: 31717391809  
Rijeka, Zvonimirova 38
- 1 - direktor
- 1 - zastupa samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

D004, 2017-02-13 10:10:59

Stranica: 1 od 2

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću  
sastavljena je dana 19. studenog 2003. godine.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu 25.03.16	2015	01.01.15 - 31.12.15	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-03/3448-3	15.12.2003	Trgovački sud u Rijeci
eu /	26.06.2009	elektronički upis
eu /	25.03.2010	elektronički upis
eu /	29.03.2011	elektronički upis
eu /	29.05.2012	elektronički upis
eu /	29.04.2013	elektronički upis
eu /	28.05.2014	elektronički upis
eu /	26.03.2015	elektronički upis
eu /	25.03.2016	elektronički upis

U Rijeci, 13. veljače 2017.

Ovlaštena osoba



*[Handwritten signature]*



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

Broj: 4 Su-612/2016

Rijeka, 30. siječnja 2017. godine

Predmet:

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, odlučujući o zahtjevu za ponovno imenovanje i proširenje vještačenja već imenovanog sudskog vještaka Zorana Dragina, ing.građ. na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15 i 82/15) i članka 12. i 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14 i 123/15), donosi

**RJEŠENJE**

ZORAN DRAGIN, ing.građ. iz Rijeke, Zvonimirova 38, imenuje se stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine za područje Županijskog suda u Rijeci.

**Obrazloženje**

Županijskom sudu u Rijeci obratio se Zoran Dragin, ing.građ., radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom građevinske struke te zahtjevom za proširenje područja vještačenja na procjene nekretnina te uz molbu priložio potrebnu dokumentaciju.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i utvrdio da je Zoran Dragin, ing.građ. imenovan stalnim sudskim vještakom građevinske struke rješenjem ovog suda posl. br. 4 Su-858/2012 od 29. siječnja 2013. godine. Nadalje, kako je Zoran Dragin, ing.građ. podnio i zahtjev za proširenje vještačenja na procjene nekretnina te je uz zahtjev priložio potrebnu dokumentaciju, a obzirom da prema mišljenju Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja URBROJ: To 2017-01/01 od 04. siječnja 2017. godine navedeni stalni sudski vještak posjeduje stručne kvalifikacije i za područje procjene nekretnina, da je dostavio dokaz da se protiv istog ne vodi istraga odnosno kazneni postupak, da nije osuđen za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu te da ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, a budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina, valjalo je riješiti kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA:

  
Veljko Miškulin, dipl. iur.

## 1 SAŽETAK

**Zahtjev:**

Temeljem narudžbenice broj 601-2017-262 od 11.04.2017. godine izdane od PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJARAZDJEL 6 – UO ZA GOSPODARENJE IMOVINOM I OPĆE POSLOVE, Rijeka, Slogin kula 2/5, izvršio sam procjenu tržišne vrijednosti stana broj 2 na 1. katu zgrade ambulante u Mrkoplju na k.č. 2414/5 k.o. Mrkopalj , dana 12.04.2017. godine.

**Naručitelj:**

**PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
RAZDJEL 6 – UO ZA GOSPODARENJE IMOVINOM I  
OPĆE POSLOVE, Rijeka, Slogin kula 2/5**

**Nekretnina:**

Stan broj 2 na 1. katu zgrade ambulante u Mrkoplju na k.č. 2414/5, K.O MRKOPALJ

**Svrha procjene:**

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

**Datum pregleda nekretnine:**

12.04.2017.

**Dan kakvoće:**

08.06.2017.

**Dan vrednovanja:**

08.06.2017.

**Procjenitelj:**

**ZORAN DRAGIN, ing.grad.,**  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina,  
**CENTURIO d.o.o. Rijeka,**  
**I.Marinkovića 12**

**Ukupna procijenjena tržišna vrijednost  
nekretnine:**

**385.000,00 kn ili 52.000,00 €**

**Primjenjeni tečaj NBH:**

**1 € = 7,403508 kn na dan vrednovanja 08.06.2017.**

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

U Rijeci, 08. lipnja 2017. godine



## 2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STANA

### 2.1. OPĆI PODACI O PROCENJIVANOJ NEKRETNINI

Nekretnina:

STAMBENA – STAN broj 2 – 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Stana 2. na katu koji ima hodnik, dnevni boravak, kuhinju, soba, kupaona, WC, spremište i balkon površine 60,49 m<sup>2</sup>, drvarnica u suterenu površine 13,16 m<sup>2</sup>, što ukupno iznosi 73,65 m<sup>2</sup> ( u elaboratu etažiranja označeno crvenom bojom) – **prijepis iz vlasničkog lista**

Županija:

PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA

Lokacija:

MRKOPALJ, ZGRADA AMBULANTE

Općinski sud:

RIJEKA

Zemljišno-knjižni odjel:

MRKOPALJ

Z.k.ul:

1208

Podul:

-

Z.k.čest:

2414/5

K.o.:

MRKOPALJ

Katastarska čest:

2414/5

K.o. :

MRKOPALJ

Pl. br.:

14

Površina STANA:

60,49 m<sup>2</sup> i pripadak drvarnica 13,16 m<sup>2</sup>

Teret:

BEZ TERETA U Z.K.

Vlasnik:

PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA OIB: 32420472134,  
RIJEKA, ADAMIĆEVA 10 U 1/1 DIJELA, POSJED – ISTI

Svrha :

VLASTITE POTREBE

Osnovica zavrednovanje nekretnine: TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE KOJA SE UTVRĐUJE PREMA PROPISANIM METODAMA ZA PROCIJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Podaci o ovlaštenom sudskom vještaku i procjenitelju:

Ovlaštena Pravna osoba: CENTURIO d.o.o. Rijeka, - sudska vještačenja za područje građevinarstva i za procjenu nekretnina (reg.br. 4 Su-612/2016)

Imenovana osoba u

pravnoj osobi:

Zoran Dragin, ing.građ.-stalni sudski vještak i za procjenu nekretnina (reg.br:4 Su-612/2016)

Ovlaštena osoba u

pravnoj osobi:

Zoran Dragin, ing.građ.-stalni sudski vještak i za procjenu nekretnina (reg.br:4 Su-612/2016)



## 2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA – Primorsko goranska županija , Mrkopalj , Školska ulica 2-4



*prikaz lokacije s ortofoto snimke*



## 2.2 STANJE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DELNIKE  
Sesaje na dan: 21.04.2017. 13:32

Katastarska općina: 304003, MIKOPALJ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2737/2015  
Aktivna pisamba

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificiran ZK listak

Broj ZK lista: 1208

ETAJNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OBLJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. oznaka)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jesto	črv	m <sup>2</sup>	
1.	24145	ZGRADA I DVORIŠTE		439		
		UKUPNO:		439		

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
11	Zaprimljeno 24.11.2015. broj Z-2737/15 Na temelju Zapisnika od 24.11.2015. god. poslije Z-1746/2014-2017 zabijanje se da je u tijeku postupak osvrnuta zemljišna knjiga na k.o. Mikopalj-ovca te da k.o.br. 24145 odgovara neovisno od broj k.o.br. 2272.	ZAKLJUČAK

B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 59/100 ETAJNO VLASNIŠTVO (E-1) 1. dijela nekretnine neodvojivo povezane sa vlasništvom Ambulante u prizemlju koja ima rubna tehnika, WC za ozbilje, hodnik, rubna ordinacija, WC muški, WC ženski, vjetrobran, celišomca, kartoteka, prevojalište, ordinacija, stubište ambulante površine 141,77 m <sup>2</sup> , koldovnica, spremite rezervoara, drvarnica i spremite i 2 :spremita površine 94,47 m <sup>2</sup> , teo ukupno iznosi 236,24 m <sup>2</sup> ( u elaboratu etažiranja označeno plavom bojom) PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA, OIB: 33420472134, RIJEKA, ADAMIĆEVA 10	
2.	Suvlasnički dio: 23/100 ETAJNO VLASNIŠTVO (E-2) 3. dijela nekretnine neodvojivo povezane sa vlasništvom Stana 1 na katu koji ima hodnik, dnevni boravak, kuhinju, 2 :sobe, kupaoana, WC, :spremita i balkon površine 73,27 m <sup>2</sup> , drvarnica u :uterenu površine 17,24 m <sup>2</sup> , :teo ukupno iznosi 90,51 m <sup>2</sup> ( u elaboratu etažiranja označeno zelenom bojom) OPĆINA MIKOPALJ, OIB: 48574130004, MIKOPALJ, STARI KRAJ 3	
3.	Suvlasnički dio: 18/100 ETAJNO VLASNIŠTVO (E-3) 1. dijela nekretnine neodvojivo povezane sa vlasništvom Stana 2 na katu koji ima hodnik, dnevni boravak, kuhinju, soba, kupaoana, WC, :spremita i balkon površine 60,49 m <sup>2</sup> , drvarnica u :uterenu površine 13,16 m <sup>2</sup> , :teo ukupno iznosi 73,65 m <sup>2</sup> ( u elaboratu etažiranja označeno crvenom bojom) PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA, OIB: 33420472134, RIJEKA, ADAMIĆEVA 10	

Katastarska općina: 30403, MIKOPALJ

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1208

## ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

## Teretovnica

Kbr.	Sadržaj opisa	Ime	Prizemlje
	Teretna oznaka		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.04.2017.



**2.3 KATASTARSKO STANJE**

Prema stanju u katastarskom operatu predmetna nekretnina je upisana u posjedovni list 847,  
k.o. MRKOPALJ



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DELNICE

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 21.04.2017. 23:30

**PRELJEPI POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: MRKOPALJ (A.br. 304603)

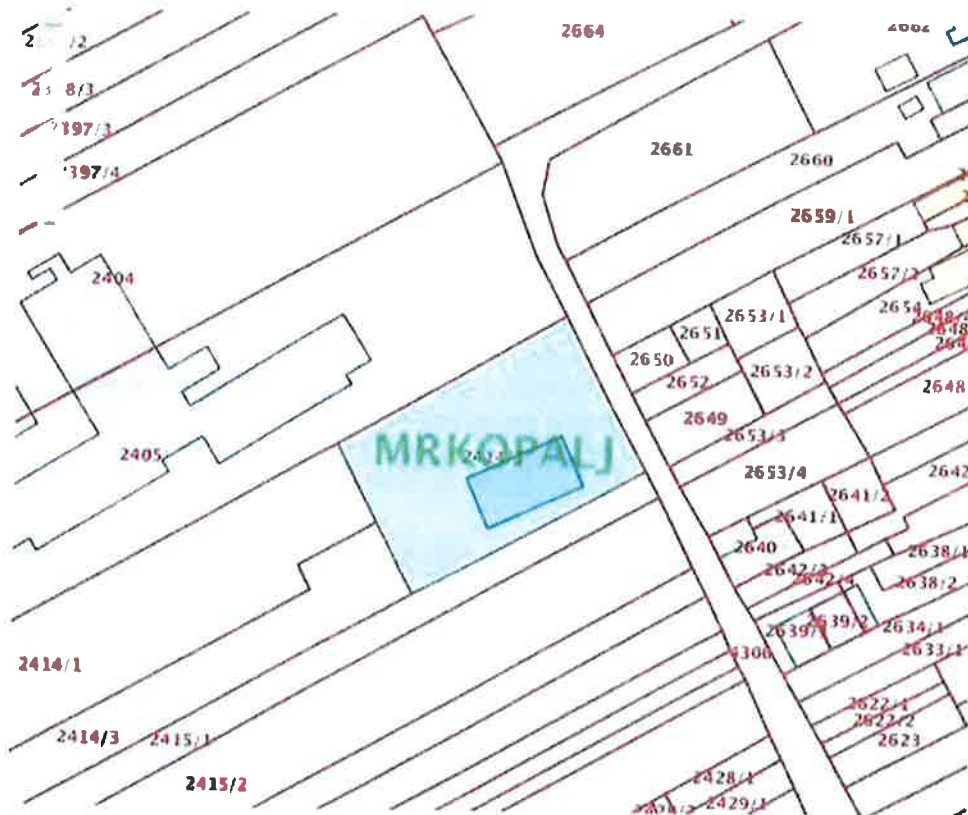
Posjedovni list: 847

Udio	Prezime i ime odnosno otvika ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
23 100	OPĆINA MRKOPALJ, STARU KRAJ 3 MRKOPALJ HRVATSKA (VLASNIK)	48574338606
18 100	PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA, ADAMIĆEVA 10 51000 RIJEKA (VLASNIK)	32420472134
59 100	PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA, ADAMIĆEVA 10 51000 RIJEKA (VLASNIK)	32420472134

**Podaci o katastarskim česticama**

Zar	D.o.	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice: Način uporabe katastarske čestice: Način uporabe zgrade, naziv zgrade, katni broj zgrade	Površina: m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režim	Primjedba
		24145	NAD VRH	1578	14		
			DVORIŠTE	1369			
			ZGRADA	209			
Ukupna površina katastarskih čestica			1578				

**NAPOMENA:** Ovaj prepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasnosti na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.





## 2.4 UVIĐAJ I IDENTIFIKACIJA

Na zahtjev PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJARAZDJEL 6 – UO ZA GOSPODARENJE IMOVINOM I OPĆE POSLOVE, Rijeka, Slogin kula 2/5, potrebno je izraditi procijenu vrijednosti nekretnine – u naravi – STAMBENI PROSTOR –STAN – (stan na 1.katu stambeno-poslovne zgrade Ambulante u Mrkoplju) u Mrkoplju, Školska ulica 2-4, upisana u zemljišno-knjižni odjel Mrkopalj, Općinskog suda u Rijeci, z.k.čest. 2414/5, z.k.ul.br. 1208, k.o. MRKOPALJ, koja odgovara kat. čest. br. 2414/5 k.o. MRKOPALJ.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je **08.lipnja 2017. godine**, koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji **tečaj HNB-a od 08. lipnja 2017. koji je iznosio 1 EUR = 7,403508 Kn.**

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjemenog elaborata temeljem pregleda predočene dokumentacije i očevida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta 18. travnja 2017. godine.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

**TRŽIŠNA vrijednost nekretnine –STAN broj 2 na 1. katu – suvlasnički udio 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) na dan vrednovanja procjene.**

Procjemeni elaborat služiti će Naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

Nekretnina, (premet procjene), nalazi se u urbano definiranom dijelu grada koji karakterizira većim dijelom idividualna i kolektivna stambena izgradnja, s pratećim uslužnim i poslovnim sadržajima u neposrednom okruženju, koje je integrirano u gradsku mrežu komunalne infrastrukture.

Lokacijski je odlično pozicionirano s obzirom na prometnu dostupnost. Lokaciju karakterizira niska izloženost utjecajima zagađenosti i neznatna izloženost utjecajima buke.

Zgrada Ambulante Mrkopalj izgrađena je 1982. godine, vidljivo loše održavana, zapravo može se reći da je zgrada sustavno neodržavana i to naročito fasadna obujmica, fasadna stolarija i zajednički prostori. Fasada je izvedena klasična sa završnom obradom od terabone, dok je na istočnom pročelju dodatno izvedeni ventilirani dio sa oblogom od salonitnih ploča.

U prizemnoj etaži nalaze se prostori ambulante, u suterenu su smještena spremišta, dok se na katu nalaze dvije stambene jedinice.

Stambeni prostor, koji je predmet ove procjene, je stan broj 2 na 1. katu zgrade Ambulante u Mrkoplju, u punoj je funkciji, odnosno izvedeni su svi radovi za normalno stanovanje, međutim u trenutku očevida u stanu nitko ne boravi.

Tijekom proteklih 35 godina od kako je zgrada izgrađena, predmetni stan nije doživio veću adaptaciju, odnosno nije se ulagalo u njegovo uređenje, osim ličilačkih radova i ugradnja laminatnog parketa u prostoru kuhinje. U ostalim prostorima zatečene su podne obloge iz vremena gradnje zgrade. Na podovima su pvc obloge, keramičke pločice na zidovima su u kupaonici i WC-u kao i na dijelu zida u kuhinji. Grijanje stambenog prostora je organizirano sa peći na drva.

Predmetni stan spojen je na elektro mrežu, telefonsku mjesnu mrežu te vodovodnu i kanalizacijsku instalaciju, sve starosti kao i zgrada.

Sanitarni elementi (umivaonik, WC školjke, ležeća kada, vodokotlići i slavine), u dotrajalom su stanju.

Stolarija, unutarnja i vanjska, je drvena, unutarnja je puna i poluostakljena, vanjska je jednostruka, ostakljena izo staklom debljine 4+12+4 mm. Podovi u sobama obloženi su drvenim parketom od masiva debljine 22 mm.

Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje fasade i krovišta, te upotrebljeni građevinski materijali usklađeni su sa okolnim građevinama, naseljem kao i cjelinom i s topologijom krajolika.

Krovište je drveno, koso dvostrešno. Pokrov krova izveden je od salonitnih ploča, bez ugradnje krovnih prozora.

Godina gradnje građevine:	1982. god.
Namjena objekta:	stambeno-poslovna građevina
Katnost objekta:	tri etaže, suteran, prizemlje i kat
Orijentacija stana:	dvostrana sjever – jug
Pozicija stana :	prvi kat
<b>KONSTRUKCIJA I:</b>	
Temelji:	betonski trakasti
Hidroizolacija:	izvedena podna izolacija suterena i prizemlja
Zidovi nosivi:	cigla debljina zidanja 30 - 45 cm
Zidovi pregradni:	puna i šuplja pregradna cigla, debljine zidanja do 12 cm
Stropna konstrukcija:	polumontažna s tlačnom AB pločom
Krovna konstrukcija:	dvostrešna drvena konstrukcija sa pokrovom od salonitnih ploča
Seizmičko osiguranje:	izvedeno,
<b>KONSTRUKCIJA II:</b>	
Izolacije:	hidroizolacija cijelog suterena ie izvedena i u svim mokrim čvorovima po etažama
Limarija:	pocinčani lim deb. 0,55 mm raznih potrebnih razvijenih širina, u lošem stanju
Vanjska stolarija:	drvena, jednostruka ostakljena izo staklom debljine 4+12+4 mm, vanjska zaštita PVC roletama,
<b>ZAVRŠNI RADOVI:</b>	
Unutranja stolarija:	drvena vrata i dovratnici; ostakljena i puna,
Obrada zidova:	žbukani grubom i finom žbukom, završna obrada ličenjem disperzivnom bojom,
Stropovi:	ožbukani i ličeni disperzivnom bojom
Podne obloge:	Parket od masiva, linoleum i keramičke pločice
Fasada:	Terabona, drvena obloga, i salonitne ploče

**INSTALACIJE:**

Elektrika:

priključak na NN mrežu, razvod rasvjete i snage, klasični osigurači,

Telefon:

uvodena je telefonska instalacija, priključak na međumjesnu mrežu je izvršen,

Plin:

instalacija nije izvedena, priključak na gradsku mrežu nije izveden,

Antenski sustav:

izveden,

Dovod vode:

instalacija je izvedena, priključak na gradsku mrežu je izveden,

Odvod vode:

instalacija je izvedena, priključak na gradski kolektor je izveden,

Oprema kupaonice:

keramički konzolni umivaonici s mješalicom za toplu i hladnu vodu, keramička WC školjka s vodokotlićem, i ležeća kada

Vlažnost:

nije primjećena

Utjecaj buke  
Prilog 6. Pravilnika

dan &lt;45 dB; noć &lt;35 dB

Grijanje:

centralno na pelete, izvedeni dimovodni kanali

Hlađenje:

nije izvedeno

Visina prostorija:

265 cm

Utjecaj zagađenja zraka Prilog 6. Pravilnika:

nizak

Praktičnost stambenog prostora:

Prosječna

Održavanje :

Loše

OVK (prilog 9):

80 godina

Legalitet:

Projektna dokumentacija, Građevinska i Uporabna dozvola (u prilogu)

Energetski certifikat:

DA

Energetski razred :

E

posebne napomene:

atraktivna lokacija

**KVALITETA RADOVA:****prosječna**

## 2.5 ISKAZ POVRŠINA

Obračunska površina objekata koja će biti osnova kod izračuna ove procjene, izvršena je prema vlastitoj izmjeri u naravi i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima, sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina (Prilog 1), i normi HRN ISO 9836:2011

red.broj	OPIS PROSTORA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	K <sub>p</sub>	KP (m <sup>2</sup> )
<b>PRIZEMLJE - STAN 1</b>				
1	hodnik	10,41	1	10,41
2	kuhinja+blagovaona	8,84	1	8,84
3	dnevni boravak	19,62	1	19,62
4	kupaona	3,85	1	3,85
5	WC	1,51	1	1,51
6	spremište	1,31	1	1,31
7	soba	15,40	1	15,40
8	nenatkrivena terasa	6,67	0,25	1,67
<b>Površina stana broj 2:</b>				<b>62,61</b>
9	drvarnica	13,16	1	13,16
<b>Površina drvarnice:</b>				<b>13,16</b>
<b>UKUPNO STAN 1</b>		<b>80,77</b>		<b>75,77</b>

Prema izvršenoj izmjeri na licu mjesta površine prostorija i ukupni zbroj površina prostorija ne odgovaraju površinama unesenim u vlasnički list,

Površina koja će se koristiti za procjenu je površina izmjerena prilikom očevida, a koja je iskazana u gore prikazanoj tabeli iskaza površina.

## 3 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

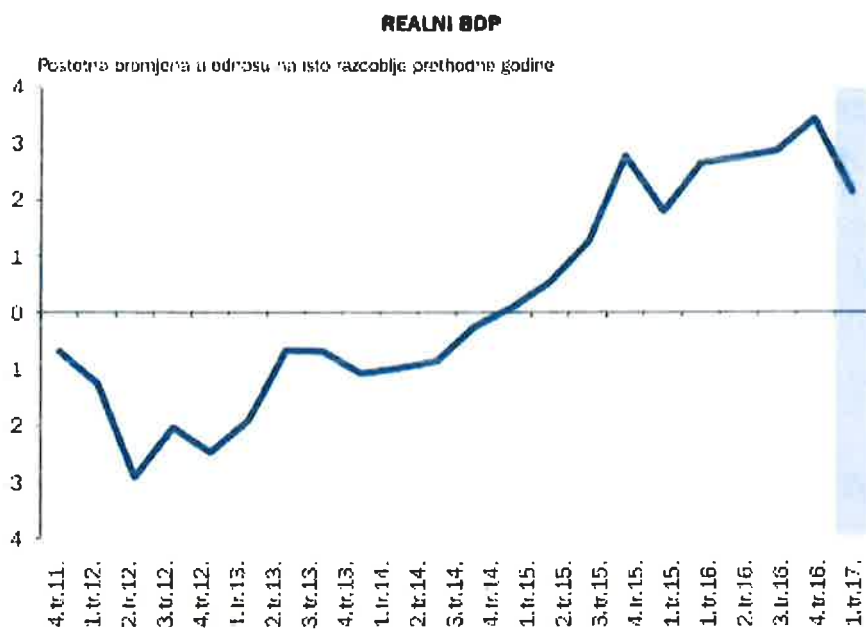
### 3.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

#### 3.1.1 GOSPODARSKO STANJE

Gospodarsko stanje može se lako opisati i prikazati CEIZ indeksom. Koincidentni ekonomski indikator – CEIZ indeks – je mjesečni složeni indikator poslovnog ciklusa razvijen na Ekonomskom institutu, Zagreb. Njegova je svrha da pruži pravovremenu informaciju o trenutnom stanju poslovnoga ciklusa, zbog čega se vrijednost CEIZ indeksa mijenja istovremeno s promjenama poslovnoga ciklusa. CEIZ indeks je izrađen primjenom modela dinamičkih faktora i Markovljevog modela promjene režima. Metodološki detalji ocjene CEIZ indeksa opisani su u znanstvenom radu: Rašić Bakarić, Ivana, Marina Tkalec i Maruška Vizek, 2016, Uporabna vrijednost CEIZ indeksa je višestruka. Kao prvo, CEIZ indeks je jednobrojčani pokazatelj poslovnog ciklusa koji sadrži informacije koje bi inače trebalo prikupljati analizom velikog broja različitih ekonomskih serija. Drugo, za razliku od vremenske serije tromjesečnog BDP-a, CEIZ indeks daje mjesečnu ocjenu stanja gospodarstva pružajući na taj način preciznije informacije o promjenama koje se odvijaju tijekom kraćeg vremenskoga razdoblja. Treće, CEIZ indeks je dostupan jedan do tri mjeseca prije objave podataka o tromjesečnom BDP-u, zbog čega nositelji ekonomskih politika i zainteresirana javnost mogu pravovremeno pratiti gospodarska kretanja. Indeks se tumači tako da pozitivne vrijednosti predstavljaju gospodarski rast, a negativne smanjenje ekonomske aktivnosti, odnosno recesiju.

CEIZ indeks je u ožujku 2017. zabilježio mali porast vrijednosti od 0,18 bodova u odnosu na veljaču, što znači da je ekonomska aktivnost u tom mjesecu nešto ubrzala u odnosu na prethodni mjesec. No ako promatramo zajedno siječanj, veljaču i ožujak 2017., možemo zaključiti da je nakon značajnog rasta u posljednjem tromjesečju 2016. godine, u prvom tromjesečju 2017. indeks usporio rast i to kumulativno za 1,6 indeksnih bodova u odnosu na zadnje tromjesečje 2016. godine. Slabijem rastu indeksa doprinijele su sve njegove komponente, što sugerira da usporavanje aktivnosti karakterizira veliki broj ekonomskih sektora.

Mjereno na godišnjoj razini, vrijednost CEIZ-a i dalje upućuje na nastavak pozitivnih trendova u kretanju BDP-a, iako po nešto nižim stopama rasta u odnosu na prethodna tromjesečja. Na temelju kretanja CEIZ indeksa, očekujemo da je stopa rasta realnog BDP-a u prvom tromjesečju 2017. godine u odnosu na isto razdoblje prethodne godine mogla iznositi 2,2 posto. Desezonirani pak podaci upućuju na to da je u odnosu na prethodno tromjesečje BDP u prva tri mjeseca 2017. godine stagnirao.



Napomena: Plavo osjenčano područje označava da se radi o procjeni stope rasta realnog BDP-a u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.  
Izvor: Ekonomski institut, Zagreb.

### 3.1.2 TRŽIŠTE NEKRETNINA NA PODRUČJU GORSKE HRVATSKE

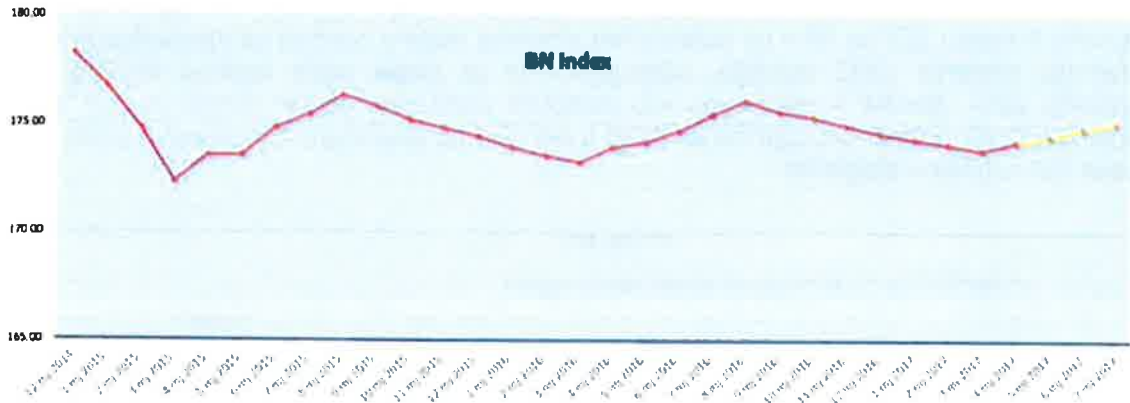
Kretanje tržišta nekretnina, možemo lijepo pratiti na tjednoj, mjesečnoj i godišnjoj razini i to za područje Zagreba, ostaka Hrvatske i područje Jadrana.

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.

BN indeks je u rujnu 2016. godine, zabilježio manji pad u odnosu na hrvatski turistički najaktivniji mjesec kolovoz. Očekivano nakon ljeta cijene nekretnina su u laganom padu, a takav trend zabilježen je i do kraja 2016. godine. Interes ulagača i kupaca je tijekom ljeta bio usmjeren na obalu, a završetkom ljeta fokus se prebacuje na kontinentalni dio Hrvatske.



Iako su cjenovni pomaci naizgled mali, tržište ipak ima svoju dinamiku. Nastavlja se razdoblje stabilnog tržišta nekretnina. I dalje se očekuje još veće razlike u cijeni nekretnina s obzirom na njihovu kvalitetu i lokaciju. Tržište i nadalje karakterizira povećana potražnja za određenim nekretninama i na malom broju lokacija. U većini Hrvatske tržište je na vrlo niskom broju transakcija, osim priobalja i većih gradova. Očekuje se da će i ove godine BN indeks biti u manjem postotnom padu na razini godine iako će tijekom ove i slijedeće godine doživljavati i svoje uspone.



BN indeks 04/2017

174.2

Promjena u odnosu na prošli mjesec

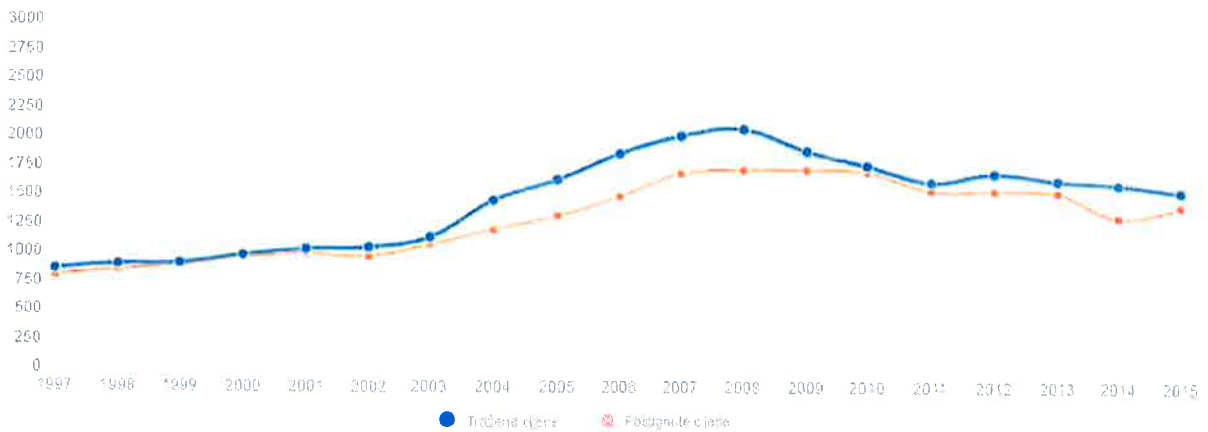
0.22%

Promjena u odnosu na godinu dana

0.14%

### Tražene i postignute cijene

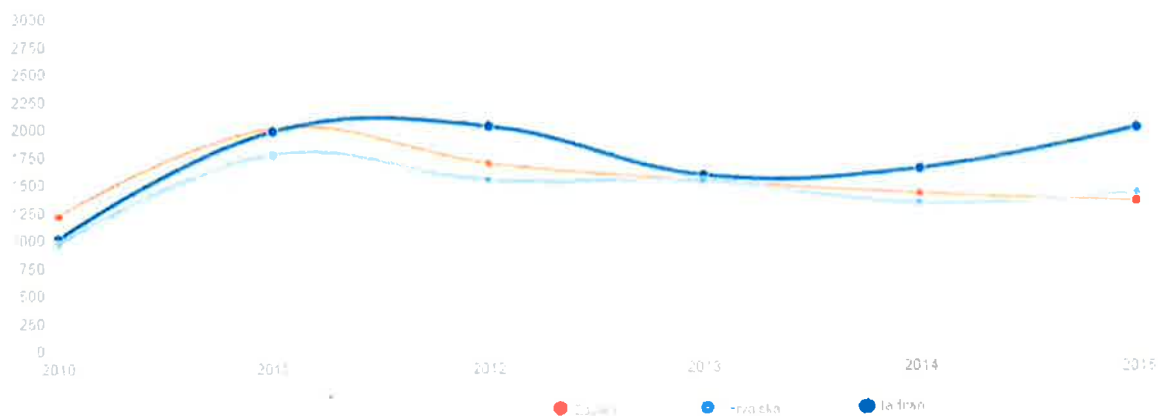
iz sl. odražuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997-2015 g. u HR za stanje po kv.





### Prosječno postignute cijene

Godišnja promjena prosječnih postignutih cijena za 2010-2015 godinu po vrsti nekretnosti i prema područjima: Zagreb, Zlato i Brijuni



### Barometar cijena

Barometar cijena prikazuje mijenjanje u statističkim podacima iz baze nekretnih posrednika iz Baze Burze nekretnina

[http://burza-nekretnina.net.hr/statistike#barometar\\_landing](http://burza-nekretnina.net.hr/statistike#barometar_landing)

## **4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – IZBOR I METODE PROCJENE**

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na očevidu. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija, koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom.

Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentacije. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
3. HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora
4. Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
5. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
6. Zakon o zemljišnim knjigama
7. Zakon o komunalnom gospodarstvu
8. Zakon o prostornom uređenju (NN153/13)
9. Zakon o gradnji (NN 153/13)
10. Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
11. Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata
12. HNORM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada
13. Uredba o visini vodnoga doprinosa
14. Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
15. Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama, te
16. podaci prikupljeni od Porezne uprave
17. Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“
18. Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“
19. Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
20. Važeći građevinski normativi i propisi u RH

**4.1. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

To su pravna i stvarna fizikalno-tehnička svojstva, položaj nekretnine i druga svojstva, a primarno obuhvaćaju kategoriju zemljišta, vrstu i mjeru građevinskog korištenja, prava i terete koji utječu na vrijednost, doprinose, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine.

Stanje nekretnine (obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost)

- Nekretnina je stara cca 35 godina, loše održavana, ali nisu primjećena nikakva oštećenja koja bi utjecala na funkciju.
- izvedena je kao zidana konstrukcija sa OVK = 80 godina
- Lokacija – vrlo dobra, neposredan izlaz na JPP

**ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU**

Kategorija zemljišta	Opis kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u %
I	Zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojima se uređuju pitanja gradnje.	100
II	Zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojima se uređuju pitanja gradnje.	50 - 80
III	Zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.	25 - 60

- ista nije je opterećena zabilježbom u z.k.
- zemljište nije hortikulturno uređeno

Nekretnina je smještena unutar granica građevinskog područja, odnosno obuhvaćena je PPU-om Općine Mrkopalj, prema namjeni i korištenju prostora smještena je u izgrađenom dijelu naselja, na uređenom i komunalno potpuno opremljenom građevnom zemljištu, prva komunalna zona Mrkoplja.

Okolne građevine su iste ili slične katnosti i pretežno mješovite namjene.

**Prema odredbama PPU-a Općine Mrkopalj :**

Građevine stambene namjene u kontekstu ovog Plana su : obiteljske stambene kuće - s jednim stanom, višeobiteljske stambene kuće - s najviše tri stana i višestambene građevine. Mogu u svom sklopu imati i poslovni prostor.

Međusobna udaljenost višestambenih građevina te građevina društvenih i gospodarskih namjena mora iznositi najmanje pola visine građevine ( $h/2$ ), ali ne može biti manja od 4,0 m.

Nivelacijska kota od koje se računa katnost građevine je kota poda prve nadzemne etaže uzdignute maksimalno 1,0 m od najniže točke konačno uređenog terena na dijelu građevne čestice koji pokriva građevina.

Visina građevine određuje se katnošću tj. brojem etaža i maksimalnom visinom.

Maksimalna visina ograničava udaljenost mjerenu od najniže točke terena pod građevinom do donjeg ruba krovnog vijenca ili donjeg ruba podrožnice kosog krova.

Oblikovanje građevina, zbog arhitekture specifične za planinske predjele, mora biti u skladu s tradicijom goranskog graditeljstva ali i slobodno u arhitektonskom izričaju i upotrebi novih građevinskih materijala, u skladu sa suvremenim zahtjevima.

Nagib krovnih ploha građevina stambene namjene i vikend kuća kreće se u rasponu od minimalno 45° do maksimalno 60°. Pojedinačni dijelovi krovišta mansardnog tipa mogu imati i veći nagib.

Stambena jedinica je prostor u osnovnoj građevini predviđen za smještaj jedne obitelji.

Samostalna uporabna cjelina je skup prostorija namijenjen za stanovanje, poslovnu ili turističkougostiteljsku djelatnost, s neophodnim pomoćnim prostorijama koje čine zasebnu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz.

Minimalna površina građevne čestice za izgradnju nove višestambene građevine (ili zemljišta koje služi redovnoj upotrebi postojeće: 600 m<sup>2</sup>, uz uvjet da minimalna širina građevne čestice na crti građevne linije iznosi 24 m za nove građevine. Maksimalna površina građevne čestice nije ograničena. Koeficijent izgrađenosti (Kig) iznosi 0,4 dok je koeficijent iskorištenosti (Kis) 1,2. Maksimalna bruto razvijena površina građevine je 800 m<sup>2</sup>. Maksimalni broj etaža : podrum i 3 nadzemne etaže ili 4 nadzemne etaže ako su 2 u potkrovlju. Visina do krovnog vijenca (donjeg ruba podrožnice kosog krova) je max. 10,00 m

Ne dozvoljavaju se pojedinačne intervencije na pročeljima i zajedničkim djelovima višestambene građevine.

Urbanističkim planom uređenja naselja N5 Mrkopalj-centar mogu se za višestambene građevine odrediti uvjeti građenja koji minimalno odstupaju od prethodno navedenih kriterija.

**Grafički prilog iz PPU Općine Mrkopalj - namjena i korištenje prostora**





**Popis dostupne dokumentacije dobivene od naručitelja**

- o E-Izvadak iz zemljišne knjige izdan u Općinskom sudu u Rijeci, Zemljišno knjižni odjel Mrkopalj, za z.k.č.br. 2414/5, upisanu u z.k.ul. 1208; k.o. MRKOPALJ
- o E-Kopiju katastarskog plana

**Osvrt na legalitet zatečenog objekta**

- o Na terenu je zatečena jedna višekatna zgrada mješovite uporabe (stambeno-poslovna).
- o U navedenom zemljoknjižnom izvadku nije upisana zabilježba odnosna na legalitet nekretnine.
- o Z.k.čest. br. 2414/5 upisana u z.k.ul. 1208 k.o. MRKOPALJ, identična je kat.čest. 2414/5 k.o. MRKOPALJ.
- o Namjena, oznaka i površina z.k.čest. br. 2414/5 k.o. MRKOPALJ upisane u zemljišnim knjigama, odgovara namjeni, oznaci i površini kat. čest. br. 2414/5 k.o. MRKOPALJ, upisanoj u posjedovnom listu br. 847.
- o Zemljišnoknjižni vlasnik i posjednik je ista osoba.
- o Stanje u katastarskom i zemljišno-knjižnom operatu je usklađeno nomenklaturom i površinama.
- o Zgrada je upisana u zemljišnim knjigama i posjedovnom listu, te je ucrtana u katastarskom planu.
- o Izvedeni objekat površinski ne odgovara upisanom, a oblikovno i položajno ucrtanom stanju.
- o Građevinska i Uporabna dozvola u prilogu
- o Objekat je etažiran
- o Energetski certifikat u prilogu.
- o Procjenjivana nekretnina ima neposredan izlaz na JPP

**4.2. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE**

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m<sup>2</sup> korisne površine iste.

**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 se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili imetoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

- o **POREDBENA METODA**
- o **TROŠKOVNA METODA**
- o **PRIHODOVNA METODA**

**POREDBENA METODA** je u prvome redu primjerena 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 se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

**INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE** je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena nekretnina koje se promatraju, približnih vrijednosti nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na nekretninu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći), pomoću koeficijenata za preračunavanje.

**KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE** su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

**KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU** su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

**TROŠKOVNA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod **samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.**

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka nagrađevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

**PRIHODOVNA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p) \times M + VZ; M = (qn-1)/qn(q-1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

#### **Obrazloženje za odabir metode**

Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata kao glavna korištena je Poredbena metoda za procjenu predmetne nekretnine, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Pomoćna troškovna metoda korištena je zbog izračuna ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK), obzirom da se predmetna stambena jedinica nalazi u samostojećoj zgradi i to je jedina stambena jedinica u zgradi. Dakle, specifičan je slučaj, gdje stambenu jedinicu moramo gledati kao stan koji se prodaje, ali i zgradu u kojoj je smještena promatrana stambena jedinica. U ovom slučaju nema zajedničkih dijelova zgrade, pa je tako održavanje cijele zgrade u obavezi jedne stambene jedinice.

Poredbenom metodom dobiti ćemo prosječnu vrijednost m<sup>2</sup> stambenog prostora, koja je trenutno na tržištu, a umanjenje za starost zgrade dobiti ćemo izračunom predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK).

#### **4.3. POREDBENA METODA**

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.



#### 4.3.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH UGOVORA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava PGŽ – Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša ID Izvatka 8102 KLASA: 940-01/17-11/45; URBROJ: 2170/1-03-01/18-17-2 od 08.06.2017. godine.

##### USPOREDBA 1 – Fužine, Gmajna 6



##### k.č. 765/13, k.o. VRATA

Stan koji se nalazi na I katu građevine, ukupne netto korisne površine od 50,12 m<sup>2</sup>, a sastoji se od: kuhinje+dnevni boravak , soba , kupaona , soba , balkon , ukupna površina etažne cjeline (stan 2) iznosi 50,12 m<sup>2</sup>, u elaboratu označeno plavom bojom.

Pripadak stanu 2 (u prizemlju građevine) ukupne netto korisne površine od 2,15 m<sup>2</sup>, a sastoji se od: spremišta ukupna površina pripatka stanu 2 ( u prizemlju građevine) iznosi 2,15 m<sup>2</sup>, u elaboratu označeno plavom bojom.

Sveukupna površina - II etaža-stan 2, sastoji se od 52,27 m<sup>2</sup>

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 29.05.2014.

Cijena nekretnine je 225.000,00kn ili 4.280,00kn/m<sup>2</sup>



**USPOREDBA 2 – Fužine, Gmajna 12****k.č. 765/57, k.o. VRATA**

STAN 2 - koji se nalazi na I katu građevine, ukupne netto korisne površine 50,18 m<sup>2</sup>, a sastoji se od: kuhinje+dnevni boravak, soba, kupaona, soba, balkon, ukupna površina etažne cjeline (stan 2) iznosi 50,18 m<sup>2</sup>, u elaboratu označeno plavom bojom.

Pripadak stanu 2 (u prizemlju građevine) ukupne netto korisne površine od 2,72 m<sup>2</sup>

Sveukupna površina - II etaža-stan 2, sastoji se od 52,90 m<sup>2</sup>.

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 18.11.2016.

Cijena nekretnine je 262.853,50kn ili 4.968,87 kn/m<sup>2</sup>.

**USPOREDBA 3 – Fužine, Gmajna 8****k.č. 765/56, k.o. VRATA**

Stan br.2 koji se nalazi na I katu građevine, ukupne netto korisne površine od 50,18 m<sup>2</sup>, a sastoji se od: kuhinje+dnevni boravak , soba , kupaona , soba , balkon , ukupna površina etažne cjeline (stan 2) iznosi 50,18 m<sup>2</sup>.

Pripadak stanu 2 (u prizemlju građevine) ukupne netto korisne površine od 2,56 m<sup>2</sup>  
Sveukupna površina - II etaža-stan 2, sastoji se od 52,74 m<sup>2</sup>.

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 01.07.2014.

Cijena nekretnine je 220.000,00kn ili 4.171,40 kn/m<sup>2</sup>.



**USPOREDBA 4 – Fužine, Gmajna 4****k.č. 765/55, k.o. VRATA**

STAN 2; koji se nalazi na I katu građevine, ukupne netto korisne površine od 50,12 m<sup>2</sup>, a sastoji se od: kuhinje+dnevni boravak , soba , kupaona , soba , balkon , ukupna površina etažne cjeline (stan 2) iznosi 50,12 m<sup>2</sup>, u elaboratu označeno plavom bojom.

Pripadak stanu 2 (u prizemlju građevine) ukupne netto korisne površine od 2,15 m<sup>2</sup>, a sastoji se od: spremišta ukupna površina pripadka stanu 2 ( u prizemlju građevine) iznosi 2,15 m<sup>2</sup>, u elaboratu označeno plavom bojom.

Sveukupna površina - II etaža-stan 2, sastoji se od 52,27 m<sup>2</sup>.

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 06.05.2016.  
Cijena nekretnine je 364.744,50 ili 6.978,08 kn/m<sup>2</sup>.

**USPOREDBA 5 – Fužine, Gmajna 8****k.č. 765/56, k.o. VRATA**

STAN 1; koji se nalazi u prizemlju građevine, ukupne netto korisne površine od 50,12 m<sup>2</sup>, a sastoji se od: kuhinje+dnevni boravak, soba, kupaona, soba, balkon, ukupna površina etažne cjeline (stan 1), iznosi 50,12 m<sup>2</sup>, u elaboratu označeno crvenom bojom.

Pripadak stanu 1 (u prizemlju građevine) ukupne netto korisne površine od 1,72 m<sup>2</sup>, a sastoji se od: spremišta.

Sveukupna površina - I etaža-stan 1, sastoji se od 51,84 m<sup>2</sup>.

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 27.10.2015.

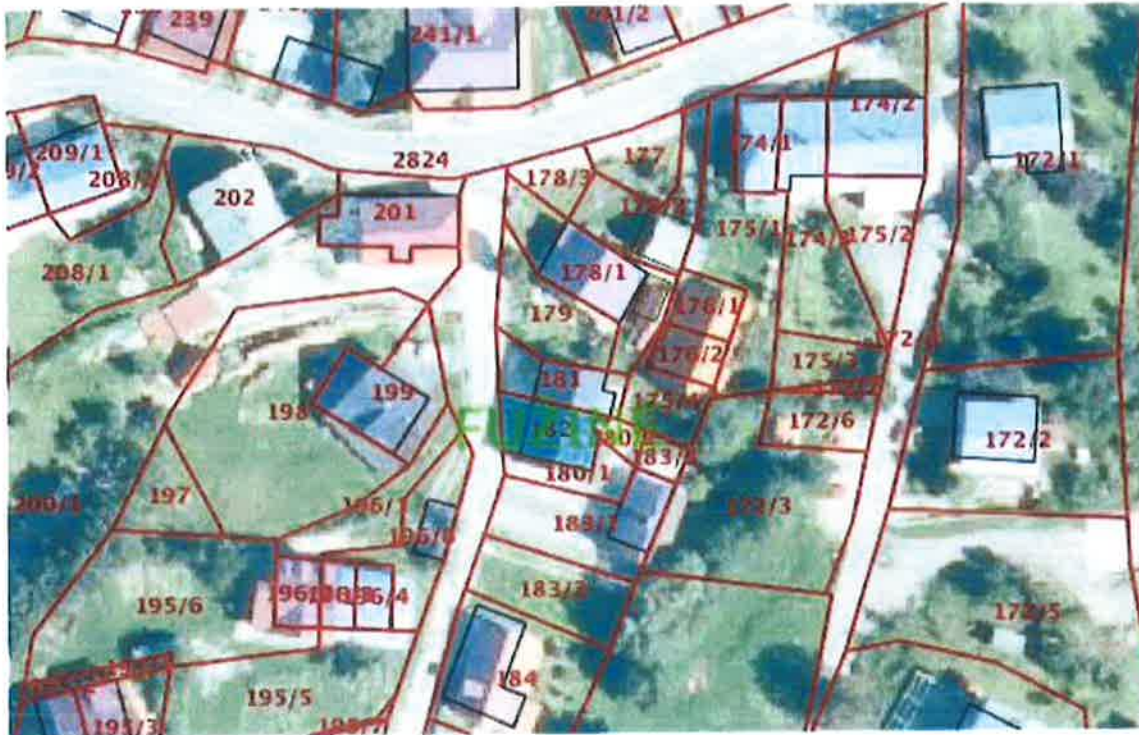
Cijena nekretnine je 250.819,86 kn ili 4.838,34 kn/m<sup>2</sup>.



**USPOREDBA 6 – Fužine, Vrata 10****k.č. 765,14, k.o. VRATA**

Stan 50,12 m<sup>2</sup> i spremište 1,74 m<sup>2</sup>, svukupno 51,86 m<sup>2</sup>.

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 22.02.2016.  
Cijena nekretnine je 167.575,29 kn ili 3.232,54 kn/m<sup>2</sup>.

**USPOREDBA 7 – Fužine, Klade 5****k.č. 182, k.o. FUŽINE**

STAN A4 na katu građevine, na istočnoj strani, ukupne neto površine 37,06 m<sup>2</sup>, a koji se sastoji od ulaznih stepenica, kuhinje sa dnevnim boravkom, sobe i kupaonice.

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 21.12.2015.  
Cijena nekretnine je 198.788,17 kn ili 5.363,95 kn/m<sup>2</sup>.



**USPOREDBA 8 – Fužine, Lič 66**

**k.č. 4763/2, k.o. LIČ**

**POTKROVLJE-** površine od 37,32 m<sup>2</sup>, a sastoji se od: stepenište od 8,49 m<sup>2</sup>, dnevnog boravka od 24,42 m<sup>2</sup>, kuhinje od 3,22 m<sup>2</sup>, wc od 1,28 m<sup>2</sup> te stepenište u prizemlju od 2,22m<sup>2</sup>

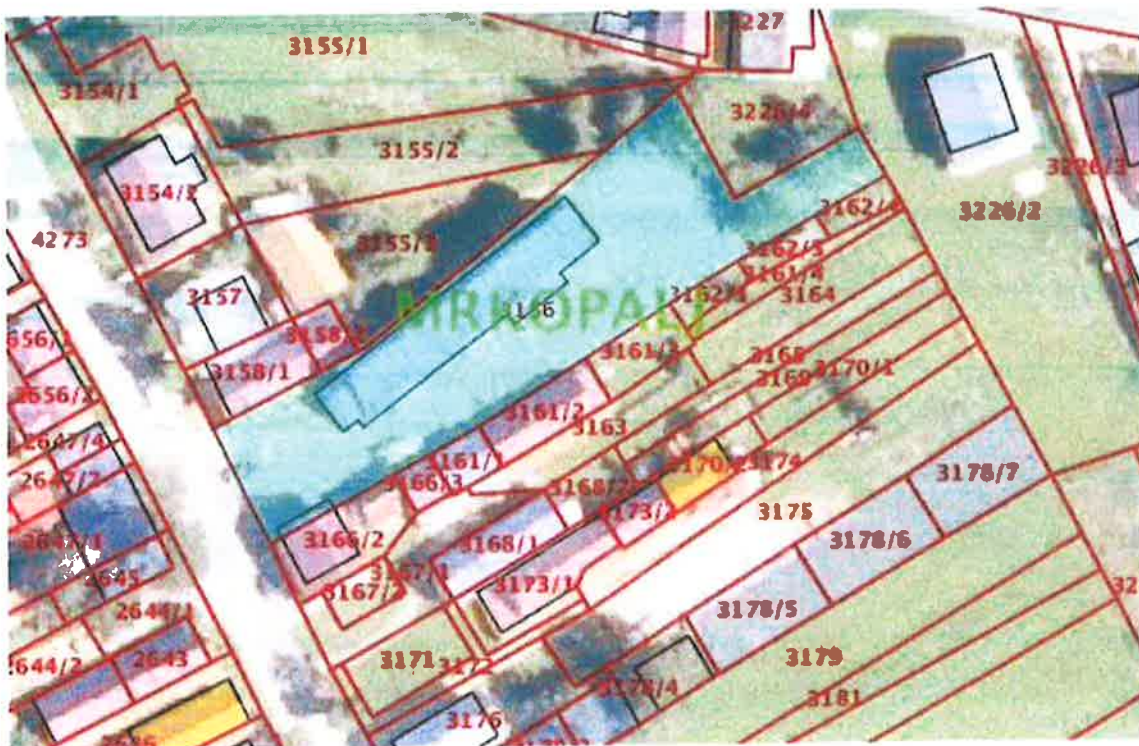
Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 24.03.2015.  
Cijena nekretnine je 60.425,47 kn ili 1.619,12 kn/m<sup>2</sup>.

**USPOREDBA 9 – Fužine, Dr.Franje Račkoga 26****k.č. 89/1, k.o. FUŽINE**

STAN - 7, koji se nalazi na u potkrovlju građevine, na sjeverozapadnoj strani, ukupne neto površine 45,66 m<sup>2</sup>

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 13.08.2015.  
Cijena nekretnine je 399.106,11 kn ili 8.740,82 kn/m<sup>2</sup>.



**USPOREDBA 10 – Mrkopalj, Novi Varoš 29****k.č. 3156, k.o. MRKOPALJ**

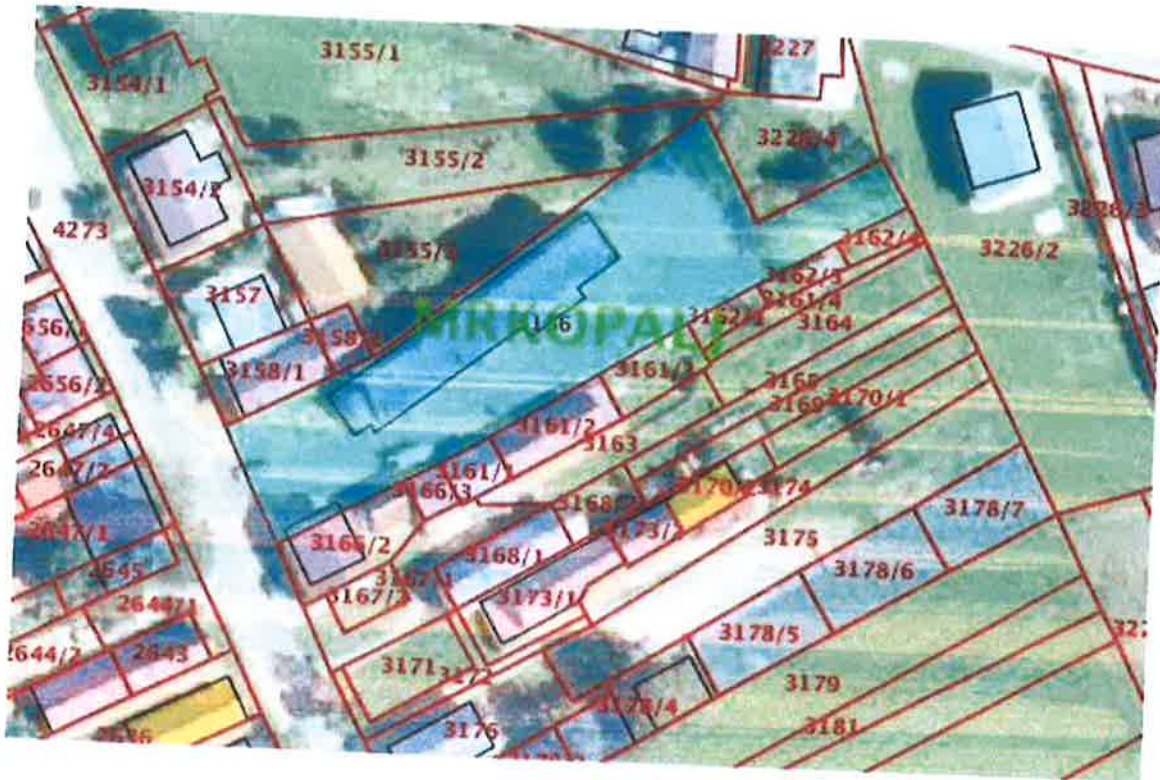
STAN koji se nalazi u prizemlju građevine, ukupne netto površine 33,77 m<sup>2</sup>, a sastoji se od: ulaznog prostora, kuhinje, dnevnog boravka, spavaće sobe, kupaoalice.

Pripadak stanu (u prizemlju građevine) ukupne netto korisne površine od 7,10 m<sup>2</sup>.

Ukupna površina etažne cjeline iznosi 40,87 m<sup>2</sup>.

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 10.01.2017.

Cijena nekretnine je 112.000,00 kn ili 2.740,39 kn/m<sup>2</sup>.

**USPOREDBA 11 – Mrkopalj, Novi Varoš 29****k.č. 3156, k.o. MRKOPALJ**

STAN koji se nalazi u prizemlju građevine, ukupne netto površine 33,77 m<sup>2</sup>, a sastoji se od: ulaznog prostora, kuhinje, dnevnog boravka, spavaće sobe, kupaonice.  
Pripadak stanu (u prizemlju građevine) ukupne netto korisne površine od 7,10 m<sup>2</sup>.  
Ukupna površina etažne cjeline iznosi 40,87 m<sup>2</sup>.

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 04.06.2014.  
Cijena nekretnine je 281.250,00 kn ili 6,881,58 kn/m<sup>2</sup>.



**USPOREDBA 12 – Fužine, Kladre 5 A****k.č. 183/1, k.o. FUŽINE**

**PRIZEMLJE** - jugozapad - STAN "B1" u elaboratu označeno kockastom šrafurom, ukupne površine od 27,45 m<sup>2</sup> (što čini 2745/10980 dijela u odnosu na cijelu zgradu), a sastoji se od kuhinje i dnevnog boravka od 23,45 m<sup>2</sup> i kupaone od 4,00 m<sup>2</sup>  
 Ukupna površina etažne cjeline iznosi 27,45 m<sup>2</sup>.

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 03.06.2015.  
 Cijena nekretnine je 240.000,00 kn ili 8.743,17 kn/m<sup>2</sup>.

## 4.3.2. UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	
ADRESA	FUŽINE	FUŽINE	FUŽINE	FUŽINE	FUŽINE	FUŽINE	FUŽINE	FUŽINE	LIČ	FUŽINE	MRKOPALJ	MRKOPALJ	FUŽINE
VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST
POVRŠINA STANA	52,27	52,90	52,74	52,27	51,84	51,84	37,06	37,32	45,66	40,87	40,87	27,45	
PRIPADAK	Spremište	Spremište	Spremište	Spremište	Spremište	spremište	-	-	-	-	-	-	
UKUPNO UGOVORENI IZNOS	225.000,00 kn	262.853,50 kn	220.000,00 kn	364.744,50 kn	250.819,86 kn	167.575,29 kn	198.788,17 kn	60.425,47 kn	399.106,11 kn	112.000,00 kn	281.250,00 kn	240.000,00 kn	
JEDINIČNA CIJENA	4.304,57 kn	4.968,88 kn	4.171,41 kn	6.978,08 kn	4.838,35 kn	3.232,55 kn	5.363,95 kn	1.619,12 kn	8.740,83 kn	2.740,40 kn	6.881,58 kn	8.743,17 kn	
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	29.05.2014.	18.11.2016.	01.07.2014.	06.05.2016.	27.10.2015.	22.02.2015.	21.12.2015.	24.03.2015.	13.08.2015.	10.01.2017.	04.06.2014.	03.06.2015.	
PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	2013.	2011.	2012.	2011.	2012.	2013.	2008.	1895.	1950	-	-	2006.	
KATNOST ZGRADE - BROJ NADZEMNIH ETAŽA	P+1	P+1	P+1	P+1	P+1	P+1	P+1	P+1	P+2	P+1+PK	P+2	P+1	P+2
ETAŽA	1	1	1	1	PR	PR	1	PK	PK	PR	PR	PR	
SOBNOST STANA	NEPOZNATO	2S	2S	2S	2S	2S	1S+DB	1S	1S	1S	1S	1S	
CJENOVNI BLOK													
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)													
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE													
MEĐUVREMENSKO IZJADNAČENJE													
Indeks na dan transakcije	94,85	90,08	96,30	92,15	91,82	91,87	91,82	91,85	90,89	90,08	94,85	92,13	
indeks na dan procjene	90,08	90,08	90,08	90,08	90,08	90,08	90,08	90,08	90,08	90,08	90,08	90,08	
Korektivni faktor (PN/UN)	0,95	1,00	0,94	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,99	1,00	0,95	0,98	
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE													
Koeficijent katnosti stana usporedbene nekretnine- UN	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00	0,92	0,92	0,92	
Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	1,09	1,00	1,00	1,00	1,09	1,09	1,09	
MEĐUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE													



	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	4.088,10 kn	4.968,88 kn	3.901,98 kn	6.821,33 kn	5.159,41 kn	3.445,18 kn	5.262,31 kn	1.587,92 kn	6.662,93 kn	2.978,69 kn	7.103,81 kn	9.291,98 kn
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	5.140,38 kn		5.272,79									
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	-1.052,29	-171,51	-1.238,41	1.680,95	19,03	-1.695,20	121,92	-3.552,47	3.522,55	-2.161,69	1.963,42	4.151,60
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-20,47%	-3,34%	-24,09%	32,70%	0,37%	-32,98%	2,37%	-69,11%	68,53%	-42,05%	38,20%	80,76%
	ULAZI / NE ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	NE	DA	NE	NE	NE	NE	NE
	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	4.088,10	4.968,88	3.901,98	6.821,33	5.159,41		5.262,31					
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	1.107.307,10	29.414,70	1.533.649,18	2.825.597,06	362,12		14.865,70					
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	5.511.195,86			STANDARDNA DEVIJACIJA		1.173,80	23,32%			DVOSTRUKA STANDARDNA DEVIJACIJA		2.347,59
	JEDINIČNA VRIJEDNOST STANA (kn/m <sup>2</sup> )	5.033,67 kn											

## 4.3.3. INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

odina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeci stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2012.	Q1	100,80	103,90	98,58	99,99	101,73	100,74
	Q2	99,45	102,76	97,10	98,12	100,57	99,91
	Q3	98,76	101,58	96,70	97,26	99,83	99,62
	Q4	95,42	97,77	93,65	95,36	95,46	95,91
2013.	Q1	95,31	99,68	92,37	93,58	96,65	94,98
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,67	96,21	96,23
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36
	Q4	93,81	96,68	91,76	90,96	95,19	95,34
2014.	Q1	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,64
	Q2	93,98	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	96,30
	Q4	92,46	96,20	90,01	90,79	93,98	91,15
2015.	Q1	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85
	Q2	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89
	Q4	90,49	89,55	90,11	87,64	91,88	91,82
2016.	Q1	91,62	89,19	91,50	89,25	93,03	91,87
	Q2	90,78	86,24	91,06	88,79	91,71	92,15
	Q3	91,71	87,03	92,02	90,61	93,06	89,60
	Q4	91,20	85,38	91,72	89,36	92,68	90,08

#### 4.3.4. KEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U STAMBENOJ ZGRADI (Prilog 5)

Keficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = a \times k_k + b \times k_o + c \times k_{gps} + d \times k_{uo} + e \times k_{sks}$$

gdje je :

$k_k$  - koeficijent katnosti stana

$k_o$  - koeficijent orijentacije stana

$k_{gps}$  - koeficijent geografskog položaja stana (dnevni boravak)

$k_{uo}$  - koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

$k_{sks}$  - koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine. usjeka, zasjeka)

Postotci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu  $K_p$ :

$$a + b + c + d + e = 1(100\%)$$

Preporučeni izraz za izračun koeficijenta za višestambene zgrade bez posebnih i značajnih obilježja:

$$K_p = 0,28 \times k_k + 0,09 \times k_o + 0,22 \times k_{gps} + 0,27 \times k_{uo} + 0,14 \times k_{sks}$$

##### $k_k$ – KOEFICIJENT KATNOSTI STANA

etaža	podrum	prizemlje	zadnja etaža	I-kat - predzadnja etaža
$k_k$	0,84	0,92	1,00	1,08

##### $k_o$ – KOEFICIJENT ORIJENTACIJE STANA

orijentacija stana	jednostrano	ugaono - dvostrano	dvostrano - poprečno
$k_o$	0,92	1,00	1,08

**K<sub>gps</sub> – KOEFICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA STANA (dnevnog boravka)**

položaj stana	sjever, sjeverozapad ili sjeveroistok	istok ili zapad	jug, jugozapad ili jugoistok
k <sub>gps</sub>	0,92	1,00	1,08

**K<sub>uo</sub> – KOEFICIJENT UTJECAJA OKOLIŠA (pogled na zelenilo, urbani okoliš)**

položaj stana	ispod standarda	prosječni standard	optimalni standard
k <sub>uo</sub>	0,92	1,00	1,08

**K<sub>sk</sub> – KOEFICIJENT SMANJENOG KOMFORA STANOVANJA (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)**

položaj stana	pod utjecajem	nije pod utjecajem
k <sub>sk</sub>	0,50	1,00

Za predmetnu nekretninu koeficijent povoljnosti (K<sub>p</sub>) iznosi:

$$K_p = 0,28 \times 1,00 + 0,09 \times 1,00 + 0,22 \times 1,08 + 0,27 \times 1,00 + 0,14 \times 1,00$$

$$K_p = 0,28 + 0,09 + 0,2376 + 0,27 + 0,14$$

$$K_p = 1,0176$$



NEKRETNINA	STAN	STAN
PROSJEČNA CIJENA	679,90 €	5.033,67 kn
POVRŠINA PREDMETNE NEKRETNINE (m <sup>2</sup> )	75,77	75,77
<b>VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE</b>	<b>51.516,28 €</b>	<b>381.401,18 kn</b>
<b>KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST</b>		
<b>KOEFICIJENT POVOLNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - K<sub>p</sub></b>		
<b>KOEFICIJENT ORIJENTACIJE STANA - K<sub>o</sub></b>		
UGAONO - DVOSTRANO	1,00	1,00
<b>KOEFICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA STANA (dnevni boravak) K<sub>gps</sub></b>		
J.JZ ili JI 1,08	1,08	1,08
<b>KOEFICIJENT UTJECAJA OKOLIŠA (pogled na okoliš) K<sub>uo</sub></b>		
PROSJEČNI STANDARD: 1,00	1,00	1,00
<b>KOEFICIJENT UTJECAJA SMANJENOG KONFORA STANOVANJA K<sub>sk</sub></b>		
NIJE POD UTJECajem: 1,00	1,00	1,00
<b>KOEFICIJENT POVOLNOSTI K<sub>o</sub></b>	<b>1,0176</b>	<b>1,0176</b>
	<b>52.422,96 kn</b>	<b>388.113,84 kn</b>
<b>ODBICI</b>		
utjecaj buke	Neznatan: 0%	0,00%
utjecaj zagađenja zraka	Nizak: < 10%	0,00%
održavanje zgrade	loše	2,00%
održavanje stana	loše	3,00%
<b>UKUPNO ODBICI</b>	<b>5,00%</b>	<b>5,00%</b>
	<b>2.621,15 €</b>	<b>19.405,69 kn</b>
<b>DODACI</b>		
Dobra lokacija: 0 do + 5%	4,00%	4,00%
Novoadaptirano: < 5%	0,00%	0,00%
<b>UKUPNO DODACI</b>	<b>4,00%</b>	<b>4,00%</b>
	<b>2.096,92 €</b>	<b>15.524,55 kn</b>
<b>TRŽNA VRIJEDNOST STANA</b>	<b>51.898,73 €</b>	<b>384.232,70 kn</b>
<b>ZAKRUŽENO</b>	<b>52.000 €</b>	<b>385.000,00 kn</b>
<b>JEDINIČNA CIJENA STANA</b>	<b>684,95 €</b>	<b>5.071,04 kn</b>
<b>NAPOMENA:</b>	Korišteni su podaci iz izvadtka iz zbirke kupoprodajnih cijena PGŽ	

## 5 REKAPITULACIJA

Temeljem izrađenog procjemenog elaborata utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine – STAMBENI PROSTOR –STAN BROJ 2 na 1. katu zgrade Ambulante u Mrkoplju, Školska ulica 2-4, u Primorsko – goranskoj županiji, upisana u zemljišno-knjižni odjel MRKOPALJ, Općinskog suda u Rijeci, z.k.čest. 2414/5, z.k.ul.br. 1208, k.o. MRKOPALJ, suvlasnički dio 18/100, etažno vlasništvo (E-3), koja odovara kat. čest. br. 2414/5 k.o. MRKOPALJ, zemljišno-knjižno vlasništvo PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE, RAZDJEL 6 – UO ZA GOSPODARENJE IMOVINOM I OPĆE POSLOVE, Rijeka, Slogin kula 2/5, u 1/1 dijela, a prema stanju i vrijednosti u mjesecu travnju 2017 godine.

Temeljem članka 68. stavak 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem i to:

vrijednost nekretnine od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn ma cijele tisućice, pa proizlazi da je vrijednost predmetne nekretnine stana broj 2 na 1. katu na k.č. 2414/5 k.o. MRKOPALJ, upisan u z.k.ul.br.1208 k.o. MRKOPALJ

<b>TRŽNA VRIJEDNOST STANA</b>	<b>51.898,73 €</b>	<b>384.232,70 kn</b>
<b>JEDINIČNA CIJENA STANA</b>	<b>684,95 €/m<sup>2</sup></b>	<b>5.071,04 kn/m<sup>2</sup></b>
<b>ZAOKRUŽENO</b>	<b>52.000 €</b>	<b>385.000,00 kn</b>
<b>JEDINIČNA CIJENA STANA ZAOKRUŽENO</b>	<b>685</b>	<b>5.100,00 kn</b>

**Srednji tečaj HNB na dan 08.08.2017. 1 € = 7,403508 kn**

## 6 IZJAVA VJEŠTAKA

Procjena je izrađena uvidom u preslike dokumentacije priležeće zahtjevu za izradu Vještačkog nalaza, a koji se nalaze u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podatci za izradu ove procjene, a koji su dobiveni od strane Naručitelja, te vještak ne jamči, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Naručitelj je od strane ovog sudskog vještaka upoznat da sve izjave i podatke, koji su relevantni za ovu procjenu, daje pod moralnom i krivičnom odgovornošću, iz razloga što će isti biti upotrebljeni u izradi ovog procjemenog elaborata.

Vrijednost nekretnine procijenio sam u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), te svih važećih zakona, propisa i pravila struke.

Vještački procjemeni elaborat izrađen je u tri (3) primjerka od čega dva (2) primjerka za potrebe Naručitelja, a jedan primjerak ostaje u arhivi vještaka.

Elaborat je izrađen na temelju pismene narudžbe Naručitelja od 22. svibnja 2017. godine.

Elaborat je ispisan na ukupno 42 (četrdeset i dvije), stranice, zajedno sa ovom, dok je na stranici 43 prilog sa fotodokumentacijom, a na stranicama 44 i 45 prikazani su tlocrt stana i tlocrt spremišta, sveukupno četrdeset i pet (45) stranica. Ostali prilozi nisu na numeriranim stranicama, već su priloženi u kopiji.

### Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (nn 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina ( NN 105/15 ).

Djelujem kao neovisna stranka, te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

U Rijeci, 08. lipnja 2017. godine

Izvršitelj:



**CENTURIO**  
d.o.o. za građevinarstvo i  
poslovne usluge  
RIJEKA

procjenitelj

stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina

Zoran Dragin, ing.građ.

Prilog: fotodokumentacija

Tlocrt stana

e-izvadak iz zemljišne knjige

e-kopija katastarskog plana

e-kopija katastarskog plana – karta

e-kopija katastarskog plana – orto foto

građevinska dozvola

uporabna dozvola

izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena ID Izvatka: 8102



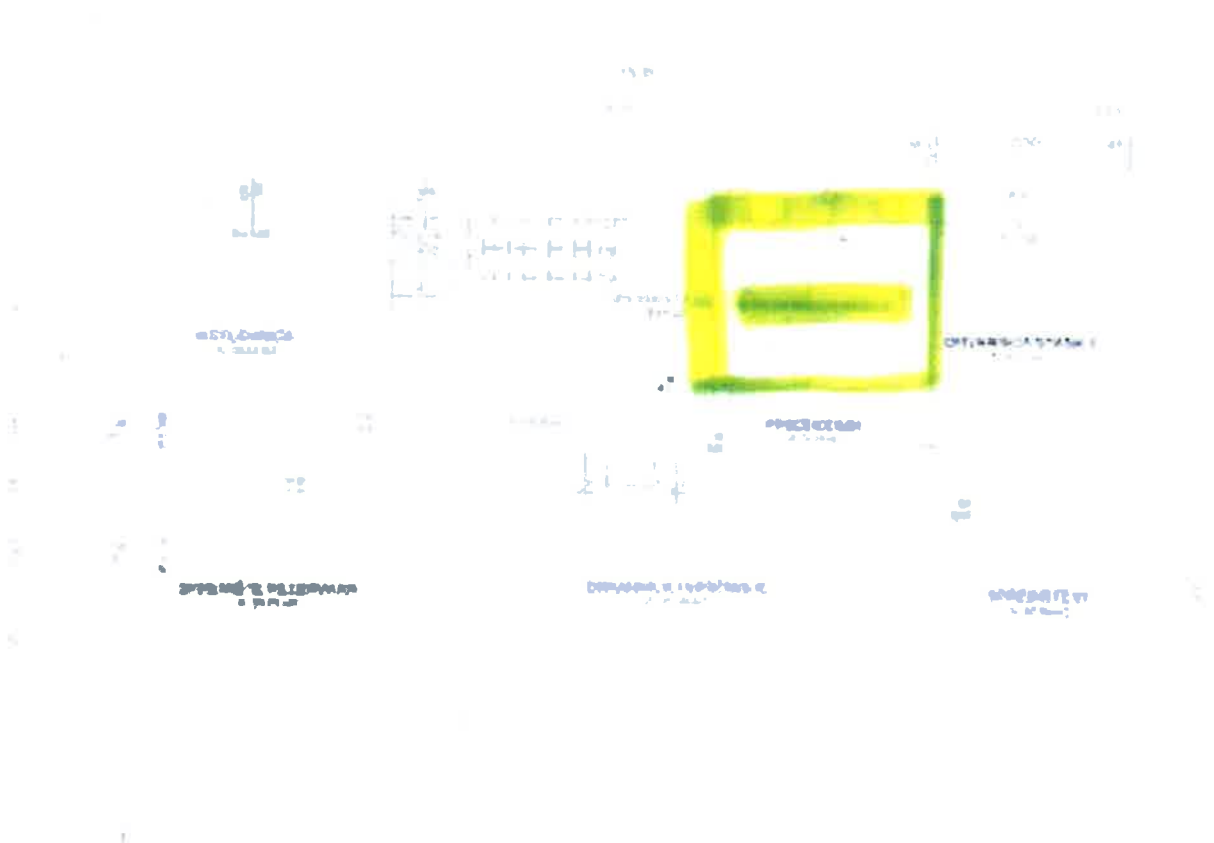








# AMBULANTA MRKOPALJ





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
IZJAVLJENJE O ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DELNICE  
izdano na dan: 21.04.2017. 23:32

NE-SLUŽBENA KOPIJA

općina: 304603, MRKOPALJ

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1208

broj zadnjeg dnevnika: Z-2737/2015  
vrsta ploče:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	2414/5	ZGRADA I DVORIŠTE		439		
		UKUPNO:		439		

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 25.11.2015. broj Z-2737/15 Na temelju Zapisnika od 24.11. 2015. god. posl.br. Z-1746/2014/2117 zabilježuje se da je u tijeku postupak osnivanja zemljišne knjige za k.o. Mrkopalj-nova, te da k.č.br.2414/5 odgovara novoformiranoj k.č.br.2272.	ZABILJEŽBA

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 59/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) 1. dijela nekretnine neodvojivo povezane sa vlasništvom Ambulante u prizemlju koja ima zubna tehnika, WC osoblje, hodnik, zubna ordinacija, WC muški, WC ženski, vjetrobran, čekaonicu, kartoteka, previjalište, ordinacija, stubište ambulante površine 141,77 m2, kotlovnica, spremište rezervoara, drvarnica i spremište i 2 spremišta površine 94,47 m2, što ukupno iznosi 236,24 m2 ( u elaboratu etažiranja označeno plavom bojom) PRIMORSKO- GORANSKA ŽUPANIJA, OIB: 32420472134, RIJEKA, ADAMIĆEVA 10	
2.	Suvlasnički dio: 23/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) 3. dijela nekretnine neodvojivo povezane sa vlasništvom Stana 1. na katu koji ima hodnik, dnevni boravak, kuhinju, 2 sobe, kupaona, WC, spremište i balkon površine 73,27 m2, drvarnica u suterenu površine 17,24 m2, što ukupno iznosi 90,51 m2 ( u elaboratu etažiranja označeno zelenom bojom) OPĆINA MRKOPALJ, OIB: 48574138806, MRKOPALJ, STARI KRAJ 3	
3.	Suvlasnički dio: 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) 1. dijela nekretnine neodvojivo povezane sa vlasništvom Stana 2. na katu koji ima hodnik, dnevni boravak, kuhinju, soba, kupaona, WC, spremište i balkon površine 60,49 m2, drvarnica u suterenu površine 13,16 m2, što ukupno iznosi 73,65 m2 ( u elaboratu etažiranja označeno crvenom bojom) PRIMORSKO- GORANSKA ŽUPANIJA, OIB: 32420472134, RIJEKA, ADAMIĆEVA 10	

arska općina: 304603, MRKOPALJ

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1208

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
eta nema!		

vrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.04.2017.





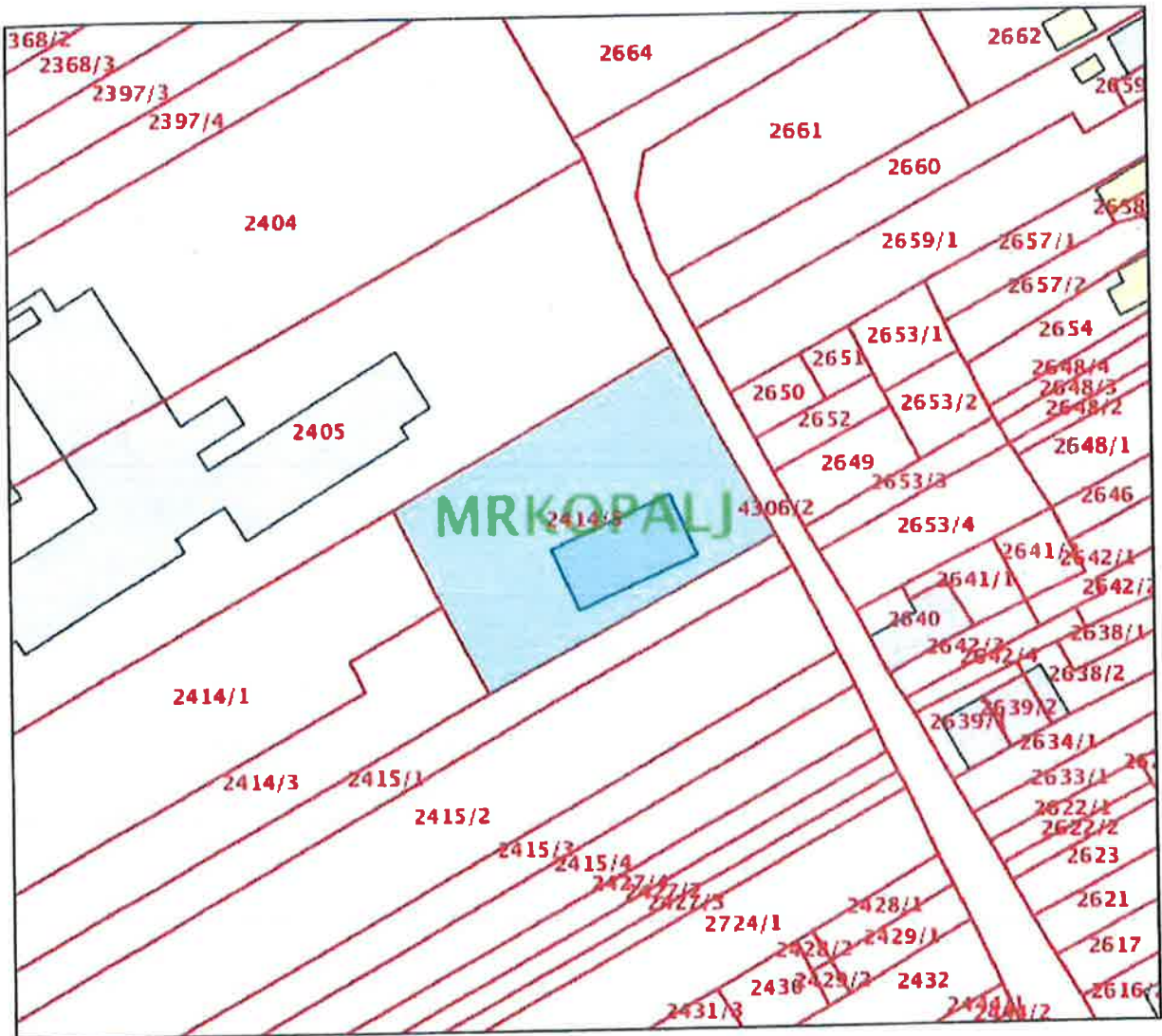
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DELNICE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. MRKOPALJ, 304603  
k.č. br.: 2414/5

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 03.08.2017



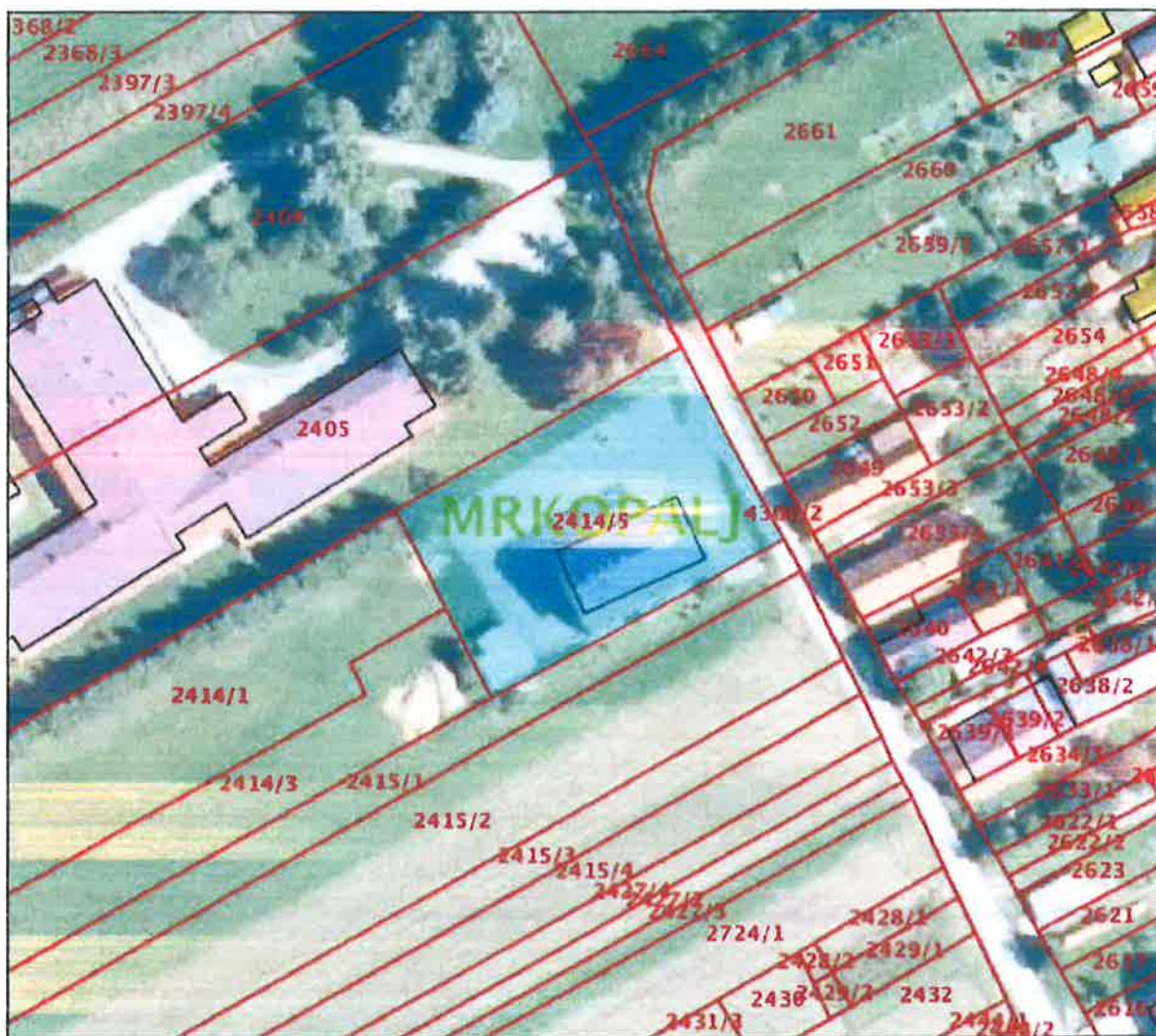
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DELNICE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. MRKOPALJ, 304603  
k.š. br.: 2414/5

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000  
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 03.08.2017



Suglasnost ove preslike-prijenisa s izvornikom

priljubljuje

U Delnicama,

*Dr. Vekarić 2013*

Ovo je rješenje pravomoćno

od 03. travnja 1981.

U Delnicama *Dr. Vekarić 2013*

Štampare osoblje

*Dr. Vekarić*

Socijalistička Republika Hrvatska  
Općina Delnice  
Općinski komitet za urbanizam,  
građevinarstvo, komunalne i  
stambene poslove

Broj: 01/1-03-319/1981.

Delnice, 18. 03. 1981.

Općinski komitet za urbanizam, građevinarstvo, komunalne i stambene poslove, općine Delnice, povodom zahtjeva građevinske stranke "Dr. Josip Kajfeš" Delnice, na osnovi člana 35. Zakona o izgradnji objekata (Narodne novine BRN broj 20/75) donosi

**GRAĐEVINSKU DOZVOLU**

Odobrava se Doza zdravilja "Dr. Josip Kajfeš" Delnice izgradnja ambulante na ~~izg.~~ ul. u Mrkopolju, na k.o. broj 2414/2, 2414/4 i 2414/5 k.o. Mrkopolje.

Objekat mora biti izveden prema priloženoj tehničkoj dokumentaciji, a investitor ne u svemu mora pridržavati urbanističkih uvjeta gradjenja. Ukoliko za vrijeme gradnje dođe do oštećenja okolnih objekata ili zemljišta, investitor je dužan sve postaviti u prvobitni položaj. Nakon dovršenja objekta mora se izvršiti tehnički pregled i uporabna dozvola.

Ova dozvola vrijedi dvije godine i u tom roku investitor mora otpočeti sa radovima.

**Obrazloženje**

Doza zdravilja "Dr. Josip Kajfeš" Delnice podnio je zahtjev da se izda građevinska dozvola za izgradnja gore navedenog objekta i istom priložio:  
- tehničku dokumentaciju izrađenu po Arhitektonsko projektom zavodu Zagreb (projektant Geršić Ivo, dipl.ing. broj projekta AB-54-1760);  
- izvadač iz zemljišne knjige broj 438/1981,  
- kopiju katastarskog plana od 15.07. 1980.  
- suglasnost na priključak na električnu mrežu broj 3215/1981;  
- suglasnost na priključak na vodovodnu mrežu broj 119/1981;  
- izjavu o komunalnoj doprinosu u Mrkopolju;  
- sanitarnu suglasnost uloženu u dozvoli za u bilanci u *Luice*, obzirom da je projekat tipski.

Urbanistički uvjeti za ovaj objekat bili su izdani pod brojem 03-1096/1 od 14. 07. 1980. godine.

Nakon pro čita priložene dokumentacije, valjalo je riješiti kao u dispozitivu.

Opća o pravnom sredstvu:

Protiv ove dozvole može nezadovoljna stranka uložiti žalbu u roku od 15 dana od dana prijatka zajednici općina Rijeka. Žalba se predaje putem ovog organa ili ueno ili ueno na radnik, a taksi se po br. 2. ZUP-a na 20 dinara.

Ovaj je podnesak oslobođen naplate takse.

Dostavlja se:

- 1. Doza zdravilja "Dr. Josip Kajfeš" Delnice,
- 2. Općinska zajednica Mrkopolje
- 3. Evidencija, ovdje
- 4. Arhiva, ovdje

predsjednik  
Josip *Dr. Vekarić* - gradj.

*2-50481*  
*20 3 K*  
*Žiri je presudio*  
*ale 38,11*  
*60481- MJ*

KLASA: 361-05/13-02/12  
URBROJ: 2170/1-03-03/1-13-2  
Delnice, 13. ožujka 2013.

PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA

Primljeno	19 03 2013	U sir. jed.
Klasifikacijska oznaka	940-01/ 10-01/ 3	06-02 3
Uredbeni broj	2170/01-13-23	Pril   VII

*priloga 1. i 2.*

**PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA**  
Upravni odjel za imovinu  
i zajedničke poslove  
Rijeka, Slogin kula 2/V

**PREDMET: obavijest**

Povodom Vašeg podneska kojim tražite izdavanje potvrde da se za Dom zdravlja Primorsko-goranske županije izgrađen na temelju Građevinske dozvole, Broj: UP/I-03-319/1981. od 18. ožujka 1981. godine, izdane u Općinskom komitetu za urbanizam, građevinarstvo, komunalne i stambene poslove, Općina Delnice, ne izdaje akt za uporabu odgovaramo kako slijedi:

Temeljem odredbe članka 331. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12 i 55/12) za izgrađenu građevinu na temelju građevinske dozvole, odnosno drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela izdanog do 19. lipnja 1991. godine, ne izdaje se uporabna dozvola.

Nadalje, odredbom članka 116. stavak 5. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 90/11) određeno je da se aktom za uporabu građevine smatra i akt iz članka 331. stavak 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, odnosno odobrenje za građenje izdano do 19. lipnja 1991. godine.

Slijedom navedenog, pravomoćna Građevinska dozvola Broj: UP/I-03-319/1981. od 18. ožujka 1981. godine smatra se aktom za uporabu.

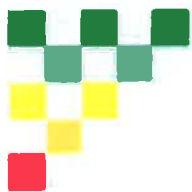
Upravna pristojba prema članku 6. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 110/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12 i 19/13) se ne naplaćuje.

Voditelj Ispostave  
  
Siniša Abramović, dipl.ing.grad.

**Dostaviti:**

1. Naslovu
2. Evidencija,
3. U spis predmeta.





prema Direktivi  
2010/31/EU

# Energetski certifikat za stambene zgrade

## Zgrada

nova  postojeća

Vrsta i naziv zgrade SZ 1, Ambulanta Mrkopalj Stan 2

K.č. k.o. 2414/5, Mrkopalj

Adresa Školska 4

Mjesto Mrkopalj

Vlasnik / investitor Primorsko-goranska županija

Izvođač

Godina izgradnje 1982.

$Q''_{H,nd,ref}$

kWh/(m<sup>2</sup>a)

Izračun

166

A+

≤ 15

A

≤ 25

B

≤ 50

C

≤ 100

D

≤ 150

E

≤ 200

F

≤ 250

G

> 250

E

## Podaci o osobi koja je izdala certifikat

Ovlaštena fizička osoba

Ovlaštena pravna osoba REA Kvarner d.o.o.

Imenovana osoba Andrej Čotar

Registarski broj ovlaštene osobe P-278/2013

Broj energetske certifikata P 278 2013 003 SZ1

Datum izdavanja/rok važenja 16.09.2013./16.09.2023

Potpis

## Podaci o zgradi

$A_K$  [m<sup>2</sup>] 58,82

$V_o$  [m<sup>3</sup>] 205,87

$f_o$  [m<sup>-1</sup>] 0,31

$H''_{tr,adj}$  [W/(m<sup>2</sup>K)] 3,59

Klimatski podaci	
Klimatski podaci (kontinentalna ili primorska Hrvatska)	Kontinentalna
Broj stupanj dana grijanja SD [Kd/a]	2939,5
Broj dana sezone grijanja Z [d]	178,9
Srednja vanjska temperatura u sezoni grijanja $\theta_e$ [°C]	3,9
Unutarnja projektna temperatura u sezoni grijanja $\theta_i$ [°C]	20,0



Podaci o termotehničkim sustavima zgrade	
Način grijanja zgrade (lokalno, etažno, centralno, daljinski izvor)	Centralno iz kotlovnice
Izvori energije koji se koriste za grijanje i pripremu potrošne tople vode	Drva i električna energija
Način hlađenja (lokalno, etažno, centralno, daljinski izvor)	nema
Izvori energije koji se koriste za hlađenje	-
Vrsta ventilacije (prirodna, prisilna bez ili s povratom topline)	prirodna
Vrsta i način korištenja sustava s obnovljivim izvorima energije	-
Udio obnovljivih izvora energ. u potrebnoj toplinskoj energiji za grijanje [%]	-

Energetske potrebe						
	Za referentne klimatske podatke		Za stvarne klimatske podatke		Zahtjev	
	Ukupno [kWh/a]	Specifično [kWh/m <sup>2</sup> a]	Ukupno [kWh/a]	Specifično [kWh/m <sup>2</sup> a]	Dopušteno [kWh/m <sup>2</sup> a]	Ispunjeno DA/NE
$Q_{H,nd}$	10909,00	165,59	11705,00	177,67	56,97	NE
$Q_w$						
$Q_{H,fs}$						
$Q_{W,fs}$						
$Q_H$						
$E_{del}$						
$E_{prim}$						
CO <sub>2</sub> [kg/a]	2909,07		3121,33			

Objašnjenje:

obavezna ispunja

ispunjava se opcijski

Građevni dio zgrade	$U$ [W/(m <sup>2</sup> K)],	$U_{max}$ [W/(m <sup>2</sup> K)],	Ispunjeno DA/NE
Vanjski zidovi, zidovi prema garaži, potkrovlju	0,7	0,45	NE
Ravni i kosl krovovi iznad grijanog prostora, stropovi prema potkrovlju	2,12	0,3	NE
Zidovi prema tlu, podovi prema tlu	-	-	-
Stropovi iznad vanjskog zraka, stropovi iznad garaže	-	-	-
Zidovi i stropovi prema negrijanim prostorijama i negrijanom stubištu temperature više od 0 °C	-	-	-
Prozori, balkonska vrata, krovni prozori, prozimi elementi pročelja	1,8	1,8	DA
Vanjska vrata s neprozirnim vratnim krilom	-	-	-

Objašnjenje:

obavezna ispunja

## Prijedlog mjera

- za postojeće zgrade: prijedlog mjera za poboljšanje energetske svojstava zgrade koje su ekonomski opravdane
- za nove zgrade: preporuke za korištenje zgrade vezano na ispunjenje bitnog zahtjeva uštede energije i toplinske zaštite i ispunjenje energetske svojstava zgrade



1. Ugradnja kotla na biomasu

2. Ugradnja termostatskih radijatorskih ventila

3. Instalacija fotonaponskog mrežnog sustava snage 4,0 kWp u tehnologiji kristaličnog silicija, fiksni modul na južnoj strani kosog krova. (JPP 7,9 godina)

4. Ugradnja energetski učinkovite rasvjete i zamjena postojećih žarulja. (JPP 1 godina)

5. Ugradnja izolacije vanskih zidova, EPS 10 cm

6. Ugradnja izolacije tavana mineralnom vunom 20 cm

### Preporuke:

1. Koristiti trošila visokog energetske razreda i učinkovitu rasvjetu
2. Ventilaciju prostora vršiti prirodnim putem i to ljeti noću, a zimi kratkim otvaranjem prozora/vrata ( u trajanju od 5-10 min)
3. Redovito servisirati opremu za grijanje



## Dodatak



### Objašnjenje tehničkih pojmova

Ploština korisne površine zgrade,  $A_k$  [ $m^2$ ], jest ukupna ploština neto podne površine grijanog dijela zgrade.

Obujam grijanog dijela zgrade,  $V_g$  [ $m^3$ ], jest bruto obujam, obujam grijanog dijela zgrade kojem je oplošje A.

Faktor oblika zgrade,  $f_0 = A/V_g$  [ $m^{-1}$ ], jest količnik oplošja A i obujma grijanog dijela zgrade  $V_g$ .

Koeficijent transmisijskog toplinskog gubitka,  $H_{tr,adj}$  [W/K], jest količnik između toplinskog toka koji se transmisijom prenosi iz grijane zgrade prema vanjskom prostoru i razlike između unutarnje projektne temperature u sezoni grijanja i vanjske temperature.

Srednja vanjska temperatura,  $\theta_e$  [ $^{\circ}C$ ], jest osrednjena vrijednost temperature vanjskog zraka u promatranom vremenskom periodu prema meteorološkoj postaji najbližoj lokaciji zgrade.

Unutarnja projektna temperatura u sezoni grijanja,  $\theta_i$  [ $^{\circ}C$ ], jest projektom predviđena temperatura unutarnjeg zraka svih prostora grijanog dijela zgrade.

Godišnja potrebna toplinska energija za grijanje za stvarne klimatske podatke,  $Q_{H,nd}$  [kWh/a], jest računski određena količina topline koju sustavom grijanja treba dovesti tijekom jedne godine za održavanje unutarnje projektne temperature u zgradi tijekom razdoblja grijanja zgrade.

Godišnja potrebna toplinska energija za grijanje za referentne klimatske podatke,  $Q_{H,nd,ref}$  [kWh/a], jest računski određena količina topline koju sustavom grijanja treba tijekom jedne godine dovesti u zgradu za održavanje unutarnje projektne temperature u zgradi tijekom razdoblja grijanja zgrade za referentne klimatske podatke.

Specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje za referentne klimatske podatke,  $Q_{H,nd,ref}^*$  [kWh/( $m^2 \cdot a$ )], jest godišnja potrebna toplinska energija za grijanje za referentne klimatske podatke izražena po jedinici ploštine korisne površine zgrade.

Dopuštena vrijednost specifične godišnje potrebne toplinske energije za grijanje,  $Q_{H,nd,dop}^*$  [kWh/( $m^2 \cdot a$ )], jest dopuštena specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje koja se izračunava uz uvjete propisane za nove stambene zgrade prema posebnom propisu kojim se propisuju tehnički zahtjevi glede racionalne uporabe energije i toplinske zaštite novih i postojećih zgrada.

Godišnja potrebna toplinska energija za zagrijavanje potrošne tople vode,  $Q_w$  [kWh/a], jest računski određena količina topline koju sustavom pripreme potrošne tople vode treba dovesti tijekom jedne godine za zagrijavanje vode.

Godišnji toplinski gubici sustava grijanja,  $Q_{H,lg}$  [kWh/a], jesu energetske gubici sustava grijanja tijekom jedne godine koji se ne mogu iskoristiti za održavanje unutarnje temperature u zgradi.

Godišnji toplinski gubici sustava za zagrijavanje potrošne tople vode,  $Q_{w,lg}$  [kWh/a], jesu energetske gubici sustava pripreme potrošne tople vode tijekom jedne godine koji se ne mogu iskoristiti za zagrijavanje vode.

Godišnja potrebna toplinska energija,  $Q_H$  [kWh/a], jest zbroj godišnje potrebne topline i godišnjih toplinskih gubitaka sustava za grijanje i zagrijavanje potrošne tople vode u zgradi.

Godišnja isporučena energija,  $E_{del}$  [kWh/a], jest energija dovedena tehničkim sustavima zgrade tijekom jedne godine za pokrivanje energetskih potreba za grijanje, hlađenje, ventilaciju, potrošnu toplu vodu, rasvjetu i pogon pomoćnih sustava.

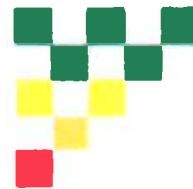
Godišnja primarna energija,  $E_{prim}$  [kWh/a], jest računski određena količina energije za potrebe zgrade tijekom jedne godine koja nije podvrgnuta niti jednom postupku pretvorbe.

Godišnja emisija ugljičnog dioksida,  $CO_2$  [kg/a], jest masa emitiranog ugljičnog dioksida u vanjski okoliš tijekom jedne godine koja je posljedica energetskih potreba zgrade.



**Dodatak**

Detaljan opis propisa, normi i proračunskih postupaka za određivanje podataka navedenih u energetsom certifikatu



**Tehnički propis o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama (NN 110/08, 89/09)**

**Tehnički propis za prozore i vrata (NN broj 69/06)**

**Zakon o građevnim proizvodima (NN broj 86/08)**

**Pravilnik o nadzoru građevnih proizvoda (NN 113/08)**

**Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 36/10)**

**Tehnički propis o sustavima grijanja i hlađenja zgrada (NN 110/08)**

**Pravilnik o energetskim pregledima građevina (NN 5/11)**

**Pravilnik o ovlaštenjima za energetski pregled građevina (NN 5/11)**

**HRN EN 410:2003**

**HRN EN 673:2003**

**HRN EN ISO 6946:20XX**

**HRN EN ISO 10077-1:2002**

**HRN EN ISO 10211-1:20XX**

**HRN EN ISO 10456:20XX**

**HRN EN 12524:2002**

**HRN EN ISO 13370:20XX**

**HRN EN ISO 13788:2002**

**HRN EN ISO 13789:20XX**

**REPUBLIKA HRVATSKA PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA**  
**UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA**

**IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STANA/APARTMANA**

Zatražio/la: ZORAN DRAGIN (31717391809)

ID Izvatka: 8102

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		Približna godina izgradnje	Broj nadzemnih etaža zgrade	(etaža) kat	Sobnost stana	Površina	Neodvojni pripadaci		Drugi posebni dijelovi		Suvlasnički udio koji je predmet kupnje	Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Status podataka
				K.O.	K.Č.						Vrsta	Površina	Vrsta	Površina					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	KP	GMAJNA 6, FUŽINE	ST	VRATA	765/13	2013		1	NE PO ZN AT O	50,12			SP	2,15	334/1000	225.000,00	29.05.2014		Provedena evaluacija
2	KP	GMAJNA 12, FUŽINE	ST	VRATA	765/57	2011	2	1	2-SO BNI	50,18	B		SP	2,72		262.853,50	18.11.2016		Provedena evaluacija
3	KP	GMAJNA 8, FUŽINE	ST	Vrata, Delnice	765/56	2012		1	2-SO BNI	50,18	B		SP	2,56		220.000,00	01.07.2014		Provedena evaluacija
4	KP	GMAJNA 4, FUŽINE	ST	VRATA	765/55	2011	2	1	2-SO BNI	50,12			SP	2,15		364.744,50	06.05.2016		Provedena evaluacija

R. BR.	VISTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		Približna godina izgradnje	Broj nadzemnih etaža zgrade	(etaža) kat	Sobnost stana	Površina	Neodvojeni pripadaci		Drugi posebni dijelovi		Suvlasnički udio koji je predmet kupnje	Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Status podataka
				K.O.	K.Č.						vrsta	površina	vrsta	površina					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
5	KP	GMAJNA 8, FUŽINE	ST	VRATA	765/56	2012	2	PR	2-SO BNI	50,12	B		SP	1,72		250.819,86	27.10.2015		Provedena evaluacija
6	KP	VRATA 10, FUŽINE	ST	VRATA	765/14	2013	2	PR, 0	2-SO BNI	50,12			SP	1,74		167.575,29	22.02.2016		Provedena evaluacija
7	KP	KLADE 5, FUŽINE	ST	FUŽINE	182	2008	1	1	1-SO BNI	37,06						198.788,17	21.12.2015		Provedena evaluacija
8	KP	LIČ 66, FUŽINE	ST	LIČ	4763/2	1895	1	PK	1-SO BNI	37,32						60.425,47	24.03.2015		Provedena evaluacija
9	KP	DR. FRANJE RAČKOG 26, FUŽINE	ST	FUŽINE	89/1	1950	2	PK	1-SO BNI	45,66						399.106,11	13.08.2015		Provedena evaluacija
10	KP	NOVI VAROŠ 29, MRKOPALJ	ST	MRKOPALJ	3156		3	PR, 0	1-SO BNI	40,87	T					112.000,00	10.01.2017		Provedena evaluacija
11	KP	NOVI VAROŠ 29, MRKOPALJ	ST	MRKOPALJ	3156			PR	1-SO BNI	40,87	T	7,10				281.250,00	04.06.2014		Provedena evaluacija

1	2	3	4	KATASTAR		7	8	9	10	11	NEKRETNI PREDMETI		DUGI POSRENI DIELI		16	17	18	19	20
R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	K.O.	K.L.	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	(ETAŽA) KAT	SOBNOST STANA	POVRŠINA	VRSTA	POVRŠINA	VRSTA	POVRŠINA	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE PREDMET KUPNJE	VLIEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	DATUM SIZAVANJA UGOVORA	CIENOVNI BLOK	STATUS PODATKA
12	KP	KLADJE 5A, FUŽINE	ST	FUŽINE	183/1	2006	4	PR	1- SO BNI	27,45						240.000,00	03.06.2015		Provedena evaluacija



**Napomene:**

R. BR. NEKRETNINE	ADRESA	NAPOMENA
1	GMAJNA 6, FUŽINE	<p>STAN koji se nalazi na I katu građevine, ukupne netto korisne površine od 50,12 m<sup>2</sup>, a sastoji se od: kuhinje+dnevni boravak , soba , kupaona , soba , balkon , ukupna površina etažne cjeline (stan 2) iznosi 50,12 m<sup>2</sup>, u elaboratu označeno plavom bojom.</p> <p>Pripadak stanu 2 (u prizemlju građevine) ukupne netto korisne površine od 2,15 m<sup>2</sup>, a sastoji se od: spremišta ukupna površina pripatka stanu 2 ( u prizemlju građevine) iznosi 2,15 m<sup>2</sup>, u elaboratu označeno plavom bojom.</p> <p>Sveukupna II etaža-stan 2, sastoji se od 52,27 m<sup>2</sup></p> <p>Nedostupan ugovor o kupoprodaji.</p>
2	GMAJNA 12, FUŽINE	<p>STAN 2 - koji se nalazi na I katu građevine, ukupne netto korisne površine 50,18 m<sup>2</sup>, a sastoji se od: kuhinje+dnevni boravak, soba, kupaona, soba, balkon, ukupna površina etažne cjeline (stan 2) iznosi 50,18 m<sup>2</sup>, u elaboratu označeno plavom bojom.</p> <p>Pripadak stanu 2 (u prizemlju građevine) ukupne netto korisne površine od 2,72 m<sup>2</sup></p>
3	GMAJNA 8, FUŽINE	<p>Stan br.2 koji se nalazi na I katu građevine, ukupne netto korisne površine od 50,18 m<sup>2</sup>, a sastoji se od: kuhinje+dnevni boravak , soba , kupaona , soba , balkon , ukupna površina etažne cjeline (stan 2) iznosi 50,18 m<sup>2</sup>. Pripadak stanu 2 (u prizemlju građevine) ukupne netto korisne površine od 2,56 m<sup>2</sup></p>
4	GMAJNA 4, FUŽINE	<p>STAN 2; koji se nalazi na I katu građevine, ukupne netto korisne površine od 50,12 m<sup>2</sup>, a sastoji se od: kuhinje+dnevni boravak , soba , kupaona , soba , balkon , ukupna površina etažne cjeline (stan 2) iznosi 50,12 m<sup>2</sup>, u elaboratu označeno plavom bojom.</p> <p>Pripadak stanu 2 (u prizemlju građevine) ukupne netto korisne površine od 2,15 m<sup>2</sup>, a sastoji se od: spremišta ukupna površina pripatka stanu 2 ( u prizemlju građevine) iznosi 2,15 m<sup>2</sup>, u elaboratu označeno plavom bojom.</p> <p>Sveukupna II etaža-stan 2, sastoji se od 52,27 m<sup>2</sup>.</p> <p>Nedostupan ugovor o kupoprodaji.</p>
5	GMAJNA 8, FUŽINE	<p>STAN 1; koji se nalazi u prizemlju građevine, ukupne netto korisne površine od 50,12 m<sup>2</sup>, a sastoji se od: kuhinje+dnevni boravak , soba , kupaona , soba , balkon , ukupna površina etažne cjeline (stan 1) iznosi 50,12 m<sup>2</sup>, u elaboratu označeno crvenom bojom.</p> <p>Pripadak stanu 1 (u prizemlju građevine) ukupne netto korisne površine od 1,72 m<sup>2</sup>, a sastoji se od: spremišta</p>
6	VRATA 10, FUŽINE	<p>Stan 50,12 m<sup>2</sup> i spremište 1,74 m<sup>2</sup>, svukupno 51,84 m<sup>2</sup>.</p>
7	KLADJE 5, FUŽINE	<p>STAN A4-na katu građevine,na istočnoj strani,ukupne neto površine 37,06 m<sup>2</sup>,a koji se sastoji od ulaznih stepenica,kuhinje sa dnevnim boravkom,sobe i kupaonice.</p> <p>Nedostupan ugovor o kupoprodaji.</p>
8	LIČ 66, FUŽINE	<p>POTKROVLJE- površine od 37,32 m<sup>2</sup>, a sastoji se od: stepenište od 8,49 m<sup>2</sup>, dnevnog boravka od 24,42 m<sup>2</sup>, kuhinje od 3,22 m<sup>2</sup>, wc od 1,28 m<sup>2</sup> te stepenište u prizemlju od 2,22m<sup>2</sup></p>
9	DR. FRANJE RAČKOG 26, FUŽINE	<p>STAN - 7, koji se nalazi na u potkrovlju građevine, na sjeverozapadnoj strani, ukupne neto površine 45,66 m<sup>2</sup></p> <p>Nedostupan ugovor o kupoprodaji.</p>

10	NOVI VAROŠ 29, MRKOPALJ	STAN koji se nalazi u prizemlju građevine, ukupne netto površine 33,77 m2, a sastoji se od: ulaznog prostora, kuhinje, dnevnog boravka, spavaće sobe, kupaonice, ukupna površina etažne cjeline iznosi 33,77 m2.  Pripadak stanu (u prizemlju građevine) ukupne netto korisne površine od 7,10 m2
11	NOVI VAROŠ 29, MRKOPALJ	STAN koji se nalazi u prizemlju građevine, ukupne netto površine 33,77 m2, a sastoji se od: ulaznog prostora, kuhinje, dnevnog boravka, spavaće sobe, kupaonice, ukupna površina etažne cjeline iznosi 33,77 m2. Pripadak stanu (u prizemlju građevine) ukupne netto korisne površine od 7,10 m2, a sastoji se od loggie i natkrivene terase, ukupna površina pripadka iznosi 7,10 m2.
12	KLADJE 5A, FUŽINE	PRIZEMLJE - jugozapad - STAN "B1" u elaboratu označeno kockastom šraforom, ukupne površine od 27,45 m2 (što čini 2745/10980 dijela u odnosu na cijelu zgradu), a sastoji se od kuhinje i dnevnog boravka od 23,45 m2 i kupaone od 4,00 m2  Nedostupan ugovor o kupoprodaji.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi Školska 6.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev i Izvadak iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/17-11/45

URBROJ: 2170/1-03-01/18-17-2

RIJEKA, 8.6.2017.

IZRADIO/IZRADILA:

TANJA FATUR

ODOBRIO/ODOBRILA:

**Pojašnjenja skraćenih naziva:**

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, SP – spremište, G – garaža, GM – garažno mjesto, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – parkirno mjesto, PP – poslovni prostor, OK – stambeni objekt (kuća), VIK – nekretnina za povremeni boravak, GZG – gospodarske zgrade, PZG – poslovne zgrade, SKL – skladište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

ETAŽA (KAT): PO – podrum, S – suteran, PR – prizemlje, razizemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža

NEODVOJIVI PRIPADAK: L – loggia, B – balkon, T – terasa

DRUGI POSEBNI DIJELOVI: G – garaža, GM – garažno mjesto, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – parkirno mjesto, SP – spremište, VRT – vrt, SKL – skladište, OS – ostalo