



AGENCIJA MIJANOVIĆ d.o.o.

📍 Hrvatske mornarice 1/i, 21000 Split
✉ info@a-m.hr

☎ +385 21 48 48 48
📞 +385 91 616 1636

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Broj elaborata: 76/2025

Naručitelj: Niskoenergetski sustavi d.o.o. u stečaju, OIB:26857902839, Solin

Nekretnina Dvosobni stan u potkrovlju, oznake S9-PK, ostava i dva VPM
Put mira 74 E, Solin, k.č.z. 6974/2 (č.z. 5191/4) k.o. Solin

Lokacija: Solin

Datum: 08.04.2025.

IZRADIO: Ivan Mijanović, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

SADRŽAJ:

1. NASLOVNICA S OPĆIM PODACIMA O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI, SVRSI I PROCJENITELJU
2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINE
3. UVOD
4. SAŽETAK VAŠNIH PODATAKA
5. LOKACIJA
6. OPĆE VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
7. PROCJENA
8. MIŠLJENJE/ZAKLJUČAK
9. PRILOZI

2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINE



REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/350

URBROJ: 514-03-03-02/02-23-08

Zagreb, 8. studenog 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Ivana Mijanovića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Ivan Mijanović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 7. prosinca 2023.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ivan Mijanović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu o završetku dodiplomskog studija građevinarstva kojom je stekao stručno zvanje diplomiranog inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, ovjerenu presliku rješenja o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva Hrvatske komore inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, ovjerene preslike rješenja Trgovačkog suda u Splitu, broj: 4 Su-460/2019 od 6. prosinca 2019. godine te rješenja Županijskog suda u Splitu, broj: 4 Su-763/2018 od 21. listopada 2019. godine kojima se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.



8Cn1sL1qE0mPLOgZHpD-Lw

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. Ivan Mijanović, Split, Makarska ulica 46
2. Pismohrana-ovdje



8Cn1sL1qE0mPLOGZHpD-Lw

3. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj: Niskoenergetski sustavi d.o.o. u stečaju, OIB:26857902839, Solin

Nekretnina: Dvosobni stan u potkrovlju, oznake S9-PK, ostava i dva VPM, Put mira 74 E, Solin, k.č.z. 6974/2 (č.z. 5191/4) k.o. Solin

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine, sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno zakonima.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

4. SAŽETAK VAŠNIH PODATAKA

Nekretnina: Dvosobni stan u potkrovlju, oznake S9-PK, ostava i dva VPM
 Lokacija: Put mira 74 E, Solin, k.č.z. 6974/2 (č.z. 5191/4) k.o. Solin
 Naručitelj: Niskoenergetski sustavi d.o.o. u stečaju, OIB:26857902839, Solin

Dan izrade procjembenog elaborata: 08.04.2025.
 Dan kakvoće i vrednovanja: 26.03.2025.
 Osnova procjene: Tržišna vrijednost
 Metodologija procjene: Poredbena metoda
 Namjena procjene: Za osobne potrebe
 Z.K. izvadak E izvadak od 08.04.2025.
 Općinski Sud Split/ZK odjel Split

Zemljišne knjige:

K.O.	Zkul / podul	sulv. dio	zčbr	ZK tijelo
Solin	7580	38. (E-38)	5191/4	

Katastar:

K.O.	kčbr	Posjedovni
Solin	6974/2	5679

Opis nekretnine:

38. Suvlasnički dio: 93/4874 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-38)
 dijela što čini Stambeni prostor, označen kao S9-PK (u grafičkom dijelu elaborata označen ljubičastom bojom), koji se nalazi u dijelu potkrovlja višestambene građevine "4" anagrafske oznake Put mira 74E i koji se sastoji od slijedećih prostora: dnevnog boravka, kuhinje s blagovaonicom, predprostora, kupaonice s wc-om i dvije spavaće sobe, ukupne neto korisne površine 59.27 m², s pripatkom - balkonom (u elaboratu etažiranja označen ljubičastom bojom) neto korisne površine 5.09 m², ostavom 4 (u elaboratu etažiranja označen bijelom bojom) neto korisne površine 4.91 m² i dva vanjska parking mjesta VPM 72 i VPM 73 (u elaboratu etažiranja označeni žutom bojom) ukupne neto korisne površine 24.00 m², odnosno, sveukupne neto korisne površine 93.27 m².

Vlasnik nekretnine:

NISKOENERGETSKI SUSTAVI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26857902839, NEPOZNATO BB, 21210 SOLIN, HRVATSKA

Teret:

IMA sukladno upisu u ZK

Legalitet:

Upisana je pozitivna zabilježba u ZK izvadku: Uporabna dozvola KLASE: UP/I 361-05/13-01/0001 od 3. srpnja 2013. godine.

Legalna nekretnina

Pristup:

Nekretnina ima direktan pristup na JPP

Energetski certifikat

-

Godina izgradnje

2013

Zadnja rekonstr./obnova:

-

Onečišćenja:

Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka:

nisu uočeni vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine:

Nekretnina koju koristi/zausima vlasnik

Alternativna upotreba

-

Napomena:

-

NKP (m²)

59,1 m²

Tržišna vrijednost:

166.000,00 €

5. LOKACIJA

MAKRO

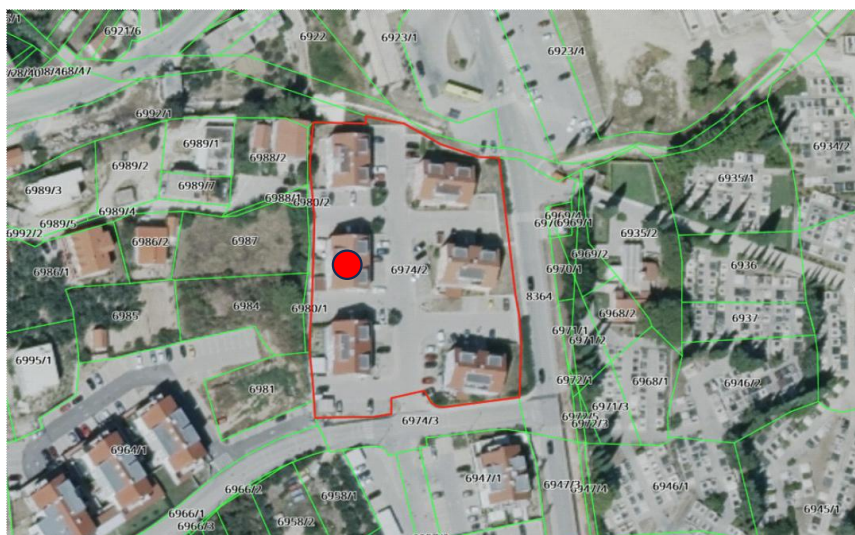


Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu stanovništva iz 2021. godine, Hrvatska je imala 3,871.833 stanovnika. Hrvati čine više od 90 % stanovništva, a najbrojnija manjina su Srbi. Najveći dio stanovništva je kršćanske vjere, dok je među kršćanima najviše vjernika katoličke vjeroispovijesti.

Prema političkomu ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija, a u ekonomskom smislu okrenuta je tržišnomu gospodarstvu. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. godine.[3][4] Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlantskog ugovora, Europske unije i Schengenskog prostora.

MIKRO



Predmetna nekretnina nalazi se u gradu Solinu, predio Priko vode, anagrafske oznake Put mira 74E, na dobroj lokaciji. Izgrađena je kao stambena zgrada s etažma Sut + Pr + 01Kat i Ptk. U neposrednoj blizini se nalaze stambene građevine, kao i svi potrebni društveni i javni sadržaji. Blizu je crkva, dječiji vrtić, škola, trgovine. Lokacija je dobro opremljena sa potrebnim sadržajima i dobro je prometno povezana sa ostalim dijelom grada. Promet u mirovanju riješen je na privatnim površinama u sklopu objekta.

6. OPĆE VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

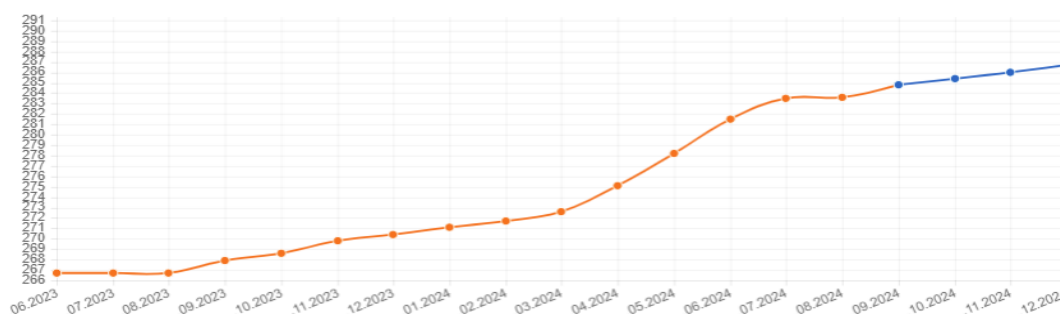
Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

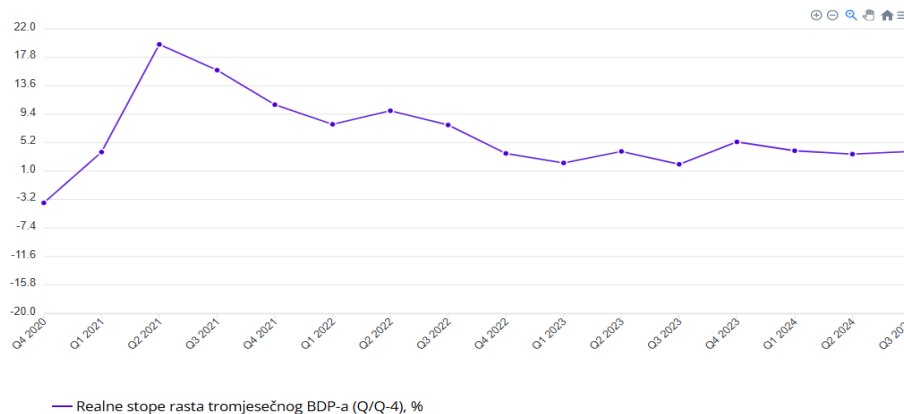
BN Index

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.



izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

Bruto domaći proizvod (realne stope rasta)



izvor: <https://www.dzs.hr/>

7. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 26.03.2025. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata

Površina preuzeta iz dostavljene dokumentacije, provjerena na licu mjesta, te pomnožena s koeficijentom korisne površine sukladno Zakonu i Pravilniku

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod:	priključeno
Kanalizacija:	priključeno
Toplovod:	nedostupan
Telefon:	priključeno
El. struja	priključeno
Plin:	nedostupan

ZGRADA

Godina izgradnje	2013
Godina obnove:	-
Katnost:	Sut + Pr + 1Kt + Pot
Temelji:	AB
Hidroizolacija poda:	izvedena
Termoizolacija poda:	izvedena
Nosiva konstrukcija:	AB
Ispuna:	Beton
Međukatna konstru.:	AB
Krovnna konst. + pokrov:	dvostrešni krov + crijep
Limarija:	ugrađena
Pročelje	žbuka + boja
Položaj:	I-Z
Prostorije:	Dnevni boravak, kuhinja s blagovaonicom, predprostor, kupaoonica, dvije spavaće sobe, ostava, balkon, VPM 72 i VPM 73
Vanjska stolarija (prozori):	PVC, IZO staklo, rolete
Lift:	ne
Pregradni zidovi:	opeka
Obrada zidova:	keramičke pločice, boja
Obrada podova:	keramičke pločice, parket
Unutanja stolarija:	drvena
Grijanje:	El. energija
Klima:	da
Mrežna instalacija:	da
Alarm/video nadzor	ne
Stanje:	Nekretnina je stara 12 godina, uredno održavana, nisu vidljiva oštećenja koja bi utjecala na funkciju i vrijednost nekretnine.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Napomena: Površina preuzeta iz dostavljene dokumentacije, provjerena na licu mjesta, te pomnožena s koeficijentom korisne površine sukladno Zakonu i Pravilniku

PRILOG 1.

KOEFICIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA

A) KOEFICIJENTI ZA OBRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – STAMBENI PROSTORI

STAMBENI PROSTOR	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m < 5,0 m	1,00
visina $\geq 2,2$ m < 2,6 m	0,90
visina $\geq 1,5$ m < 2,2 m	0,75
visina $\geq 0,30$ m < 1,5 m	0,30
visina $\geq 5,0$ m	1,50
Galerija u stanu (prostor otvoren prema ostatku stana)	0,75

SPREMIŠTA	koeficijent
visina $\geq 2,2$ m < 5,0 m	0,50
visina $\geq 1,0$ m < 2,2 m	0,35
visina $\geq 0,30$ m < 1,0 m	0,15
visina $\geq 5,0$ m	0,75

1. STAN U POTKROVLJU

	P (m ²)					
Zatvoreni dio						
DB	11,20	x	0,90	=	10,08	m ²
	4,00	x	1,00	=	4,00	m ²
Kuhinja	3,48	x	1,00	=	3,48	m ²
	3,48	x	0,90	=	3,13	m ²
	6,96	x	0,75	=	5,22	m ²
	3,48	x	0,30	=	1,04	m ²
Hodnik	1,26	x	1,00	=	1,26	m ²
	0,54	x	0,90	=	0,49	m ²
Soba 1	7,22	x	0,90	=	6,50	m ²
Soba 2	2,26	x	1,00	=	2,26	m ²
	5,65	x	0,90	=	5,09	m ²
	2,26	x	0,75	=	1,70	m ²
	1,13	x	0,30	=	0,34	m ²
Kupaonica	1,27	x	1,00	=	1,27	m ²
	1,27	x	0,90	=	1,14	m ²
	2,54	x	0,75	=	1,91	m ²
	1,27	x	0,30	=	0,38	m ²
Zatvoreni dio:	59,27				49,29	m²
Otvoreni dio:						
Balkon	5,09	x	0,50	=	2,55	m ²
VPM 72	12,00	x	0,20	=	2,40	m ²
VPM 73	12,00	x	0,20	=	2,40	m ²
Ostava u podrumu	4,91	x	0,50	=	2,46	m ²
Otvoreni dio:	34,00				9,81	m²
STAN UKUPNO (reducirano s koeficijentima):	93,27				59,10	m²

STAN prema upisu u Izvadak iz ZK:

93,27 m²

Napomena: Za potrebe izrade elaborata koristi se površina sukladno stanju u ZK ulošku pomnožena s koeficijentom korisne vrijednosti površine sukladno Zakonu i Pravilniku.

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA - POVRŠINA PREUZETA IZ ZK ULOŠKA

Netto građevinska površina (NKP) = 59,10 m²

Brutto građevinska površina (BKP) = NKP x 1,25 = 73,88 m²

Volumen objekta (BV) = BKP x 2,60 = 192,09 m²

4. METODA PROCJENE

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

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199, odnosno sa web portala Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja (e-nekretnine).

Naš pristup utvrđuje vrijednost nekretnine po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih nekretnina sa procjenjivanom. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak neto korisne površine nekretnine i vrijednosti m² daje tržišnu vrijednost. Vrijednost za potrebe osiguranja (Nova vrijednost-NV) izračunava se množenjem neto korisne površine prostora i prosječnog, tržišno održivog iznosa potrebnog za gradnju sličnog prostora.

5. METODA PROCJENE

5.1. Usporedne nekretnine - stambeni prostor

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Nekretnina 1

Stan u Solinu, anagrafske oznake Marina držića 36, površine 53,83 m². Kupoprodaja obavljena 25.06.2021. za iznos od 118000 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1535911
Datum pregleda		8.4.2025.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		4557911
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		15.11.2021
Površina u prometu		53,83
Vrijednost nekretnine (KN)		884.551,60
Vrijednost nekretnine (EUR)		118.000,00
Datum ugovora		25.06.2021
POREZI:		
	• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
	• Stopa PDV-a (%)	25
	• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
	• Optiranje	NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		PRIKO VODE - MJEŠOVITO STAMBENO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Nekretnina 2

Stan u Splitu, anagrafske oznake Marina držića 36, površine 51,48 m². Kupoprodaja obavljena 24.05.2021. za iznos od 98843,33 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1544302
Datum pregleda		8.4.2025.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		4609418
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		01.12.2021
Površina u prometu		51,48
Vrijednost nekretnine (KN)		741.650,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		98.843,33
Datum ugovora		24.05.2021
POREZI:		
	• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
	• Stopa PDV-a (%)	25
	• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
	• Optiranje	NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		PRIKO VODE - MJEŠOVITO STAMBENO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Nekretnina 3

Stan u Splitu, anagrafske oznake Marina držića 36, površine 88,42 m². Kupoprodaja obavljena 24.06.2021. za iznos od 174400 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1535912
Datum pregleda		8.4.2025.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		4557955
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		15.11.2021
Površina u prometu		88,42
Vrijednost nekretnine (KN)		1.306.073,22
Vrijednost nekretnine (EUR)		174.400,00
Datum ugovora		24.06.2021
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		PRIKO VODE - MJEŠOVITO STAMBENO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Prikaz lokacije procjenjivane nekretnine i usporednih nekretnina



Indeks cijena stambenih nekretnina

 DRŽAVNI ZAVOD za STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina <i>Year</i>	Tromjesečje <i>Quarter</i>	ukupno <i>Total</i>	novi stambeni objekti <i>New dwellings</i>	postojeći stambeni objekti <i>Existing dwellings</i>	Grad Zagreb <i>City of Zagreb</i>	Jadran <i>Adriatic coast</i>	Ostalo <i>Othert</i>
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	132,80	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84

5.2. Izračun vrijednosti nekretnine

NKP = 59,10 m²

PODACI O NEKRETNINI	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Solin	Solin	Solin	Solin
	Lokacija	Priko Vode	Priko Vode	Priko Vode	Priko Vode
	Nekretnina	stan	stan	stan	stan
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podataka	-	Kupoprodaja	Kupoprodaja	Kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	08.04.2025.	25.06.2021.	24.05.2021.	24.06.2021.
	Površina (m ²)	59,10	53,83	51,48	88,42
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Cijena (€)	-	118.000,00	98.843,33	174.400,00
	Cijena (€/m ²)	-	2.192,09	1.920,03	1.972,40
	Protok vremena	2Q2025	2Q2021	2Q2021	2Q2021
	DZS indeks	195,50	134,34	134,34	134,34
	Vremensko usklađenje	-	45,50%	45,50%	45,50%
	Korigirana vrijed. po m ²	-	3.189,49	2.793,64	2.869,84
	Lokacija-kategorija	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Veličina	60-90 m2	60-90 m2	60-90 m2	60-90 m2
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Namjena	stambena	stambena	stambena	stambena
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Stanje zgrade	dobro	dobro	dobro	dobro
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Opće stanje prostora	dobro	dobro	dobro	dobro
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Starost	10 - 30 god	5 - 10 god	5 - 10 god	5 - 10 god
	(-20% do +20%)	-	-5%	-5%	-5%
	Ukupna korekcija	-	-5%	-5%	-5%
	Korigirana vrijed. po m ²	2.803,44	3.030,02	2.653,96	2.726,35
	Ukupno korigirana cijena	2.803,44	3.030,02	2.653,96	2.726,35
	Odstupanje od prosjeka	-	226,58	-149,48	-77,09
	Kvadrat odstupanja	79.625,64	51.338,50	22.344,27	5.942,87
	Standardna devijacija - σ	126,19			
	Dvostruka devijacija - 2σ	252,38			
	Odstupanje od prosjeka		8%	-5%	-3%
	(-30% do +30%)		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
	Odstupanje od 2σ (±)		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Površina nekretnine	59,10	m ²
Vrijednost po m ²	2.803,44	€/m ²
Tržišna vrijednost	165.683,30	€

8. MIŠLJENJE/ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za:

Nekretninu: Dvosobni stan u potkrovlju, oznake S9-PK, ostava i dva VPM

Na adresi: Put mira 74 E, Solin, k.č.z. 6974/2 (č.z. 5191/4) k.o. Solin

Naručitelja: Niskoenergetski sustavi d.o.o. u stečaju, OIB:26857902839, Solin

- Tržišna vrijednost stana (TV):

165.683,30	€
-------------------	----------

- Zaokruženo sukladno Zakonu (članak 68. stavka 5. - NN78/15 i NN 105/15)

166.000,00	€
-------------------	----------

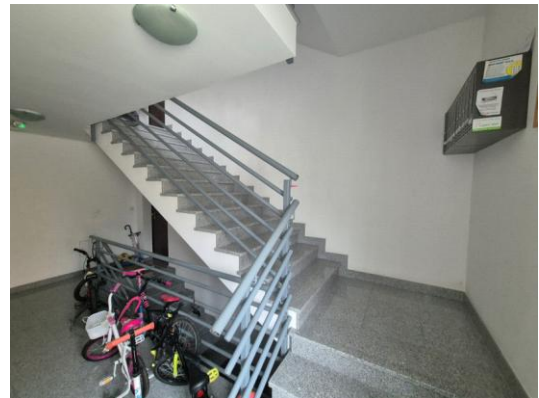
U prikazanu cijeni nije uključen porez na nekretninu.

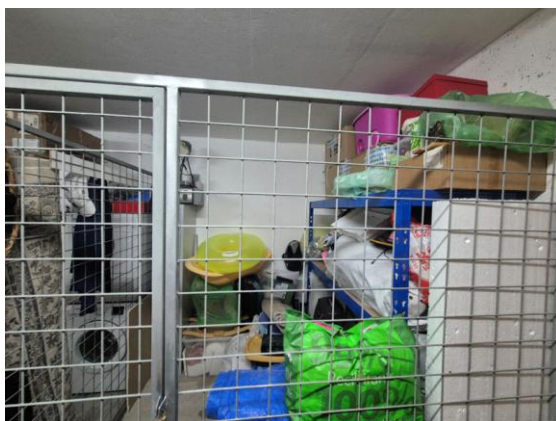
OVLAŠTENI PROCJENITELJ
IVAN MIJANOVIĆ dipl.ing.grad.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

U Splitu 08.04.2025.

9. PRILOZI

PRILOG 1





PRILOG 2



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SOLIN
Stanje na dan: 27.03.2025. 10:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329711, SOLIN

Broj ZK uložka: 7580

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19683/2024
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 38 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5191/4	ŠEST (6) STAMBENIH GRAĐEVINA, DVORIŠTE STAMBENA GRAĐEVINA, ANAGRAFSKE OZNAKE PUT MIRA 74A STAMBENA GRAĐEVINA, ANAGRAFSKE OZNAKE PUT MIRA 74B STAMBENA GRAĐEVINA, ANAGRAFSKE OZNAKE PUT MIRA 74C STAMBENA GRAĐEVINA, ANAGRAFSKE OZNAKE PUT MIRA 74D STAMBENA GRAĐEVINA, ANAGRAFSKE OZNAKE PUT MIRA 74E STAMBENA GRAĐEVINA, ANAGRAFSKE OZNAKE PUT MIRA 74F DVORIŠTE TRAFOSTANICA			5592 200 200 200 200 200 200 4377 15	
		UKUPNO:			5592	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 31.07.2013. broj Z-1925/13	
2.1	Na temelju čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11), zabilježuje se da su za šest (6) stambenih građevina sagrađenih na čest. zem. 5191/4 opisane u listu "A.I.", priložene Potvrda glavnog projekta RH, Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, Ispostava Solin klasa: 361-03/10-05/0000082 "Solin, 18. veljače 2011. godine" i Uporabna dozvole RH, Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, klasa: UP/I 361-05/13-01/0001 "Solin, 03. srpnja 2013. godine".	ZABILJEŽBA
	Zaprimljeno 03.07.2023.g. pod brojem Z-28934/2023	
4.1	ZABILJEŽBA, kod upisa u katastarski operat za trafostanicu izgrađenu na dijelu kčbr. 5191/4 površine 15 m2 priložena je Uporabna dozvola, odnosno potvrda glavnog projekta Klasa: UP/I361-05/21-01/000049, Urbroj:2181/1-11-00/11-21-0004/SM od 22 srpnja 2021 godine izdana od Splitsko - dalmatinske županije, Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje, sjedište Split	

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
38. Suvlasnički dio: 93/4874 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-38)		
dijela što čini Stambeni prostor, označen kao S9-PK (u grafičkom dijelu elaborata označen ljubičastom bojom), koji se nalazi u dijelu potkrovlja višestambene građevine "4" anagrafske oznake Put mira 74E i koji se sastoji od slijedećih prostora: dnevnog boravka, kuhinje s blagovaonicom, predprostora, kupaonice s wc-om i dvije spavaće sobe, ukupne neto korisne površine 59.27 m ² , s pripadkom - balkonom (u elaboratu etažiranja označen ljubičastom bojom) neto korisne površine 5.09 m ² , ostavom 4 (u elaboratu etažiranja označen bijelom bojom) neto korisne površine 4.91 m ² i dva vanjska parking mjesta VPM 72 i VPM 73 (u elaboratu etažiranja označeni žutom bojom) ukupne neto korisne površine 24.00 m ² , odnosno, sveukupne neto korisne površine 93.27 m ² .		
NISKOENERGETSKI SUSTAVI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26857902839, NEPOZNATO BB, 21210 SOLIN, HRVATSKA		
38.5	Zaprimljeno 16.09.2021.g. pod brojem Z-35809/2021	na 38 (38.4)
ZABILJEŽBA, OTVARANJE PREDSTEČAJNOG POSTUPKA nad dužnikom NISKOENERGETSKI SUSTAVI d.o.o., OIB: 26857902839, Zoranićeva 61/A, 21210 Solin, u odnosu na stambeni prostor S9-PK, na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Splitu broj: 7 St-640/2021-5 od 16.09.2021. godine		
38.7	Zaprimljeno 02.02.2023.g. pod brojem Z-5181/2023	na 38 (38.4)
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BROJ: 7 ST-520/2022-16 02.02.2023, nad dužnikom NISKOENERGETSKI SUSTAVI d. o.o. za elektroinstalacijske radove i usluge, OIB: 26857902839, Zoranićeva 61A, Solin 21210 i imenovanja stečajnog upravitelja u osobi Tešić Zdravko, OIB: 70123627818, Bukovnik 36, 47300 Ogulin.		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
18. Na suvlasnički dio: 38 (93/4874)			
18.1	Zaprimljeno 11.04.2019.g. pod brojem Z-13370/2019	340.000,00 KN	vezano uz B 38 (38.1)
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SUGLASNOST ZA UPIS ZALOŽNOG PRAVA 28.03.2019, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU U KUNAMA BROJ OV-1522/2019 26.03.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 340.000,00 KN uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist:			
CROATIA BANKA D.D., OIB: 32247795989, ULICA ROBERTA FRANGEŠA - MIHANOVIĆA 9, 10000 ZAGREB			
18.2	Zaprimljeno 18.04.2019.g. pod brojem Z-14297/2019		na 18.1
ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, da će se po podmirenju tražbine osigurane tom hipotekom ishoditi brisanje iste hipoteke.			
19. Na suvlasnički dio: 38 (93/4874)			
19.1	Zaprimljeno 11.04.2019.g. pod brojem Z-13375/2019	500.000,00 KN	vezano uz B 38 (38.1)
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SUGLASNOST ZA UPIS ZALOŽNOG PRAVA 03.04.2019, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU U KUNAMA BROJ OV-1523/2019 26.03.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 500.000,00 uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist:			
CROATIA BANKA D.D., OIB: 32247795989, ULICA ROBERTA FRANGEŠA - MIHANOVIĆA 9, 10000 ZAGREB			

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
19.2	Zaprimljeno 18.04.2019.g. pod brojem Z-14297/2019 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, da će se po podmirenju tražbine osigurane tom hipotekom ishoditi brisanje iste hipoteke.		na 19.1
28. Na suvlasnički dio: 38 (93/4874)			
28.1	Zaprimljeno 05.10.2020.g. pod brojem Z-30644/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Zaprimljeno 11.09.2020.g. pod brojem Z-27508/2020 UGOVOR O MEĐUSOBNOM POSLOVNOM ODNOSU BR. 04/2020 SA SPORAZUMOM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA - HIPOTEKE NA NEKRETNINAMA 27.07.2020, koji je solemniziran kod javnog bilježnika Gorana Čolaka iz Splita, Put Mostina 8 dana 10.09.2020. pod posl. brojem: OV-3816/2020 i PUNOMOĆI 28.10.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 600.000,00 kn, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, za korist: CROATIA BANKA D.D., OIB: 32247795989, ULICA ROBERTA FRANGEŠA - MIHANOVIĆA 9, 10000 ZAGREB	600.000,00 KN	vezano uz B 38 (38.4)
29. Na suvlasnički dio: 38 (93/4874)			
29.1	Zaprimljeno 21.02.2023.g. pod brojem Z-8741/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U SPLITU BROJ OVR-268/2023 21.02.2023, na teret E-38), a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 22.077,98 EUR-a, od toga na ime glavnice iznos od 21.097,01 EUR-a, dospjelih kamata u iznosu od 980,97 EUR-a, sve sa zakonskim zateznim kamatama koje na iznos od 22.077,98 EUR-a teku od 22. prosinca 2022. godine po stopi propisanoj čl. 29. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15) koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena (E+3%) pa do isplate kao i troškova postupka osiguranja u iznosu od 497,71 EUR-a, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	22.077,98 EUR	vezano uz B 38 (38.4)
29.2	Zaprimljeno 21.02.2023.g. pod brojem Z-8741/2023 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZBINE		na 29.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.03.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SOLIN

NESLUŽBENA KOPIJA

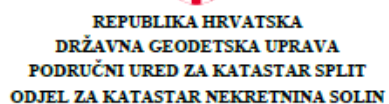
Stanje na dan: 27.03.2025. 10:53

PRIJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SOLIN (Mbr. 329711)

Posjedovni list: 5679
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
61	81/4874	MILIĆ SARA MAL., SOLIN, PUT MIRA 41 (VLASNIK)	54/69	46136739725
		MILIĆ KRISTINA, SOLIN, PUT MIRA 41 (VLASNIK)	15/69	43449949193
62	69/4874	ČURKOVIĆ LADA, ULICA ALOJZIJA STEPINCA 4, 21210 SOLIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	09757775086
4	93/4874	TOLIĆ MARIJA, DRUM 168, IMOTSKI (VLASNIK)	1/1	35831397866
7	93/4874	POLANEC DANIJEL, SOLIN, PUT MIRA 74 A (VLASNIK)	1/2	18499340550
		POLANEC ŽELJKA, SOLIN, PUT MIRA 74 A (VLASNIK)	1/2	38812904079
38	93/4874	NISKOENERGETSKI SUSTAVI D.O.O. ZA ELEKTROINSTALACIJSKE RADOVE I USLUGE, ZORANIČEVA 61A, 21210 SOLIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	26857902839
56	93/4874	JERČIĆ MARTINIĆ-CEZAR IVA, ULICA ALOJZIJA STEPINCA 2, 21210 SOLIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	61794756123
18	94/4874	RIBIČIĆ LJILJANA, PUT MIRA 74F, 21210 SOLIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	34137395918
45	94/4874	PUPIĆ FRANE, ULICA ALOJZIJA STEPINCA 4, 21210 SOLIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	27664575694
14	95/4874	MLADINOV JOSIP, SOLIN, UL. SV. ANASTAZIJA 11 (VLASNIK)	1/1	77525087068
34	97/4874	ŽUPANOVIĆ ŠIME, ULICA ALOJZIJA STEPINCA 2, 21210 SOLIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	77822640648
8	100/4874	ZETOVIĆ ANZELMO, ULICA ALOJZIJA STEPINCA 12, 21210 SOLIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	96854246083
46	101/4874	MARKOVINA DINO, SPLIT, BRAČKA 9 (VLASNIK)	1/1	23226361709
58	108/4874	BURAZIN IVAN, ULICA ALOJZIJA STEPINCA 6, 21210 SOLIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	84926714153
59	111/4874	BARIŠIĆ MARIJA, ULICA ALOJZIJA STEPINCA 6, 21210 SOLIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	13143302314
39	116/4874	RENDIĆ MARIO, ULICA GOSPE OD ANĐELA 11, 21214 KAŠTEL KAMBELOVAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	50752515011



k.č.br.: 6974/2

Stanje na dan: 27.03.2025.

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



PRILOG 3 - ZAKONI

ZAKONI

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; 152/14)

Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)

Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17)

Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)

Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18)

Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15 i 42/19)

Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)

Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)

Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)

Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 88/17) HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)

Prostorni planovi JLS

Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa

Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i

Normativi RH za građevinarstvo

Standardna kalkulacija (Bilten IGH)

Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)

European Valuation Standards (EVS).blue book 8. izdanje (TEGoVA)

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)