

# **ROLICH-ROLICH D.O.O.**

za projektiranje, dizajn i usluge

Skokov prilaz 6, 10 000 Zagreb

oib: 83145128103, tel. 091 1732 927

**Broj elaborata:** 40/21  
U Zagrebu, studeni 2021 .

## **PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

**NARUČITELJ :** OTRANT D.O.O., Delnička 8, 10000 Zagreb

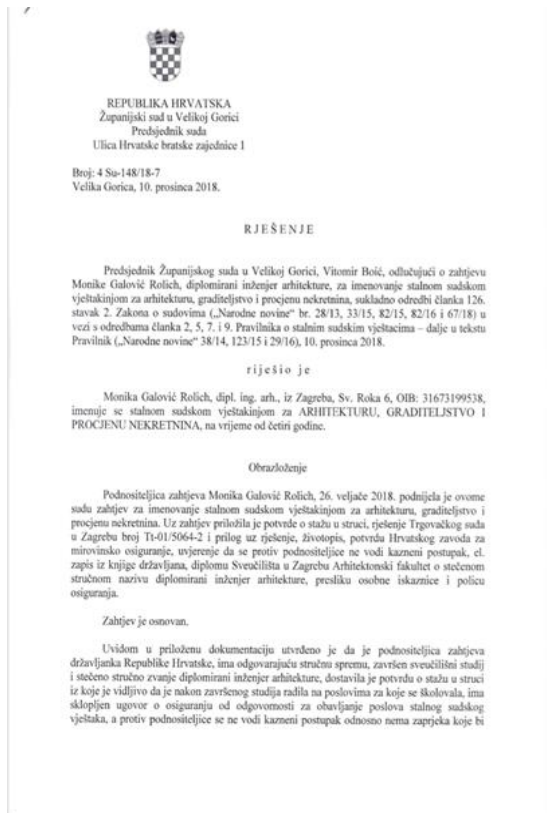


**NEKRETNINA :** Poslovni prostor u podrumu, stan u potkrovlju i spremište u prizemlju  
Delnička 8, 10000 Zagreb

**Datum procjene :** 26.11.2021.

# SADRŽAJ :

- RJEŠENJE
- A. UVOD
  - A. 1. Zadatak
  - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
  - E. 1. Dan kakvoće
  - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
  - E. 3. Geometrijski podaci
  - E. 4. Metoda procjene
  - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
    - E. 5.1. Poredbene nekretnine
    - E. 5.2. Tržišna vrijednost
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
  - G. 1. Fotozapis
  - G. 2. Dokumentacija
  - G. 3. Opći uvjeti procjene / Pojmovnik / Zakoni



## A. UVOD

### 1. ZADATAK

Naručitelj : OTRANT D.O.O., Delnička 8, 10000 Zagreb  
Nekretnina Poslovni prostor u podrumu, stan u potkrovlju i spremište u prizemlju  
Delnička 8, 10000 Zagreb

Na zahtjev: OTRANT D.O.O., Delnička 8, 10000 Zagreb izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine: poslovnog prostora, stana i spremište koji se nalazi u Zagrebu, Delnička 8, radi potrebe Naručitelja. Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine na temelju očevida na nekretnini te detaljne analize tržišnih uvjeta. Očevid na nekretnini izvršen je 16.11.2021.

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu, a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Kako smo razumjeli procjenu trebamo temeljiti na pretpostavci neprekinutog nastavka poslovanja tvrtke (going concern) i izostanka investicijskih ulaganja u nekretnine u dogledno vrijeme. 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 Općim uvjetima procjene (Prilog 3) i "Pravilniku i procedurama procjena tvrtke ROLICH - ROLICH d.o.o. (za koju ovaj vještak izrađuje svoja vještačenja)" kao i u njemu navedenim standardima, zakonima i propisima.

### 2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj ("Pravilnik i procedure procjena tvrtke ROLICH -ROLICH d.o.o.") 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.

Kako bismo obostrano razumjeli procjenu i izbjegli moguće nesporazume ili dovođenje u zabludu skrećemo Vam pažnju na Prilog 3 elaborata (Opći uvjeti procjene) kao i Pravilnik i procedure procjena tvrtke ROLICH - ROLICH d.o.o..

**Za ROLICH - ROLICH d.o.o. :**

**DIREKTOR :**

Monika Galović Rolich d.i.a.

Stalna sudska vještakinja za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina



U Zagrebu 26.11.2021.

## B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: Poslovni prostor u podrumu, stan u potkrovlju i spremište u prizemlju  
Lokacija : Delnička 8, 10000 Zagreb  
Naručitelj: OTRANT D.O.O., Delnička 8, 10000 Zagreb

Dan kakvoće 16.11.2021.  
Dan vrednovanja 26.11.2021.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost  
Metodologija procjene : Poredbena metoda  
Namjena procjene : Posao sa financijskom institucijom

Tržišni položaj Grad Zagreb  
ZK izvadak: e izvadak  
Općinski sud: Zagreb

K.O.	Zkul	zčbr	Zk tijelo	podul
Vrapče	7177	1320/53	-	1

Opis nekretnine: 1. Suvlasnički dio: 6070/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)  
Poslovni prostor u podrumu površine 16,90 čm NKP (žuta boja), stan u potkrovlju, 1,5 sobni sa galerijom površine 66,30 NKP (zelena boja) sa stubištem i spremištem u prizemlju površine 3,85 čm NKP (zelena boja)

Vlasnik: zkul 7177 OTRANT D.O.O., OIB: 15126736091, DELNIČKA 8, ZAGREB  
Teret: Sve prema priloženom ZK izvatku u privitku procjene!

**Legalitet:** Nekretnina je upisana u ZK i ucrтана u katastar  
Upisana Uporabna dozvola Klasa:361-05/08-04/7, Urbroj:251-13-22/607-08-3 od 18.01.2008.  
g.  
Energetski certifikat nije prezentiran  
Nekretnina je legalna

Godina gradnje : 2005

Zadnja rekonstrukcija: -

Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka Nisu uočeni vanjski izvori buke i mala je vjerojatnost da postoje

Klasifikacija nekretnine Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik

Alternativna upotreba Moguća bez većih ulaganja

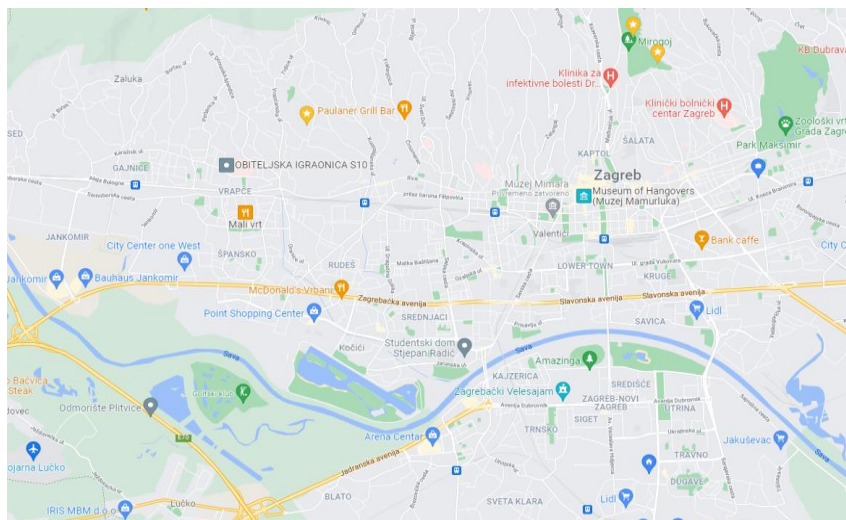
Napomene : -

**Tržišna vrijednost :** 114.284,12 € ili 859.000,00 Kn



## C. LOKACIJA

### MAKRO

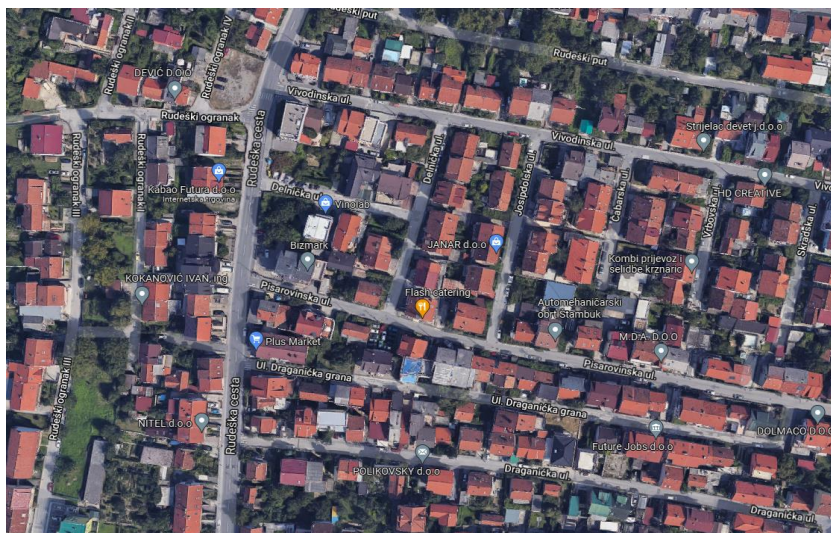


**Hrvatska** (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom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

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

### MIKRO



Zgrada se nalazi na zapadnom dijelu Grada Zagreba u naselju Rudeš. Izgrađena je kao stambena zgrada katnosti Po+P+Pk s upisanim poslovnim prostorom u podrumu koje je van funkcije. Lokacija je dobro opremljena s potrebnim sadržajima i dobro je prometno povezana s ostalim dijelom grada. Promet u mirovanju je riješen je na ulici.

Poslovni prostor se nalazi u podrumu zgrade i trenutno nije uređen. Stan u potkrovlju koristi se kao stan te je dobro uređen.

## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

### Gospodarsko stanje u RH

Prosječno je BDP-a u 2019. porastao za 2,9 %, nakon nešto slabijeg rasta od 2,7 % u 2018. Pozitivna kretanja na tržištu rada, rast plaća te zamjetno povećanje ulaganja bili su pokretači rasta BDP-a u 2019.

Analizirajući kvartalne stope promjene BDP-a zajedno s kretanjem odgovarajućih stopa promjene cijena stambenih nekretnina od 2003. pa do kraja 2019., uočava se snažna korelacija ove dvije varijable.

U prvom tromjesečju 2020. realna aktivnost se smanjila u odnosu na prethodno tromjesečje te usporila na godišnjoj razini, na što su uvelike utjecali podaci za ožujak u kojima se zrcale prve negativne ekonomske posljedice izazvane pandemijom novog koronavirusa (slika 1.).

Uvođenjem restriktivnih mjera vezanih uz pandemiju koronavirusom u travnju 2020. ubrzao se pad broja zaposlenih gdje je najveće smanjenje broja zaposlenih zabilježeno u djelatnosti smještaja i hrane (slika 2.).

Kamatne stope na prvi put ugovorene stambene kredite bilježe nastavak pada (slika 4.).

Izvor: [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr), Bilten 259, [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr), [www-moj-bankar.hr](http://www-moj-bankar.hr), istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

### Građevinski sektor

U 2019. izdane su 9.932 građevinske dozvole, što je 5,6% više nego u 2018. Prema izdanim građevinskim dozvolama u 2019. predviđeno je građenje 15.370 stanova, što je za 31,1% više nego u 2018.

Građevinska se aktivnost u siječnju i veljači 2020. godine znatno ubrzala u odnosu na kraj prethodne godine, pri čemu je obujam građevinskih radova porastao za 5,6 % na tromjesečnoj razini (slika 3.).

Izvor: [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr), Bilten 259, svibanj 2020, [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr), Izdane građevinske dozvole u 2019., 10.03.2020.

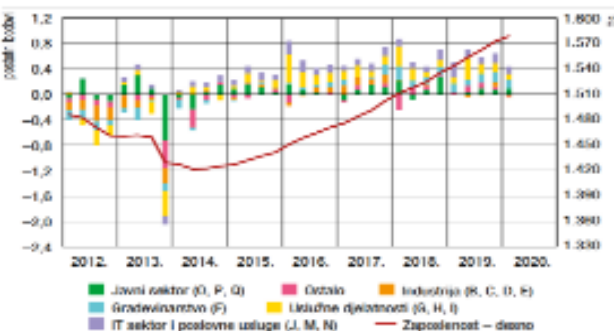
Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



Napomena: Podatak za prvo tromjesečje 2020. odnosi se na mjesečni pokazatelj realnog gospodarskog aktivnosti HNBS-a, prilagođen na osnovu godišnjice odgovarajuće države ožujak 2020.

Izvor: DZS (sezonska prilagodba HNBS-a); izračun HNBS-a

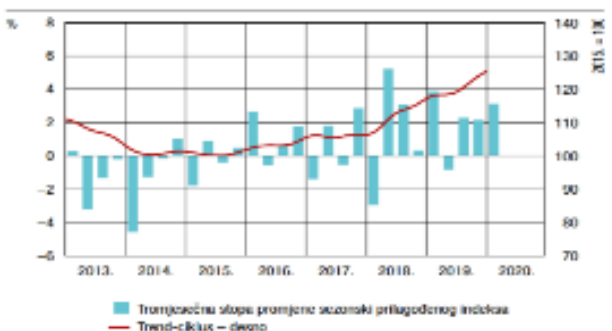
Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



Napomena: Podaci za prvo tromjesečje 2020. odnose se na siječanj i veljaču.

Izvor: HZMO (sezonska prilagodba HNBS-a)

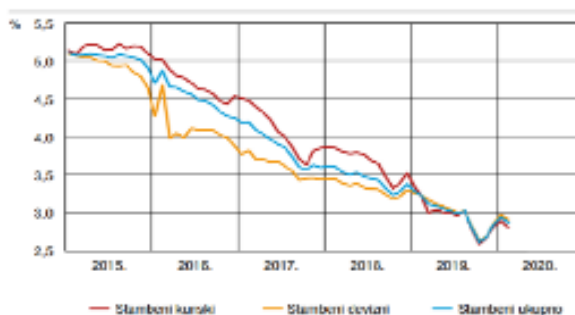
Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



Podatak za prvo tromjesečje 2020. odnosi se na siječanj.

Izvor: DZS (sezonska prilagodba HNBS-a)

Slika 4. Kamatne stope na prvi put ugovorene stamb. kredite stanovništvu



Izvor: HNB

## Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

Ukupna vrijednosti prodanih nekretnina u 2019. iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 23,7 %. Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2019. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19 posto.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

## Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina

Osobna potrošnja je u padu zbog smanjenja zaposlenosti i očekivanog smanjenja dijela plaća.

Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost.

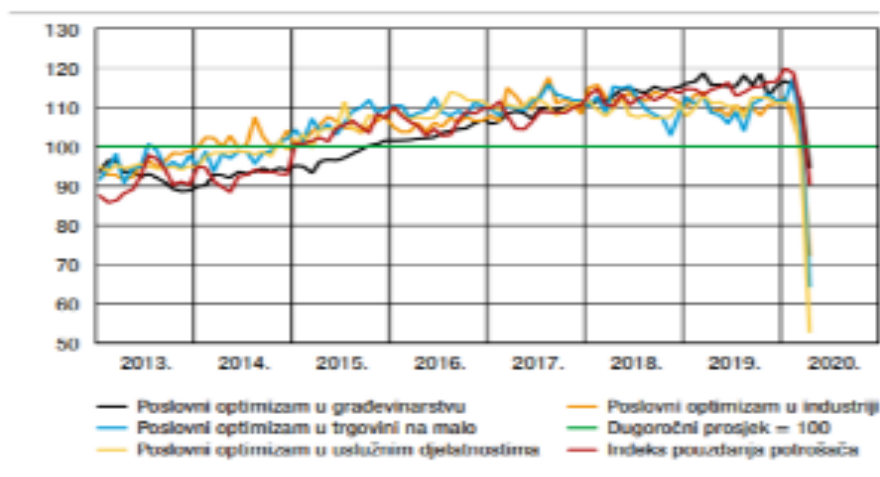
Prema prognozama Svjetske banke očekuje se pad BDP-a u 2020. za 9,3 %.

Uslijed potresa koji je zadesio Zagreb dana 22.03.2020. počeli su se pojavljivati oglasi za prodaju stanova u središtu grada i u dijelu Podsljemenske zone s cijenama nižima i do 30 % nego u 2019. Pod utjecajem potresa u Zagrebu se povećala potražnja za najmom nekretnina, koji se uglavnom nudi po najmanje 10 % nižoj cijeni.

Očekuje se da će u Hrvatskoj pandemija utjecati na segmentaciju cijena nekretnina te na smanjenje potražnje i pad cijena nekretnina ukoliko se ova situacija produži u dužem vremenskom roku, a koja uvelike ovisi o psihološkom momentu jer je optimizam građana nužan za oporavak tržišta nekretnina.

Izvori: Europska komisija, Ocjena napretka u provedbi strukturnih promjena, 28.2.2019., [www.poslovnih.hr](http://www.poslovnih.hr), Istraživanja

Slika 9. Pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma



Izvori: Ipsos; HINE (sezonska prilagodba HINE-a)

## E. PROCJENA

### 1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 16.11.2021. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

Na očevidu je obavljen izmjer nekretnine i zabilježeni su podaci o stanju u naravi te smo ih usporedili s javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

### 2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

#### PRIKLJUČCI

Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključena
Toplovod	-
Telefon	priključena
Električna energija	priključena
Plin	priključen

#### ZGRADA

Godina gradnje	2005
Godina obnove	-
Katnost	Po+P+Pk
Temelji	AB ploča i AB trakasti temelji
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Izvedena
Nosiva konstr.	AB
Ispuna	opeka
Međukatna konstr.	AB ploča
Krovna k. + pokrov	kosi krov, pokrov crijep
Limarija	pocinčana
Pročelje	žbuka + SEP
Vanjska stolarija (prozori)	drvena, IZO staklo
Vanjska stolarija ( i vrata)	drvena
Dizalo	-
Obrada zidova	boja, keramika
Obrada podova	keramika
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	plinsko centralno
Klima	ima
Mrežna instalacija	-
Alarm / video nadzor	-
Ostalo	-

**Stanje:** Poslovni prostor nije uređen i nije u funkciji, stambeni dio je uređen i u funkciji te površinom veći od poslovnog djela. Nekretnina će se procjenivati kao stambeni prostor.



### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

#### Netto korisna površina prema upisu u ZK

Opis	Podna površina (m2)	Koeficijent korisne vrijednosti površine *	Korisna vrijednosna površina (m2)
Poslovni prostor u podrumu	16,91	0,5	8,455
Stambeni prostor u potkrovljuu	66,3	1	66,3
Spremište sa stubištem	3,85	1	3,85
Ukupna površina prema upisu	87,06		78,605

\*KVP primjenom pripadajućih koeficijenata prema Prilogu 1. Pravilnika o metodama procjene nekretnina

Brutto korisna površina (BKP) = NKP x 1,25 = 98,26 m2

Netto korisna površina (NKP) (površina koja se usvaja u procjeni)= = 78,61 m2

Volumen objekta (BV) BKP x 3,20 m = 314,42 m3

#### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BGP) = 98,26 m2

Netto građevinska površina (NKP) = 78,61 m2

Volumen objekta (BV) 314,42 m3

### 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 dostupnosti novijih i izravno usporedivih transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199.

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. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 5.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Podaci o predbenim nekretninama preuzeti su iz informatičke baze podataka - eNekretnine. U uvodnim napomenama vezanim uz korištenje aplikacije eNekretnine, stoji sljedeći upis: **Za isporuke nekretnina u cijelosti oporezive PDV-om (promet nastao nakon 31.12.2014.) u polju se prikazuje vrijednost nekretnine iz isprave o stjecanju, bez obračunatog PDV-a.** Prema izjavi investitora - prodavatelja, sve cijene u kupoprodajnim ugovorima u 2016. godini prikazane su bez PDV-a. Slijedom toga, u procjeni su korišteni podaci iz isprava o stjecanju, uvećani za PDV. Sve ostale eventualne razlike mogu se smatrati osobnim i osobitim okolnostima.

#### Nekretnina 1

Stambeni prostor u Zagrebu, ulica Topolnica, površine 89,77 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 14.05.2021. za iznos od 123.000,00 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).

#### Nekretnina 2

Stambeni prostor u Zagrebu, ulica Topolnica, površine 92,03 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 13.05.2021. za iznos od 122.000,00 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).

#### Nekretnina 3

Stambeni prostor u Zagrebu, Sošićka ulica, površine 61,71 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 05.03.2021. za iznos od 98.000,00 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).



## 5.2. Izračun vrijednosti nekretnine

Međuvremensko izjednačenje

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup>							
HOUSE PRICE INDICES <sup>1)</sup>							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17

NKP = 78,61 m2

PODACI O NEKRETNOSTIMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Katastarska općina	Središće	Središće	Središće	Središće
Lokacija	Delnička	Topolnica	Topolnica	Sošička
Nekretnina	Stan	Stan	Stan	Stan
Izvor podataka	Nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	4Q2021	2Q2021	2Q2021	1Q2021
Površina (m2)	78,605	89,77	92,03	61,71
Cijena (€)	-	123.000,00	122.000,00	98.000,00
Cijena po m2	-	1.370,17	1.325,65	1.588,07

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

<b>Protok vremena</b>	4Q2021	2Q2021	2Q2021	1Q2021
DZS indeksi cijena nekretn.	152,55	152,55	152,55	145,43
Vremensko usklađenje	-	0,00%	0,00%	4,90%
Korigirana vrijednost po m2	-	1.370,17	1.325,65	1.665,89
<b>Lokacija-kategorija</b> (-20% do +20%)	dobra -	slična 0%	slična 0%	slična 0%
<b>Korekcija izvora podataka</b> (-15% do 0%)	nalog -	realizirano 0%	realizirano 0%	realizirano 0%
<b>Veličina</b> (-20% do +20%)	78,61 -	89,77 0%	92,03 0%	61,71 0%
<b>Namjena</b> (-20% do 20%)	stambena -	stambena 0%	stambena 0%	stambena 0%
<b>Stanje zgrade</b> (-20% do 20%)	dobro -	dobro 0%	dobro 0%	dobro 0%
<b>Pozicija + poboljšice</b> (-20% do +20%)	prizemlje -	nepoznato 0%	nepoznato 0%	nepoznato 0%
<b>Starost</b> (-20% do +20%)	2005 -	2007 0%	2007 0%	1999 0%
<b>Opće stanje prostora</b> (-20% do +20%)	dobro -	nepoznato 0%	nepoznato 0%	nepoznato 0%
Ukupno korekcija	-	0%	0%	0%
Korigirana vrijednost po m2	1.453,90	1.370,2	1.325,7	1.665,9

#### STATISTIKA

Prosjeak:	1.453,90			
Odstupanje od prosjeka:		-83,74	-128,25	211,98
Kvadrat odstupanja:		7.011,67	16.447,86	44.937,61
Suma	68.397,14			
Standardno odstupanje:	150,99	10,39%		
Pravilo dva sigma(+/-)	301,99			
Odstupanja od prosjeka:		-5,76%	-8,82%	14,58%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

**Nova vrijednost za potrebe osiguranja (NV);** (Cijena građenja preuzeta iz tablice: Pokazatelji troškova građenja - 2017. Hrvatske komore arhitekata - PDV uključen).

<b>78,61 m2</b>	<b>x</b>	<b>800</b>	<b>€/m2NGP</b>	<b>62.884 €</b>
-----------------	----------	------------	----------------	-----------------

**ZAKLJUČAK:**

Površina nekretnine	78,61	m2
Vrijednost po m2	1.453,90	€/m2
Tržišna vrijednost	114.284,12	€
Nova vrijednost za potrebe osiguranja (NV) =	62.884,00	€



## F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : Poslovni prostor u podrumu, stan u potkrovlju i spremište u prizemlju  
na adresi: Delnička 8, 10000 Zagreb  
naručitelja: OTRANT D.O.O., Delnička 8, 10000 Zagreb

Mišljenja smo da je na dan 26.11.2021.

### - Tržišna vrijednost (TV) :

114.284,12 €

ili

859.000,00 Kn

Srednji tečaj HNB

1 € = 7,51580 Kn

1.453,90 €/m<sup>2</sup>

**Porezni aspekt :** Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a.

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

### - Nova vrijednost za potrebe osiguranja objekta :

62.884,00 €

ili

473.000,00 Kn

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

**MONIKA GALOVIĆ ROLICH**

Stalna sudska vještakinja za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina



U Zagrebu, studeni 2021 . godine

OSOBNOST I POVJERLJIVO

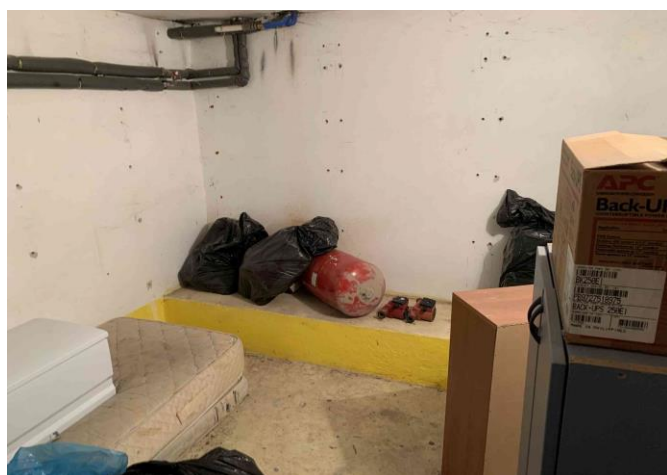
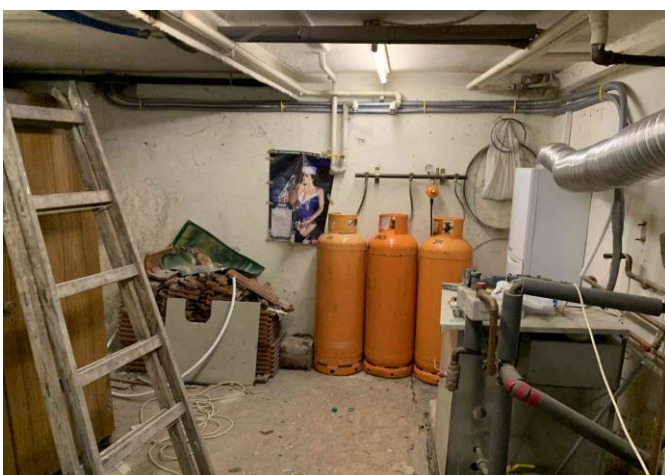
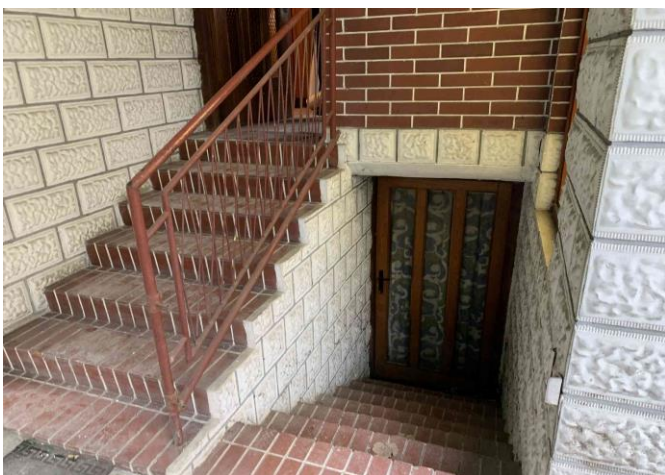
## G. PRILOZI

# **PRILOG 1**

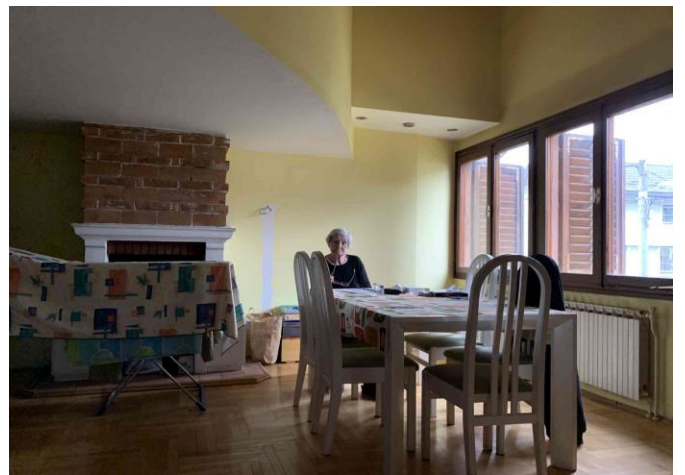
-----



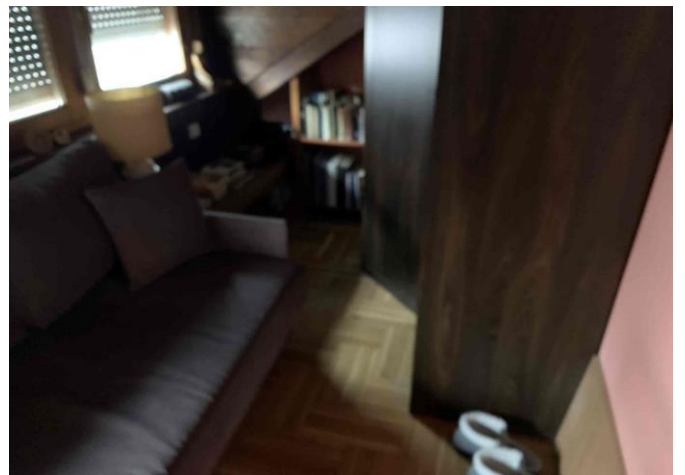
# FOTOGRAFIJE











40/21  
studen

OTRANT D.O.O., Delnička 8, 10000 Zagreb

## **PRILOG 2**



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 21.09.2021. 23:55

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335606, VRAPČE

Broj ZK uložka: 7177

Broj zadnjeg dnevnika: Z-53988/2016  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1320/53	KUĆA BR. 8 I DVORIŠTE, DELNIČKA ULICA KUĆA BR. 8 DVORIŠTE			285 86 199	
2.	1320/88	DVORIŠTE, DELNIČKA ULICA			31	
		UKUPNO:			316	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 6070/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Poslovni prostor u podrumu površine 16,90 čm NKP (žuta boja), stan u potkrovlju, 1,5 sobni sa galerijom površine 66,30 NKP (zelena boja) sa stubištem i spremištem u prizemlju površine 3,85 čm NKP (zelena boja) OTRANT D.O.O., OIB: 15126736091, DELNIČKA 8, ZAGREB	
4.1	Zaprimljeno 05.05.2015. broj Z-18705/15 VIDI C-7.1.	
1.3	Zaprimljeno 24.11.2016.g. pod brojem Z-53988/2016 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-5570/2016 17.11.2016	Zabilježba na 1 (1.2)

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.	Na suvlasnički dio: 1 (6070/10000)		

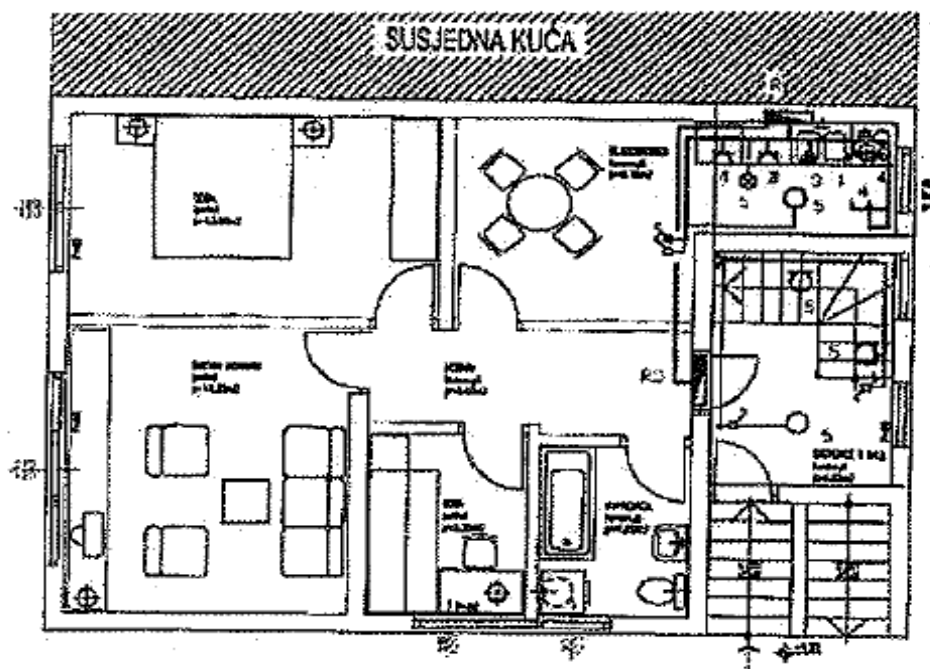
## POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.2	Zaprimljeno 06.12.2011. broj Z-59928/11  Na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 16. studenog 2011. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine, u iznosu od 70.000,00 EUR-a što na dan zaključenja sporazuma iznosi 523.079,55 kn prema srednjem tečaju tečajne liste HNB za EUR uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i sve ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama vjerovnika i zakonskim propisima uz ostale uvjete iz sporazuma, za korist: <b>HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG BR. 9</b>	70.000,00 EUR	
<b>6. Na suvlasnički dio: 1 (6070/10000)</b>			
6.1	Zaprimljeno 21.11.2012. broj Z-55584/12  Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 05. 11. 2012., uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja tražbine u iznosu od 50.000,00 KN, uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Vjerovnika i zakonskim propisima, za korist: <b>CENTAR BANKA D.D., OIB: 89296739230, AMRUŠEVA BR. 6, ZAGREB</b>	50.000,00 KN	
<b>7. Na suvlasnički dio: 1 (6070/10000)</b>			
7.1	Zaprimljeno 05.05.2015. broj Z-18705/15  Na temelju rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu br. Ovr-4476/2015 od 22. travnja 2015.godine zabilježuje se ovrha.		ZABILJEŽBA OVRHE

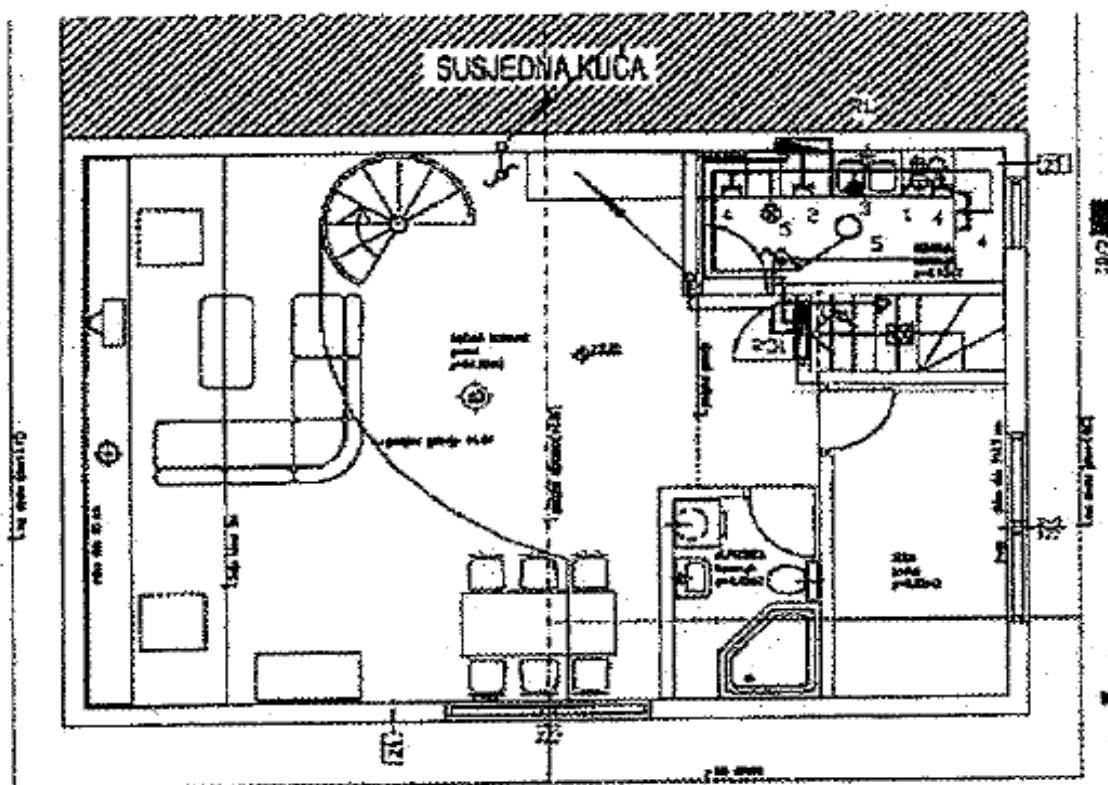
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.09.2021.

# TLOCRT PODRUMA

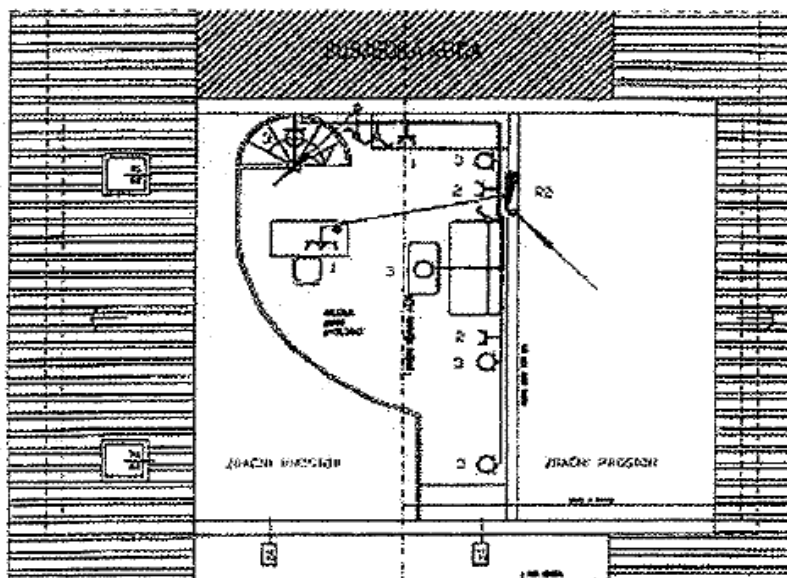




# TLOCRT PRIZEMLJA



# TLOCRT POTKROVLJA



40/21  
studeni

OTRANT D.O.O., Delnička 8, 10000 Zagreb

## **PRILOG 3**

## **OPĆI UVJETI PROCJENE**

### **Pregled**

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Nisu rađene posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

### **Suglasje sa standardima procjene**

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u suglasju sa Pravilnikom i procedurama procjena ROLICH - ROLICH d.o.o. kao i u njemu navedenim međunarodno priznatim standardima a posebno zakonima i propisima RH.

### **Status procjenitelja**

Procjenu je izradio neovisni, ovlašten Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

### **NEMA SUKOBA INTERESA**

### **Pretpostavke**

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

### **Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti**

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Pojmovniku, i to na dan procjene.

### **Verifikacija**

Savjetujemo da se prije bilo kakve financijske transakcije, bazirane na ovoj procjeni, napravi provjera informacija te valjanost pretpostavki koje su navedene u procjeni.

Želimo Vam skrenuti pažnju da, dok smo procjenjivali nekretninu kroz postojeće tržišne uvjete, možda postoje ili se mogu pojaviti određeni rizici koji nisu osigurani te je potrebno prije bilo kakve financijske transakcije bazirane na ovoj procjeni provjeriti iste i naći zadovoljavajući način za osiguranje od mogućih rizika i eventualnih gubitaka.

### **Ograničenja**

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utvrđiva te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravника ili druge ovlaštene osobe

Za ovo izvješće nisu naručeni niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

### **Porezi i troškovi kod kupoprodaje**

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

### **Povjerljivost**

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

## POJMOVNIK

**Zemljišna čestica** je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem

**Pojedinačnu nekretninu** čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je sa njom relativno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

Trava, drveće, plodovi i sve upotreblijive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine dok se od zemlje ne odvoje.

Što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene. Prava koja postoje u korist neke nekretnine smatraju se pripadnošću te nekretnine.

**Građevina** je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

**Zgrada** je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

**Stambena zgrada** jest zgrada koja je u cijelosti ili u kojoj je više od 90% bruto podne površine za stanovanje, odnosno koja nema više od 50 m<sup>2</sup> neto podne površine u drugoj namjeni. Stambenom zgradom smatra se i zgrada s apartmanima u turističkom području.

**Nestambena zgrada** jest zgrada koja nije stambena

**Nestambena zgrada gospodarske namjene** jest zgrada namijenjena za obavljanje gospodarske, proizvodne i poljoprivredne djelatnosti.

Smatra se da su namijenjeni da trajno služe svrsi zgrade trajno namijenjenoj nekoj proizvodnji ili obrtnoj djelatnosti (poslovna zgrada), kao glavnoj stvari, strojevi i slični uređaji namijenjeni toj djelatnosti.

Smatra se da trajno služe svrsi nekretnine trajno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji, kao glavnoj stvari, strojevi i stoka namijenjeni daljnjoj poljoprivrednoj proizvodnji, poljoprivredni proizvodi i sjeme potrebni za daljnju poljoprivrednu proizvodnju kroz ono vrijeme za koje se može očekivati da će takvi ili slični biti dobiveni tom proizvodnjom, kao i postojeće gnojivo i gorivo.

**Održavanje građevine** je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

**Pravo vlasništva** je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

**Tržišna vrijednost nekretnine** je procjenjeni 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 strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

Komentari:

*„procjenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena“* znači da tržišna vrijednost ne zavisi od stvarne transakcije koja se vrši na datum vrednovanja već predstavlja rezultat analize podataka sa tržišta i izračuna vrijednosti jednom od metodologija. To je u osnovi procjena iznosa novca koji se može razumno očekivati pri hipotetskom kupoprodajnom ugovoru a na dan procjene i pod uvjetima definicije tržišne vrijednosti. Važno je uočiti razliku između pojmova tržišna cijena, trošak i vrijednost. Za razliku od tržišne vrijednosti tržišna cijena i trošak su egzatni iznosi novca koji su ostvareni u stvarnim transakcijama i u sebi sadrže osobne i osobite okolnosti te su vezane za točno određenog kupca, investitora, prodavatelja itd koji između sebe mogu imati razne oblike veza i odnosa koji se također odražavaju na konačni rezultat kupoprodaje.

*„na dan vrednovanja“* znači da Procjenitelj u svojoj procjeni mora napisati koji je to datum budući da odgovara za utvrđene i analizirane podatke kako stanja na tržištu tako i same nekretnine i njezinog legalno-pravnog statusa samo do tog datuma. Procjenitelj ne može biti odgovoran za eventualne promjene na nekretnini ( fizičke, uporabne, pravne i sl) nastale nakon dana vrednovanja. Taj datum se razlikuje od datuma zaprimanja naloga i dana dostave procjene tj ne može biti prije prvog niti poslije drugog navedenog datuma.

*„između voljnog kupca i voljnog prodavatelja“* znači da kupac i prodavatelj ne predstavljaju stvarne osobe već se odnosi na hipotetske osobe koje slobodno posluju na tržištu i prosječno su poslovno zainteresirane za nekretninu tj. mogu a ne moraju kupiti ili prodati nekretninu već će to učiniti ako smatraju da je to korektna poslovna prilika. Važno je primijetiti da slijedom navedenoga vlasništvo nad nekretninom nema utjecaja na tržišnu vrijednost jer kako je rečeno vrijednost treba vrijediti za svakog kupca i prodavatelja.



„u transakciji po tržišnim uvjetima“ (engl. arms' length transaction) je pravni pojam koji označava prosječne uvjete na tržištu te prije svega pretpostavlja situaciju da se kupac i prodavatelj ne poznaju, da nisu u nekom poslovnom (npr. Najmoprimac i najmodavac) ili rodbinskom odnosu, da nisu prisiljeni kupiti ili prodati i sl.

„nakon prikladnog oglašavanja“ znači da će i kupac i prodavatelj uložiti neka sredstva u oglašavanje i objavu svojih potreba te da će dovoljan broj aktera na tržištu biti o tome obavješten kako bi se postigla razumno pretpostavljena vrijednost. Uobičajeno se smatra da je to period od cca 12 mjeseci.

„pri čemu je svaka strana postupala upućeno“ znači da su kupac i prodavatelj aktivni sudionici na tržištu, da poznaju stanje istog kao i važeću regulativu te posebno da su upoznati sa fizičkim i pravnim stanjem nekretnine.

„razborito i bez prisile“ znači da su i kupac i prodavatelj djelovali u svom najboljem interesu, postupali kao dobar gospodarstvenik te poslovali bez ikakve prisile kako obaveze kupnje/prodaje tako i roka u kojem se mora obaviti.

#### **Klasifikacija imovine za potrebe zasnivanja kolaterala**

1. Investiciona nekretnina
2. Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
3. Nekretnina u razvoju
4. Nekretnina koja se obično vrednuje iz poslovanja koje je vezano za nju
5. Imovina koja se troši (rudnici, nalazišta minerala i sl)

#### **Klasifikacija imovine za potrebe financijskog izvještavanja**

- A. Od vlasnika zauzete nekretnine za potrebe poslovanja, specijalnog ili općeg
- B. Ulaganja u svrhu stvaranja prihoda ili kapitalne dobiti
- C. Višak od postojeće poslovne upotrebe
- D. Zaliha za prodaju, označena kao kratkotrajna imovina
- E. Najmovi

#### **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)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- \* 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 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- \* Zakon o sudovima (NN 28/13)
- \* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)

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)

ćinski s Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)

- \* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- \* Prostorni planovi JLS
- \* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- \* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik (NN 105/15)