



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 TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Broj elaborata: 222/2024

Svrha: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Nekretnina: č.zem.br. 1516/3, 1527/2, k.o. Brajakovo brdo
k.č.z. 1516/3, 1527/2, k.o. Brajakovo brdo

Lokacija: Netretić

Naručitelj: VIP MARAVIĆ D.O.O. U STEČAJU, PODBREG 10, 51000 RIJEKA, OIB:
40177360317

Datum: 23.08.2024.

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. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA
4. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA
5. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, MAKRO I MIKRO LOKACIJA
6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
11. STATISTIČKA OBRADA IZRAČUNA
12. MIŠLJENJE/ZAKLJUČAK
13. 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. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu Zakon,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Pravilnik o načinu obračuna površina i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 59/10, 68/18),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 135/09, 90/11, 56/13, 154/14)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 87/17),
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/20014),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/2015),
- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke vezano za komunalno opremanja građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture
- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj, -
- Norma HRN ISO 9836:2011.
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena,
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina)
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena),

4. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašteni 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 sproveli 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.

5. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, MAKRO I MIKRO LOKACIJA

5.1. ZADATAK:

Sukladno zahtjevu Naručitelja zatražena je procjena tržišne vrijednosti za poljoprivredno zemljište oznake k.č.z. 1516/3, 1527/2, k.o. Brajakovo brdo;

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine (skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine) na dan kakvoće.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine a prema zadatku Naručitelja. Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

5.2. DAN VREDNOVANJA, DAN KAKVOĆE

Dan očevida: 23.08.2024.

Dan kakvoće: 23.08.2024.

Dan vrednovanja: 23.08.2024.

Naručitelj: VIP MARAVIĆ D.O.O. U STEČAJU, PODBREG 10, 51000 RIJEKA, OIB: 40177360317

5.3. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Četvrt: Donje Stative

Grad: Netretić

Županija: Karlovačka

Upis: Izvadak iz zemljišne knjige

Katastarska općina: Brajakovo brdo

ZK IZVADAK: 410,

Nekretnina: č.zem.br. 1516/3, 1527/2, k.o. Brajakovo brdo

k.č.z. 1516/3, 1527/2, k.o. Brajakovo brdo

Osnova procjene: Tržišna vrijednost zemljišta i pripadajućih poboljšica

Za potrebe: Za osobne potrebe

Kategorija zemljišta:

4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja. - 2. pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja.

Opis nekretnine: Predmetna nekretnina nalazi se u Netretićima. Na dan očevida predmetna nekretnina predstavlja neizgrađeno zemljište obraslo niskim i visokim raslinjem. Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina. Nekretnina IV.2. kategorije.

Pristup: Nekretnina ima direktan pristup na JPP

Odvodnja: Terenom

Dozvole ishođene na čestici: Za potrebe izrade elaborata Procjenitelju nisu dostavljene ishođene dozvole.

5.4. MAKRO I MIKRO LOKACIJA

MAKRO

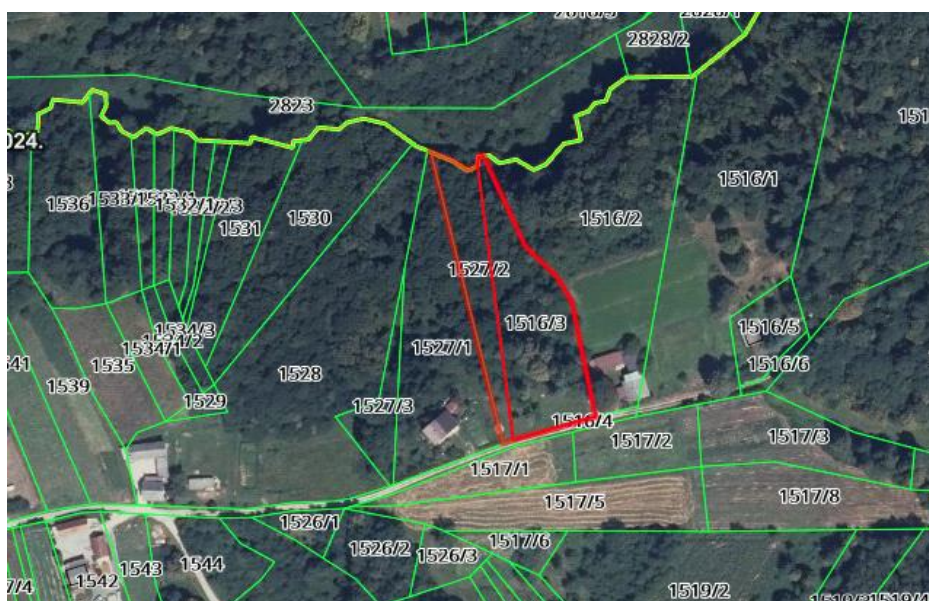


Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske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



Identifikacija izvršena prema podacima iz katastra

6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

6.1. KATASTARSKO I ZEMLJIŠNO KNJIŽNO STANJE

ZK izvadak: E IZVADAK OD 23.08.2024.

Općinski sud: Karlovac/ZK odjel Karlovac

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest - ZK (m ²)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O.	kč.br.	pos.List	
Brajakovo brdo	410	1516/3		Brajakovo brdo	1516/3	427	993,00
		1527/2			1527/2		434,00

Opis nekretnine: Oranica i šuma

Ukupna površina čest: 1.427,00 m²

Vlasnik (zemljišnik) ZK 410 4. Vlasnički dio: 1/1
VIP MARAVIĆ D. O. O. U STEČAJU, OIB: 40177360317, PODBREG 10, 51000 RIJEKA

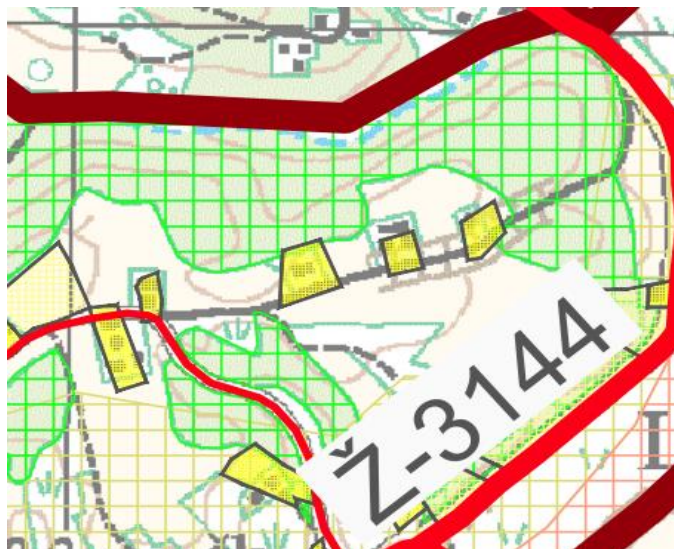
Posjedni (katastar): Sukladno upisu (PRILOG 14)

Teret: IMA sukladno upisu u ZK


Napomena: Pregledom na terenu vidljivo je da je na nekretnini izgrađen objekt, međutim za isti nije dostavljen dokaz legalnosti, kao ni projektna dokumentacija, te isti nije uzet u obzir u ovom procjembenom elaboratu. U slučaju dostave podataka o legalitetu predmetne nekretnine izvršiti će se dopuna elaborata.

6.2. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

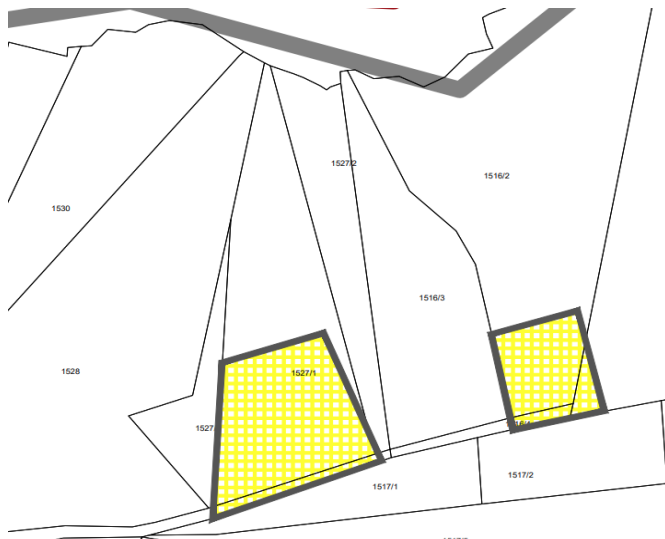
Sukladno Izmjenama i dopunama PPU općine Seget ("Službeni glasnik Općine Seget br. 5/23), kartografski prikaz br. 1, "Korištenje i namjena prostora" predmetna nekretnina se nalazi u izgrađenoj zoni.



Naziv prostornog plana:	
II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE NETRETIĆ	
Naziv kartografskog prikaza:	
KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25 000
Odluka o izradi II. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Netretić: Glasnik Općine Netretić 06/17	Odluka Općinskog vijeća o donošenju plana: Glasnik Općine Netretić 09/19
Javna rasprava objavljena u listu: "Večernji list" od 05. 07. 2019.	Javni uvid održan: od 15. 07. 2019. do 01. 08. 2019.

-  OSTALO POLJOPRIVREDNO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
 ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

Sukladno Izmjenama i dopunama PPU općine Seget ("Službeni glasnik Općine Seget br. 5/23), kartografski prikaz br. 4d, "Građevinska područja naselja" predmetna nekretnina se nalazi u izgrađenoj zoni.



Naziv prostornog plana:	
II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE NETRETIĆ	
Naziv kartografskog prikaza:	
BRAJAKOVO BRDO, DONJE STATIVE, VINSKI VRH	
broj kartografskog prikaza: 4.5.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 5 000
Odluka o izradi II. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Netretić: Glasnik Općine Netretić 06/17	Odluka Općinskog vijeća o donošenju plana: Glasnik Općine Netretić 09/19
Javna rasprava objavljena u listu: "Večernji list" od 05. 07. 2019.	Javni uvid održan: od 15. 07. 2019. do 01. 08. 2019.

Sukladno navedenom predmetna nekretnina predstavlja poljoprivredno zemljište - IV.2. kategorije.

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

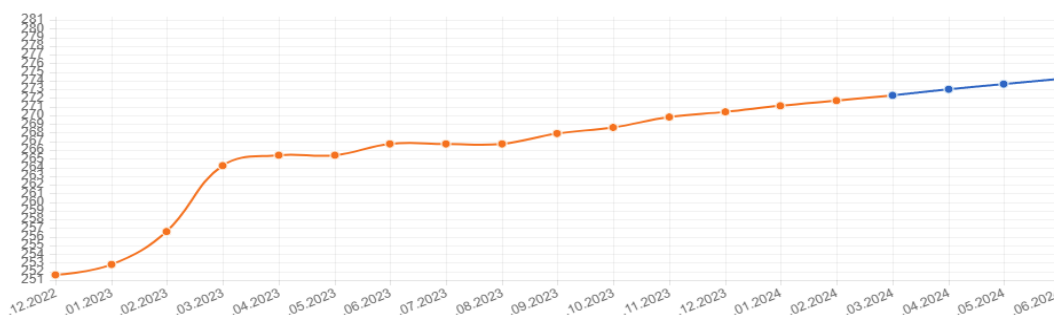
Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

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.

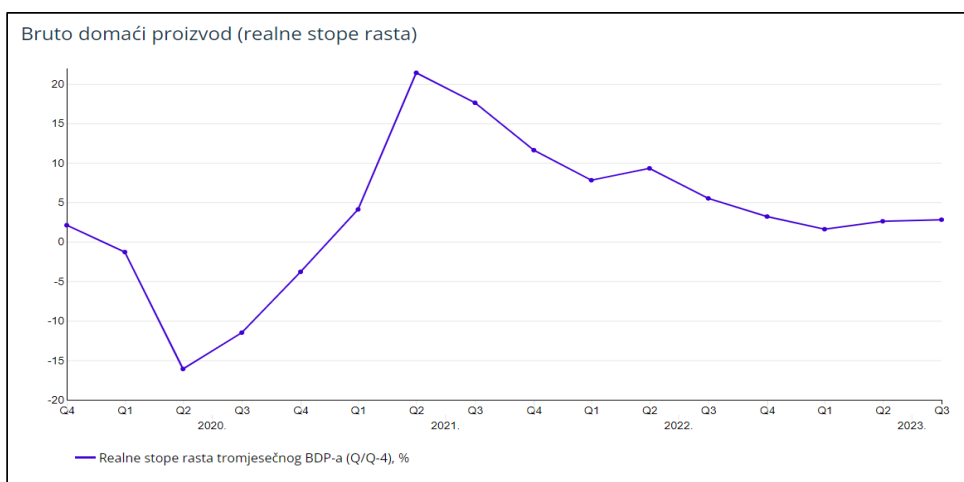
Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

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>



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

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

8.1. Usporedne nekretnine

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

Poljoprivredno zemljište u Brajakovom brdu, oznake k.č.z. 831, k.o. Brajakovo brdo. Zemljište je površine 831 m². Kupoprodaja je obavljena 45503 za iznos od 5000 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2159689
Datum pregleda	23.8.2024.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5343655
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.08.2024
Površina u prometu	2.568,02
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	5.000,00
Datum ugovora	30.07.2024
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PIŠČETKE - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

Nekretnina 2

Poljoprivredno zemljište u Bukovju Netretičkom, oznake k.č.z. 1004, k.o. Zagradci. Zemljište je površine 1096,98 m². Kupoprodaja je obavljena 08.04.2024. za iznos od 3000 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2095946
Datum pregleda	23.8.2024.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5258042
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.04.2024
Površina u prometu	1.096,98
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	3.000,00
Datum ugovora	08.04.2024
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KUČEVICE - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

Nekretnina 3

Poljoprivredno zemljište u Bukovju Netretičkom, oznake k.č.z. 1005, k.o. Zagradci. Zemljište je površine 737,32 m². Kupoprodaja je obavljena 08.07.2024. za iznos od 2500 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
2151159		
Datum pregleda		23.8.2024.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		5321022
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		26.07.2024
Površina u prometu		737,32
Vrijednost nekretnine (KN)		
Vrijednost nekretnine (EUR)		2.500,00
Datum ugovora		08.07.2024
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• 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	KUČEVICE - ŠUMA	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	ŠIS - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE	



Prikaz lokacije procenjivanog zemljišta i usporednih zemljišta



9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

METODA PROCJENE

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

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbeni metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA:

Temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbeni metoda je prvenstveno 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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA:

Temelji se na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu, te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje (ili može ostvarivati) umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, poslovne/gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA:

Temelji se na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.


Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetne nekretnine predstavljaju poljoprivredno zemljište, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA budući da poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanih nekretnina.

10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU <small>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</small>		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
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
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						
	Q3						
	Q4						

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Međuvremenskim izjednačenjem se sukladno odredbi čl. 4. st. 1. podst. 18. Zakona uzimaju u obzir promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina između dana kupoprodaje i dana vrednovanja. Spomenute promjene općih vrijednosnih odnosa uzimaju se u obzir pomoću indeksnih nizova. U sljedećem koraku svakoj je nekretnini ovisno o datumu sklapanja ugovora pridodan indeksni niz preuzet s:

*Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Tablica 13.1.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Netretić	Netretić	Netretić	Netretić
Lokacija	Donje Stative	Brajkovo brdo	Bukovje Netretićko	Bukovje Netretićko
Nekretnina	Grad. zem.	Grad. zem.	Grad. zem.	Grad. zem.
Izvor podataka		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podataka	namjera prodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	23.08.2024.	30.07.2024	08.04.2024.	08.07.2024.
Površina (m ²)	1.427,00	2.568,02	1.096,98	737,32
Cijena (€)	-	5.000,00	3.000,00	2.500,00
Cijena (€/m ²)		1,95	2,73	3,39

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
Protok vremena	3Q2024	3Q2024	2Q2024	3Q2024
DZS indeks cijena nekretnina	170,84	170,84	170,84	170,84
Vremensko usklađenje	-	0,00%	0,00%	0,00%
Korigirana vrijednost po m ²		1,95	2,73	3,39

Nakon međuvremenskog izjednačenja pristupit će se izračunu i prepoznavanju osobnih ili neuobičajenih okolnosti sukladno odredbi čl. 4. st. 1. Pravilnika tj. provjeri postajanja pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te provjera pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena dali su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo 2σ), kako slijedi:

KONTROLA NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvrmenski izjednačena cijena (€/m ²)	1,95	2,73	3,39
Prosječna prilagođena cijena	2,69	2,69	2,69
Apsolutno odstupanje od prosjeka	0,74	-0,04	-0,70
Relativno odstupanje od prosjeka	27,51%	1,49%	26,02%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	0,74	-0,04	-0,70
Kvadrat odstupanja	0,55	0,00	0,49
Standardno odstupanje	0,59		
Dvostruko standardno odstupanje	1,18		
Pravilo 2 - σ (sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Kontrolom neuobičajenih okolnosti (čl. 4. st. 1. Pravilnika) sve nekretnine zadovoljavaju pravilo 2 – sigma. U daljnji izračun moguće je ući s sve 3 transakcije.

Nakon kontrole neuobičajenih okolnosti obzirom da nisu doneseni odgovarajući koeficijenti za preračunavanje za lokalno tržište nekretnina, za preračunavanje odstupanja u kakvoći zbog različite mjere građevinskog korištenja zemljišta koja se nalaze u zoni stambene namjene koristiti će se odgovarajući koeficijenti iz Priloga 11. Pravilnika (izraz za KP), i to kao odnos između koeficijenata iskoristivosti usporedivih zemljišta i koeficijenata iskoristivosti predmeta utvrđivanja tržišne vrijednosti. U interkvalitativnom izjednačenju sve nekretnine su preračunate na koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE				
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	-	1,95	2,73	3,39
Kis N	0,00	0,00	0,00	0,00
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,20	0,20	0,20	0,20
Faktor povećanja/umanjenja (Kp)	1,00	1,00	1,00	1,00
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	2,69	1,95	2,73	3,39
LOKACIJA				
Opis	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
Korekcijski faktor	-	0%	0%	0%
OBLIK ZEMLJIŠTA				
Opis	str od 1 : 2,5	nepravilni	str od 1 : 2,5	str od 1 : 2,5
Korekcijski faktor	-	20%	0%	0%
KONFIGURACIJA				
Opis	ravno	ravno	ravno	ravno
Korekcijski faktor	-	0%	0%	0%
CESTOVNI PRISTUP				
Opis	makadam	makadam	nema pristup	nema pristup
Korekcijski faktor	-	0%	10%	10%
INFRASTRUKTURA				
Opis	samo JPP	samo JPP	samo JPP	samo JPP
Korekcijski faktor	-	0%	0%	0%
Ukupno usklađenje (max +/- 40%)		20%	10%	10%
Prilagođena cijena	3,02	2,34	3,00	3,73

11. STATISTIČKA OBRADA IZRAČUNA

Nakon interkvalitativnog izjednačenja pristupit će se provjeri podudarnosti obilježja sukladno čl 19. Pravilnika koji govori da korištene poredbene cijene svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti, iz čega slijedi:

KONTROLA PODUDARNOSTI			
Međuvrmenski izjednačena cijena (€/m ²)	1,95	2,73	3,39
Interkvalitativno izjednačena cijena	2,34	3,00	3,73
Razlika (%)	20,00%	9,89%	10,03%
Kontrola (< 40%)	DA	DA	DA

Provjerom podudarnosti obilježja sukladno čl 19. proizlazi da sve nekretnine imaju odstupanja unutar $\pm 40\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

KONTROLA NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvrmenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	2,34	3	3,73
Prosječna prilagođena cijena	3,02	3,02	3,02
Apsolutno odstupanje od prosjeka	0,68	0,02	-0,71
Relativno odstupanje od prosjeka	22,52%	0,66%	23,51%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	0,68	0,02	-0,71
Kvadrat odstupanja	0,46	0,00	0,50
Standardno odstupanje	0,57		
Dvostruko standardno odstupanje	1,14		
Pravilo 2 - σ (sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

PROSJEČNA PRILAGOĐENA CIJENA (€/m ²) - IV.2. kategorije			
3,02			

12. MIŠLJENJE/ZAKLJUČAK

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

č.zem.br. 1516/3, 1527/2, k.o. Brajakovo brdo
k.č.z. 1516/3, 1527/2, k.o. Brajakovo brdo

CIJENA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IV.2. KATEGORIJE			
Nekretnina	Površina (m ²)	Cijena €/m ²	Ukupna cijena (€)
1516/3, 1527/2, k.o. Brajakovo brdo	1.427,00	3,02	4.309,54

- SVEUKUPNO:

4.309,54 €

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

4.310,00 €

U prikazanim cijena nisu uključeni porezi i PDV.



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

U Splitu 23.08.2024.

13. PRILOZI

PRILOG 1





PRILOG 2



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KARLOVAC
Stanje na dan: 23.08.2024. 08:57

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 307483, BRAJAKOVO BRDO

Broj ZK uložka: 410

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5589/2024

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1516/3	ORANICA I ŠUMA DONJA LOZA		993		Pripis iz uložka 1263
2.	1527/2	ŠUMA GVOZDANKA		434		
		UKUPNO:		1427		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Vlasnički dio: 1/1		
VIP MARAVIĆ D. O. O. U STEČAJU, OIB: 40177360317, PODBREG 10, 51000 RIJEKA		
4.3	Zaprimljeno 05.05.2023.g. pod brojem Z-6130/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL. BR. ST-192/2023-3 05.05.2023, otvaranje predstečajnog postupka nad dužnikom VIP MARAVIĆ d.o.o., OIB: 40177360317, Podbreg 10, Rijeka.	
4.5	Zaprimljeno 24.04.2024.g. pod brojem Z-5439/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL. BR. ST-139/2024-91 24.04.2024, nad dužnikom VIP Maravić d.o.o. , OIB: 40177360317, Podbreg 10, Rijeka.	na 4 (4.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 02.02.2017.g. pod brojem Z-1035/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KUPOPRODAJI S OBROČNOM OTPLATOM OU-14/17 24.01.2017, u iznosu 194.000,00 kuna (stodevedesettisuća kuna, uvećane za moguće zatezne kamate, poreze i ostale javne terete i druge troškove, za korist: MUSTAPIĆ MARKO, OIB: 96069522304, PODRVANJ 10, PODRVANJ 51218 DRAŽICE	194.000,00 KN	
3.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 26.04.2024.g. pod brojem Z-5589/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI OPĆINSKOG DRŽAVNOG ODVJETNIŠTVA U KARLOVCU BROJ: O-DO-118/2024 19.04.2024, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U KARLOVCU, STALNA SLUŽBA U OGULINU POSL. BR. OVR-275/2024-2 26.04.2024, Uknjižuje se založno pravo Na temelju ovršnih isprava Ministarstva financija – Porezne uprave, Područnog ureda Rijeka za ukupan iznos od 91.866,38 eura kao i zakonske zatezne kamate, i troškove ovog ovršnog postupka osiguranja sa zateznim kamatama od dana donošenja rješenja za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587 MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED RIJEKA, RIVA 16, 51000 RIJEKA	91.866,38 EUR	
3.2	Zaprimljeno 26.04.2024.g. pod brojem Z-5589/2024 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (čl. 297 st. 2. OZ-a) s naznakom da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298 st. 1 OZ-a)		na 3.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.08.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DUGA
RESA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.08.2024. 09:00

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BRAJAKOVO BRDO (Mbr. 307483)

Posjedovni list: 427

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MUSTAPIĆ MARKO, ČAVLE, PODRVANJ 10 (VLASNIK)	96069522304

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1516/3	VELIKI STELNIK	3572			
			ORANICA	1784			
			ŠUMA	1788			
		1527/2	GOZDANKA	1561			
			ŠUMA	1561			
Ukupna površina katastarskih čestica				5133			

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



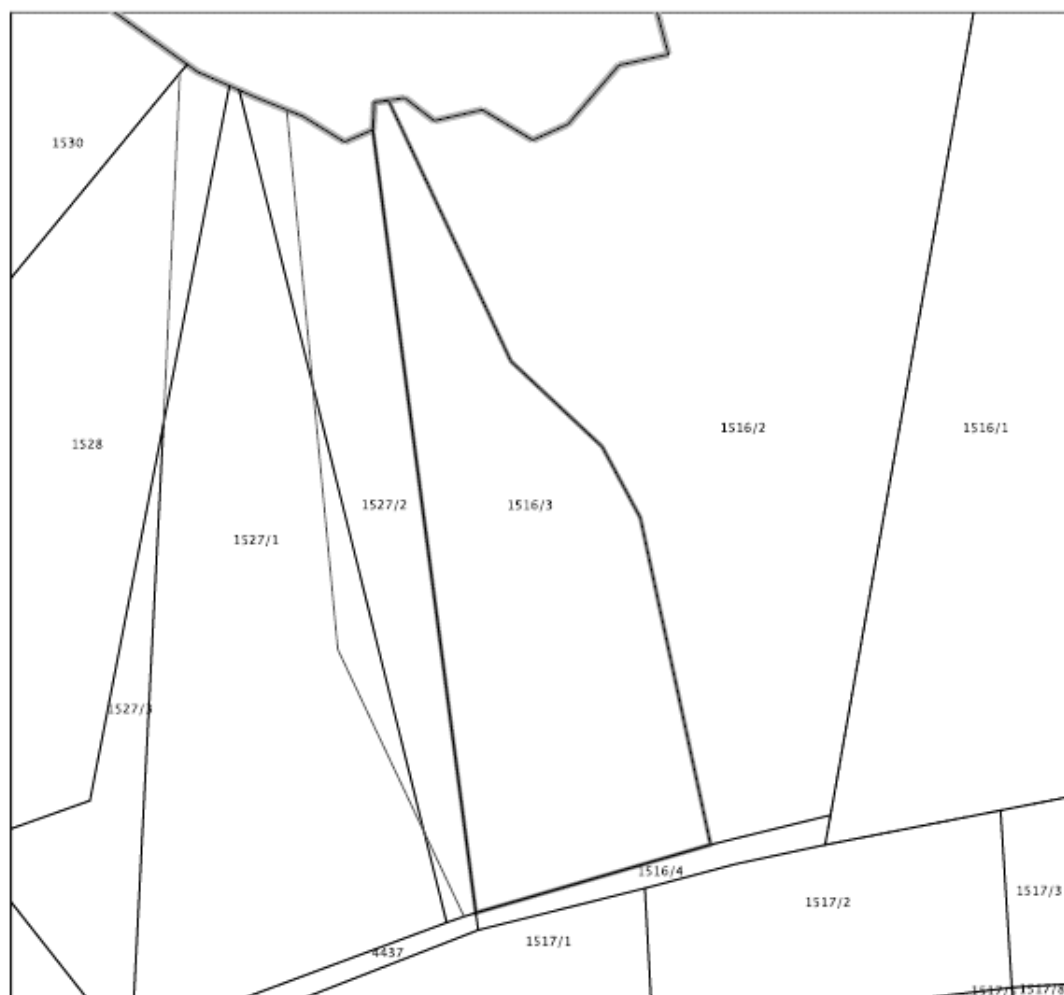
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI DUGA RESA

Stanje na dan: 23.08.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BRAJAKOVO BRDO
k.č.br.: 1516/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





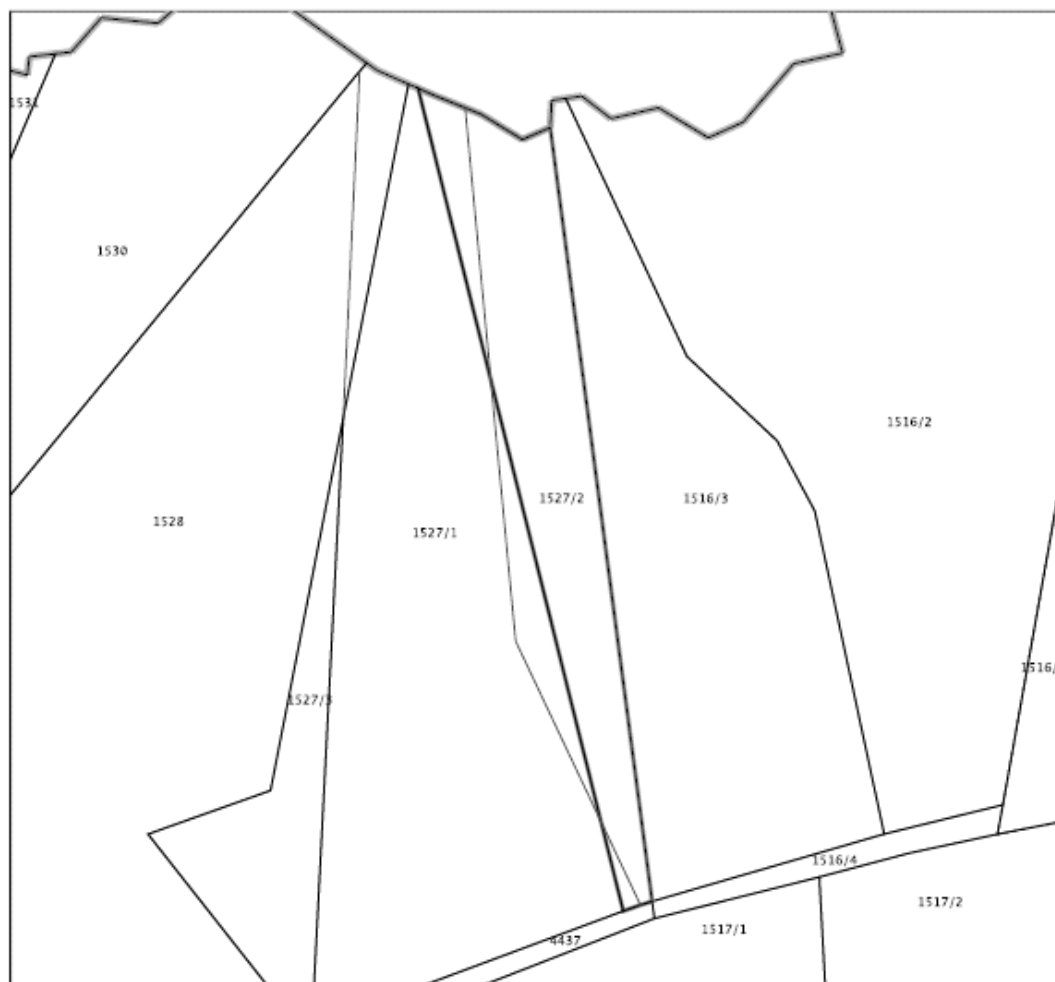
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI DUGA RESA

Stanje na dan: 23.08.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BRAJAKOVO BRDO
k.č.br.: 1527/2

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izorno mjerilo 1:2880



PRILOG 3 - ZAKONI

ZAKONI

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
European Valuation Standards (EVS 2016)
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 (NN 153/13)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)
Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12)
Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/2019)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine (NN 93/17)
Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju zgrada (NN 88/17, 125/19, 90/20, 1/2021, 45/21)
Zakon o sudovima (NN 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60/22)
Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19, 21/22)
Odluke o komunalnom doprinosu jedinica lokalne samouprave
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10 NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)

Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb
Uhlir Ž., Majčica B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, Berislavićeva 1, Zagreb
Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
UniCredit group – Polugodišnji pregled osnovnih pokazatelja s tržišta nekretnina
Hrvatske vode, Karta prethodne procjene rizika - verificirana
RGN fakultet, Karta podložnosti na klizanje
PMF, Poredbeno vršno ubrzanje tla tipa A, Murphy – Sikošek, Veza PGA (g) – M (Richter), EFEHR
NASA, Sea Level Projection Tool