



procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

INTERNA OZNAKA

482/2022/AMB

NEKRETNINE

- zemljište zk.č.br. 1908/9 upisano u zk.ul.br. 1569 k.o. Kršan
- zemljište zk.č.br. 1908/10 upisano u zk.ul.br. 1569 k.o. Kršan
- zemljište zk.č.br. 1908/6 upisano u zk.ul.br. 2107 k.o. Kršan

NARUČITELJ

ZK – GRADNJA d.o.o. u stečaju, Draškovićeve ulica 53, Zagreb

DATUM

| | | | | | |
|---|------------|----|--------------------|------------|----|
| PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA | 319.600,20 | kn | ZAOKRUŽENO: | 320.000,00 | kn |
|---|------------|----|--------------------|------------|----|

Sadržaj

| | |
|--|----|
| 1 Sažetak..... | 3 |
| 2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti..... | 4 |
| 2.1 Položaj nekretnine..... | 4 |
| 2.2 Zemljišnoknjižno stanje..... | 5 |
| 2.3 Stanje u katastarskom operatu..... | 8 |
| 2.4 Namjena zemljišta..... | 13 |
| 2.5 Korisna površina..... | 14 |
| 2.6 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 15. studenog 2022. god..... | 15 |
| 2.7 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina..... | 18 |
| 2.7.1 Pravna i metodološka osnova..... | 18 |
| 2.7.2 Obuhvat..... | 18 |
| 2.7.3 Indeksi nekretnina..... | 19 |
| 2.8 Procjena vrijednosti nekretnine..... | 20 |
| 2.8.1 Procjena vrijednosti zemljišta – poredbena metoda..... | 22 |
| 2.8.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena..... | 22 |
| 2.8.1.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna..... | 24 |
| 2.8.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena..... | 25 |
| 2.8.1.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti..... | 26 |
| 2.8.1.5 Statistička obrada i izračun..... | 27 |
| 3 Ukupna procijenjena tržišna vrijednost..... | 28 |

1 SAŽETAK

| | |
|-----------------------------------|--|
| Zahtjev: | Prema nalogu Naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnina: - zemljište zk.č.br. 1908/9 upisano u zk.ul.br. 1569 k.o. Kršan - zemljište zk.č.br. 1908/10 upisano u zk.ul.br. 1569 k.o. Kršan - zemljište zk.č.br. 1908/6 upisano u zk.ul.br. 2107 k.o. Kršan |
| Naručitelj: | ZK – GRADNJA d.o.o. u stečaju, Draškovićeve ulica 53, Zagreb |
| Nekretnine: | - zemljište zk.č.br. 1908/9 upisano u zk.ul.br. 1569 k.o. Kršan - zemljište zk.č.br. 1908/10 upisano u zk.ul.br. 1569 k.o. Kršan - zemljište zk.č.br. 1908/6 upisano u zk.ul.br. 2107 k.o. Kršan |
| Datum pregleda nekretnine: | 15.11.2022. |
| Dan kakvoće: | 15.11.2022. |
| Svrha procjene: | Procjena tržišne vrijednosti nekretnine |
| Dan vrednovanja: | 15.11.2022. |
| Procjenitelj: | Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlečeva 39, Zagreb |

| | | | |
|--|---------------|--------------------|---------------|
| Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina: | 319.600,20 kn | ZAOKRUŽENO: | 320.000,00 kn |
|--|---------------|--------------------|---------------|

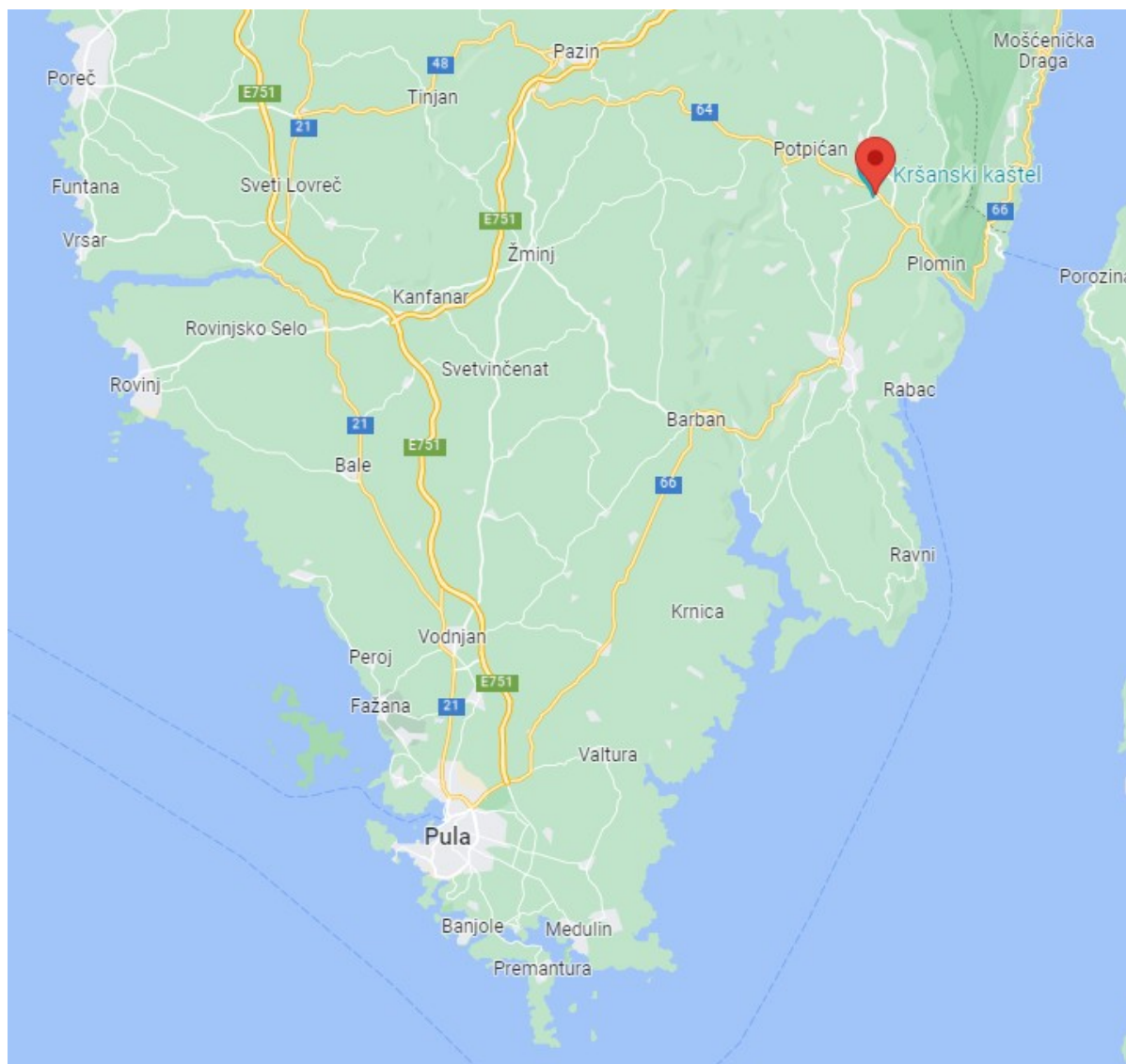
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike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

U Zagrebu, 15. studenog 2022. godine

2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

| | |
|----------|------------------------|
| LOKACIJA | kraj Juršići 58, Kršan |
|----------|------------------------|



- lokacija u odnosu na grad Pulu -

2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br. 1569 k.o. Kršan je upisana zk.č.br. 1908/9 k.o. Kršan kao livada, površine 547,00 m², i zk.č.br. 1908/10 kao livada površine 761,00 m². Prikaz zemljišne knjige je u nastavku:



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LABIN
Stanje na dan: 15.11.2022. 07:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316474, KRŠAN

Broj ZK uložka: 1569

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7225/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|------|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 1908/9 | LIVADA | | | 547 | |
| 2. | 1908/10 | LIVADA | | | 761 | |
| | | UKUPNO: | | | 1308 | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|--|------------|
| 6. Vlasnički dio: 1/1 | | |
| ZK - GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 14647989061, DRAŠKOVIĆEVA ULICA 53, 10000 ZAGREB | | |
| 6.4 | Zaprimljeno 14.04.2022.g. pod brojem Z-7225/2022 | na 6 (6.1) |
| <p>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL. BROJ 72 ST-294/2022-8, OD 08.04.2022, RJEŠENJE O ISPRAVKU TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL. BROJ 72 ST-294/2022-11, OD 08.04.2022, nad dužnikom ZK - GRADNJA društvo s ograničenom odgovornošću za projektiranje, nadzor i građenje, Zagreb, Draškovićeve ulica 53, OIB: 14647989061.</p> | | |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|--|-----------------|-----------|
| 7. | | | |
| 7.1 | Zaprimljeno 04.03.2021.g. pod brojem Z-3500/2021 | 1.744.344,71 KN | |
| | UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU, OVJEREN U POTPISU KOD JAVNOG BILJEŽNIKA MARINE BABIĆ U ZAGREBU, DANA 04. OŽUJKA 2021. GODINE, POD BROJEM OV-1295/2021, ZAKLJUČENOG DANA 26.02.2021. u iznosu od 1.744.344,71kn (jedanmilijunsedamstočetredeseticitritisućetrstočetridesećetirikuneisedamdesetijednalipa) s pripadajućom budućom kamatom, u korist,; | | |
| | REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINANCIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB, OIB: 18683136487, AVENIJA DUBROVNIK 32, 10000 ZAGREB | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.11.2022.

U zk.ul.br. 2107 k.o. Kršan je upisana zk.č.br. 1908/6 k.o. Kršan kao put, površine 1.020,00 m². Prikaz zemljišne knjige je u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu

ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL LABIN

Stanje na dan: 15.11.2022. 07:57

Katastarska općina: 316474, KRŠAN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7225/2022

Aktivne plombe: Z-18513/2022

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2107

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|------|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 1908/6 | PUT | | | 1020 | |
| | | UKUPNO: | | | 1020 | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 1. | Suvlasnički dio: 4/10 | |
| | ZK - GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 14647989061, DRAŠKOVIĆEVA ULICA 53, 10000 ZAGREB | |
| 1.4 | Zaprimljeno 14.04.2022.g. pod brojem Z-7225/2022 | |
| | ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL. BROJ 72 ST-294/2022-8, OD 08.04.2022, RJEŠENJE O ISPRAVKU TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL. BROJ 72 ST-294/2022-11, OD 08.04.2022, nad dužnikom ZK - GRADNJA društvo s ograničenom odgovornošću za projektiranje, nadzor i građenje, Zagreb, Draškovićeve ulica 53, OIB: 14647989061. | |
| 2. | Suvlasnički dio: 1/10 | |
| | ŠTRASNER NELA, OIB: 47578630279, IZOLA, ŠARED 55, SLOVENIJA | |
| 3. | Suvlasnički dio: 1/10 | |
| | ŠTRASNER BOŠTJAN, OIB: 98468539987, IZOLA, ŠARED 55, SLOVENIJA | |
| 4. | Suvlasnički dio: 2/10 | |
| | KAPITEL D.O.O., OIB: 45821273643, 9.RUJAN 6, 52341 ŽMINJ | |
| 5. | Suvlasnički dio: 2/10 | |
| | PETROKOV D.O.O., OIB: 42599613313, MRKŠINA ULICA 52D, 10000 ZAGREB | |

Katastarska općina: 316474, KRŠAN

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2107

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|--------------|---------------|-------|-----------|
| Tereta nema! | | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.11.2022.

2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

U posjedovni list broj 1503 k.o. Kršan je upisana k.č.br. 1908/9 k.o. Kršan kao Hrvatovo livada, površine 547 m², i k.č.br. 1908/10 k.o. Kršan kao Hrvatovo livada, površine 761 m². Stanje posjedovnog lista je prikazano u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA LABIN

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 15.11.2022. 11:09

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KRŠAN (Mbr. 316474)

Posjedovni list: 1503

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-------------|
| 1/1 | ZK - GRADNJA D.O.O., ČAPLINEC 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK) | 14647989061 |

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 |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 1908/9 | HRVATOVO | 547 | 5 | | |
| | | | LIVADA | 547 | | | |
| | | 1908/10 | HRVATOVO | 761 | 5 | | |
| | | | LIVADA | 761 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 1308 | | | |

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI LABIN

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KRŠAN
k.č.br.: 1908/9

Stanje na dan: 15.11.2022.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



- grafički prikaz k.č.br. 1908/9 k.o. Kršan na katastarskom planu -



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA LABIN

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. KRŠAN
k.č.br.: 1908/10

Stanje na dan: 15.11.2022.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



- grafički prikaz k.č.br. 1908/10 k.o. Kršan na katastarskom planu -

U posjedovni list broj 1500 k.o. Kršan je upisana k.č.br. 1908/6 k.o. Kršan kao Hrvatovo put, površine 1.020 m². Stanje posjedovnog lista je prikazano u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA LABIN

Stanje na dan: 15.11.2022. 11:10

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KRŠAN (Mbr. 316474)

Posjedovni list: 1500

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-------------|
| 4/10 | ZK - GRADNJA D.O.O., ČAPLINEC 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK) | 14647989061 |
| 1/10 | ŠTRASNER NELA, IZOLA, ŠARED 55 (VLASNIK) | 47578630279 |
| 1/10 | ŠTRASNER BOŠTJAN, IZOLA, ŠARED 55 (VLASNIK) | 98468539987 |
| 2/10 | KAPITEL D.O.O., 9.RUJAN 6, 52341 ŽMINJ, HRVATSKA (VLASNIK) | 45821273643 |
| 2/10 | PETROKOV D.O.O., ZAGREB, MRKŠINA 52/D (VLASNIK) | 42599613313 |

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 |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 1908/6 | HRVATOVO | 1020 | 5 | | |
| | | | PUT | 1020 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 1020 | | | |

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA LABIN

Stanje na dan: 15.11.2022.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KRŠAN
k.č.br.: 1908/6

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880

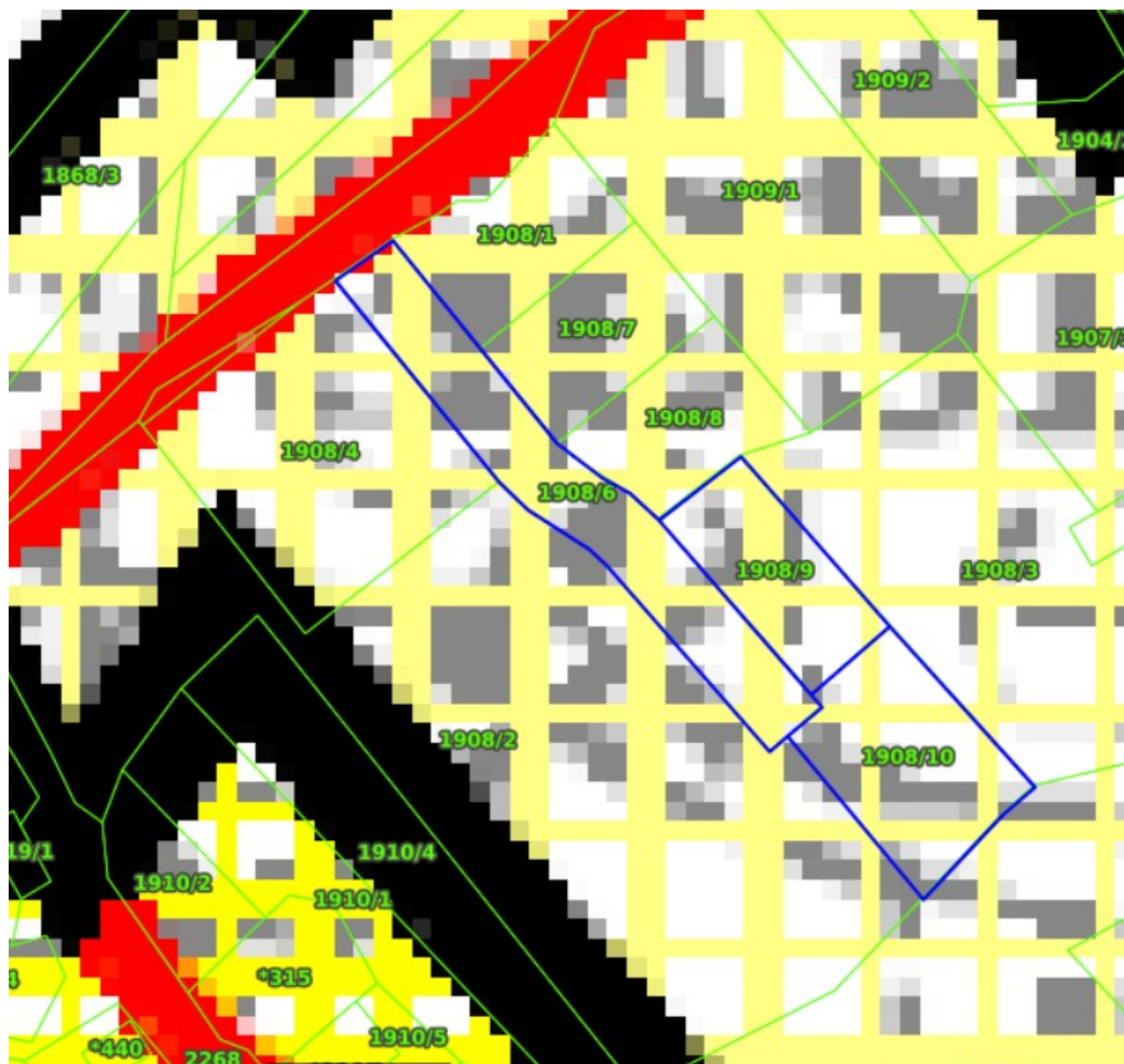


- grafički prikaz k.č.br. 1908/6 k.o. Kršan na katastarskom planu -

2.4 NAMJENA ZEMLJIŠTA

Predmetna nekretnina se prema Prostornom planu uređenja općine Kršan (VII. Izmjene i dopune prostornog plana uređenja općine Kršan – Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo) – „Službeno glasilo Općine Kršan” br. 9/22) nalazi u sljedećim zonama:

- prema kartografskom prikazu Namjena prostora u zoni **Građevinsko područje naselja**



PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE
RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINA NASELJA



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

- PPU Općine Kršan -

2.5 KORISNA POVRŠINA

ZEMLIŠTA

Površina zemljišta je utvrđena prema upisu u zemljišnu knjigu je prikazana u tablici u nastavku:

| NEKRETNINA | POVRŠINA (m ²) |
|--|----------------------------|
| Zemljište zk.č.br. 1908/9 upisano u zk.ul.br. 1569 k.o. Kršan | 547,00 |
| Zemljište zk.č.br. 1908/10 upisano u zk.ul.br. 1569 k.o. Kršan | 761,00 |
| Zemljište zk.č.br. 1908/6 upisano u zk.ul.br. 2107 k.o. Kršan | 1.020,00 |

2.6 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 15. STUDENOG 2022. GOD.







2.7 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

2.7.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

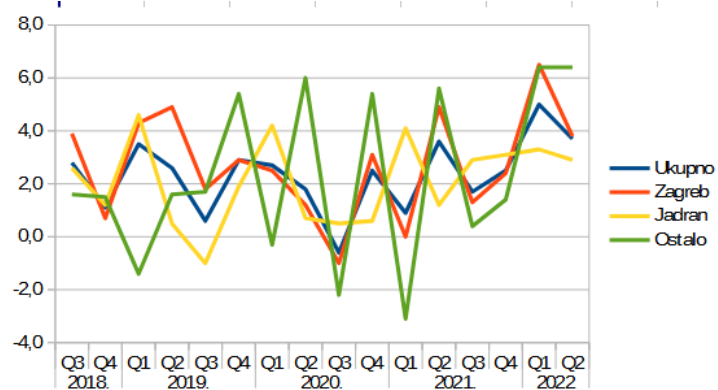
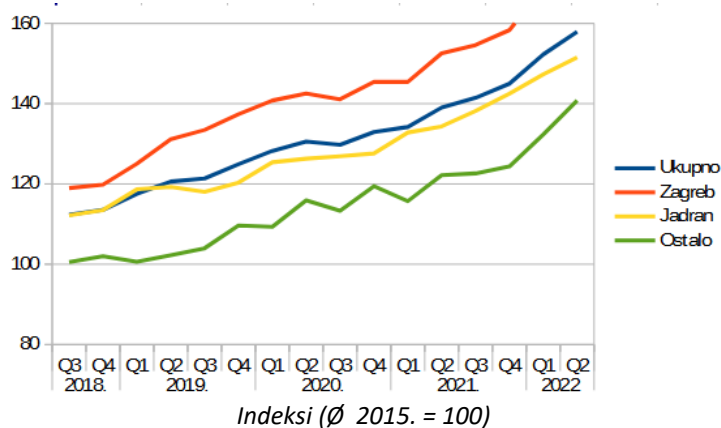
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjericama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

2.7.2 OBUHVAT

Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

2.7.3 INDEKSI NEKRETNINA

| Godina | Kvartal | Ukupno | Zagreb | Jadran | Ostalo |
|--------|---------|--------|--------|--------|--------|
| 2018. | Q3 | 112,32 | 118,96 | 112,2 | 100,51 |
| | Q4 | 113,54 | 119,82 | 113,5 | 102,00 |
| 2019. | Q1 | 117,55 | 125,02 | 118,67 | 100,59 |
| | Q2 | 120,6 | 131,15 | 119,24 | 102,24 |
| | Q3 | 121,36 | 133,46 | 118,05 | 103,98 |
| | Q4 | 124,9 | 137,38 | 120,35 | 109,64 |
| 2020. | Q1 | 128,25 | 140,79 | 125,39 | 109,31 |
| | Q2 | 130,57 | 142,54 | 126,3 | 115,90 |
| | Q3 | 129,75 | 141,09 | 126,91 | 113,35 |
| | Q4 | 132,95 | 145,45 | 127,61 | 119,45 |
| 2021. | Q1 | 134,19 | 145,43 | 132,8 | 115,71 |
| | Q2 | 139,03 | 152,55 | 134,34 | 122,17 |
| | Q3 | 141,44 | 154,6 | 138,18 | 122,62 |
| | Q4 | 144,99 | 158,32 | 142,51 | 124,37 |
| 2022 | Q1 | 152,25 | 168,63 | 147,28 | 132,32 |
| | Q2 | 157,94 | 175,12 | 151,52 | 140,80 |



* Državni zavod za statistiku

2.8 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

Građevinski propisi:

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 postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/01, 79/06, 141/06, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

Ostalo:

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

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

Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)

Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada - definiranje i proračun površina i prostora

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

2.8.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – POREDBENA METODA

2.8.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine. <https://nekretnine.mgipu.hr/>. Iz proračuna su odmah isključene nekretnine koje su neusporedive s vrednovanom uzimajući u obzir karakteristike vrednovane nekretnine, a ponajviše činjenicu da se zemljište nalazi prvi red do mora.



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

| R. BR. | ID ZKC | R. BR. | ID ZKC |
|--------|---------|--------|---------|
| 1 | 1778966 | 7 | 1697708 |
| 2 | 1767041 | 8 | 1565015 |
| 3 | 1719788 | 9 | 1565493 |
| 4 | 1697662 | 10 | 1470250 |
| 5 | 1698041 | 11 | 1355595 |
| 6 | 1697657 | 12 | 1298154 |

| ID ZKC | Županija | Grad/Općina | K.O. | K.Č. | Vrsta nekretnine | Vrsta ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (kn) | Površina u prometu | Status podatka | Cjenovni blok |
|---------|----------|-------------|-------|---------|----------------------------|------------------|---------------|----------------------------|-------------------------|----------------|------------------------------|
| 1778966 | ISTARSKA | KRŠAN | KRŠAN | 308/1 | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | KP - KUPOPRODAJA | 08.06.2022. | 421.026,36 KN | 2.822,00 M ² | PREUZETO OD PU | BLASKOVIĆI - GRAĐEVINSKO |
| 1767041 | ISTARSKA | KRŠAN | KRŠAN | 308/1 | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | KP - KUPOPRODAJA | 19.05.2022. | 240.580,16 KN | 1.593,00 M ² | PREUZETO OD PU | BLASKOVIĆI - GRAĐEVINSKO |
| 1719788 | ISTARSKA | KRŠAN | KRŠAN | 2017/1 | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | KP - KUPOPRODAJA | 13.04.2022. | 286.804,16 KN | 1.576,00 M ² | PREUZETO OD PU | KRŠAN, VELJAKI - GRAĐEVINSKO |
| 1697662 | ISTARSKA | KRŠAN | KRŠAN | 2106/13 | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | KP - KUPOPRODAJA | 03.02.2022. | 150.000,00 KN | 1.050,80 M ² | PREUZETO OD PU | KRŠAN, VELJAKI - GRAĐEVINSKO |
| 1698041 | ISTARSKA | KRŠAN | KRŠAN | 2106/13 | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | KP - KUPOPRODAJA | 02.02.2022. | 150.000,00 KN | 1.057,80 M ² | PREUZETO OD PU | KRŠAN, VELJAKI - GRAĐEVINSKO |
| 1697657 | ISTARSKA | KRŠAN | KRŠAN | 2106/6 | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | KP - KUPOPRODAJA | 04.01.2022. | 150.000,00 KN | 925,00 M ² | PREUZETO OD PU | KRŠAN, VELJAKI - GRAĐEVINSKO |
| 1697708 | ISTARSKA | KRŠAN | KRŠAN | 2115/9 | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | KP - KUPOPRODAJA | 28.12.2021. | 191.100,00 KN | 1.274,00 M ² | PREUZETO OD PU | KRŠAN, VELJAKI - GRAĐEVINSKO |
| 1565015 | ISTARSKA | KRŠAN | KRŠAN | 1863/2 | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | KP - KUPOPRODAJA | 30.07.2021. | 37.504,14 KN | 532,33 M ² | PREUZETO OD PU | KRŠAN, VELJAKI - GRAĐEVINSKO |
| 1565493 | ISTARSKA | KRŠAN | KRŠAN | 1626/2 | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | KP - KUPOPRODAJA | 02.03.2021. | 117.000,00 KN | 892,00 M ² | PREUZETO OD PU | KRŠAN, VELJAKI - GRAĐEVINSKO |
| 1470250 | ISTARSKA | KRŠAN | KRŠAN | 2115/1 | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | KP - KUPOPRODAJA | 29.01.2021. | 375.000,00 KN | 2.675,00 M ² | PREUZETO OD PU | KRŠAN, VELJAKI - GRAĐEVINSKO |
| 1355595 | ISTARSKA | KRŠAN | KRŠAN | 2115/8 | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | KP - KUPOPRODAJA | 26.10.2020. | 195.000,00 KN | 1.402,00 M ² | PREUZETO OD PU | KRŠAN, VELJAKI - GRAĐEVINSKO |
| 1298154 | ISTARSKA | KRŠAN | KRŠAN | 2124/3 | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | KP - KUPOPRODAJA | 22.04.2020. | 115.000,00 KN | 1.262,00 M ² | PREUZETO OD PU | KRŠAN, VELJAKI - GRAĐEVINSKO |

2.8.1.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tablici isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima 8 i 12 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog izrazito male cijene, a uzimajući plan približnih vrijednosti u kojem je vrijednost zemljišta 1. kategorije u tom cjenovnom bloku iznosi 20 Eur/m². Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

| R. br. | Županija | Grad / Općina | K.O. | K.Č. | Vrsta nekretnine | Vrstu ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (kn) | Površina u prometu (m ²) | Status podataka | Cjenovni blok | Cijena (kn/m ²) |
|--------|----------|---------------|-------|---------|------------------|---------------|---------------|----------------------------|--------------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------------------|
| 1 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 308/1 | GZ | KP | 08.06.22 | 421.026,36 | 2.822,00 | Preuzeto od PU | BLASKOVIĆI - GRAĐEVINSKO | 149,19 |
| 2 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 308/1 | GZ | KP | 19.05.22 | 240.580,16 | 1.593,00 | Preuzeto od PU | BLASKOVIĆI - GRAĐEVINSKO | 151,02 |
| 3 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 2017/1 | GZ | KP | 13.04.22 | 286.804,16 | 1.576,00 | Preuzeto od PU | KRŠAN, VELJAKI - GRAĐEVINSKO | 181,98 |
| 4 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 2106/13 | GZ | KP | 03.02.22 | 150.000,00 | 1.050,80 | Preuzeto od PU | KRŠAN, VELJAKI - GRAĐEVINSKO | 142,75 |
| 5 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 2106/13 | GZ | KP | 02.02.22 | 150.000,00 | 1.057,80 | Preuzeto od PU | KRŠAN, VELJAKI - GRAĐEVINSKO | 141,80 |
| 6 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 2106/6 | GZ | KP | 04.01.22 | 150.000,00 | 925,00 | Preuzeto od PU | KRŠAN, VELJAKI - GRAĐEVINSKO | 162,16 |
| 7 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 2115/9 | GZ | KP | 28.12.21 | 191.100,00 | 1.274,00 | Preuzeto od PU | KRŠAN, VELJAKI - GRAĐEVINSKO | 150,00 |
| 8 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 1863/2 | GZ | KP | 30.07.21 | 37.504,14 | 532,33 | Preuzeto od PU | KRŠAN, VELJAKI - GRAĐEVINSKO | 70,45 |
| 9 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 1626/2 | GZ | KP | 02.03.21 | 117.000,00 | 892,00 | Preuzeto od PU | KRŠAN, VELJAKI - GRAĐEVINSKO | 131,17 |
| 10 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 2115/1 | GZ | KP | 29.01.21 | 375.000,00 | 2.675,00 | Preuzeto od PU | KRŠAN, VELJAKI - GRAĐEVINSKO | 140,19 |
| 11 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 2115/8 | GZ | KP | 26.10.20 | 195.000,00 | 1.402,00 | Preuzeto od PU | KRŠAN, VELJAKI - GRAĐEVINSKO | 139,09 |
| 12 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 2124/3 | GZ | KP | 22.04.20 | 115.000,00 | 1.262,00 | Preuzeto od PU | KRŠAN, VELJAKI - GRAĐEVINSKO | 91,13 |

2.8.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

| R. br. | Županija | Grad / Općina | K.O. | K.Č. | Vrsta nekretnine | Vrstu ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (kn) | Površina u prometu (m2) | Cijena (kn/m2) | Indeks cijena nekretnine (za datum kupoprodaje) | Indeks cijena nekretnine (za datum procjene) | Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2) |
|--------|----------|---------------|-------|---------|------------------|---------------|---------------|----------------------------|-------------------------|----------------|---|--|--|
| 1 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 308/1 | GZ | KP | 08.06.22 | 421.026,36 | 2.822,00 | 149,19 | 140,80 | 140,80 | 149,19 |
| 2 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 308/1 | GZ | KP | 19.05.22 | 240.580,16 | 1.593,00 | 151,02 | 140,80 | 140,80 | 151,02 |
| 3 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 2017/1 | GZ | KP | 13.04.22 | 286.804,16 | 1.576,00 | 181,98 | 140,80 | 140,80 | 181,98 |
| 4 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 2106/13 | GZ | KP | 03.02.22 | 150.000,00 | 1.050,80 | 142,75 | 132,32 | 140,80 | 151,90 |
| 5 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 2106/13 | GZ | KP | 02.02.22 | 150.000,00 | 1.057,80 | 141,80 | 132,32 | 140,80 | 150,89 |
| 6 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 2106/6 | GZ | KP | 04.01.22 | 150.000,00 | 925,00 | 162,16 | 132,32 | 140,80 | 172,55 |
| 7 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 2115/9 | GZ | KP | 28.12.21 | 191.100,00 | 1.274,00 | 150,00 | 124,37 | 140,80 | 169,82 |
| 9 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 1626/2 | GZ | KP | 02.03.21 | 117.000,00 | 892,00 | 131,17 | 115,71 | 140,80 | 159,61 |
| 10 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 2115/1 | GZ | KP | 29.01.21 | 375.000,00 | 2.675,00 | 140,19 | 115,71 | 140,80 | 170,59 |
| 11 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 2115/8 | GZ | KP | 26.10.20 | 195.000,00 | 1.402,00 | 139,09 | 119,45 | 140,80 | 163,95 |

2.8.1.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tablici izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Niti jedna nekretnina ne odstupa od prosjeka za više od $\pm 30\%$.

| R. br. | Županija | Grad / Općina | K.O. | K.Č. | Vrsta nekretnine | Vrstu ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (kn) | Površina u prometu (m2) | Cijena (kn/m2) | Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2) | Odstupanje od prosjeka (%) |
|----------|----------|---------------|-------|---------|------------------|---------------|---------------|----------------------------|-------------------------|----------------|--|----------------------------|
| 1 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 308/1 | GZ | KP | 08.06.22 | 421.026,36 | 2.822,00 | 149,19 | 149,19 | -7,99 |
| 2 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 308/1 | GZ | KP | 19.05.22 | 240.580,16 | 1.593,00 | 151,02 | 151,02 | -6,86 |
| 3 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 2017/1 | GZ | KP | 13.04.22 | 286.804,16 | 1.576,00 | 181,98 | 181,98 | 12,23 |
| 4 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 2106/13 | GZ | KP | 03.02.22 | 150.000,00 | 1.050,80 | 142,75 | 151,90 | -6,32 |
| 5 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 2106/13 | GZ | KP | 02.02.22 | 150.000,00 | 1.057,80 | 141,80 | 150,89 | -6,94 |
| 6 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 2106/6 | GZ | KP | 04.01.22 | 150.000,00 | 925,00 | 162,16 | 172,55 | 6,41 |
| 7 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 2115/9 | GZ | KP | 28.12.21 | 191.100,00 | 1.274,00 | 150,00 | 169,82 | 4,73 |
| 9 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 1626/2 | GZ | KP | 02.03.21 | 117.000,00 | 892,00 | 131,17 | 159,61 | -1,57 |
| 10 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 2115/1 | GZ | KP | 29.01.21 | 375.000,00 | 2.675,00 | 140,19 | 170,59 | 5,21 |
| 11 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 2115/8 | GZ | KP | 26.10.20 | 195.000,00 | 1.402,00 | 139,09 | 163,95 | 1,11 |
| PROSJEK: | | | | | | | | | | | 162,15 | |

2.8.1.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

| R. br. | Županija | Grad / Općina | K.O. | K.Č. | Vrsta nekretnine | Vrstu ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (kn) | Površina u prometu (m2) | Cijena (kn/m2) | Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2) | Odstupanje od prosjeka (%) |
|----------|----------|---------------|-------|---------|------------------|---------------|---------------|----------------------------|-------------------------|----------------|--|----------------------------|
| 1 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 308/1 | GZ | KP | 08.06.22 | 421.026,36 | 2.822,00 | 149,19 | 149,19 | -7,99 |
| 2 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 308/1 | GZ | KP | 19.05.22 | 240.580,16 | 1.593,00 | 151,02 | 151,02 | -6,86 |
| 3 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 2017/1 | GZ | KP | 13.04.22 | 286.804,16 | 1.576,00 | 181,98 | 181,98 | 12,23 |
| 4 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 2106/13 | GZ | KP | 03.02.22 | 150.000,00 | 1.050,80 | 142,75 | 151,90 | -6,32 |
| 5 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 2106/13 | GZ | KP | 02.02.22 | 150.000,00 | 1.057,80 | 141,80 | 150,89 | -6,94 |
| 6 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 2106/6 | GZ | KP | 04.01.22 | 150.000,00 | 925,00 | 162,16 | 172,55 | 6,41 |
| 7 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 2115/9 | GZ | KP | 28.12.21 | 191.100,00 | 1.274,00 | 150,00 | 169,82 | 4,73 |
| 9 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 1626/2 | GZ | KP | 02.03.21 | 117.000,00 | 892,00 | 131,17 | 159,61 | -1,57 |
| 10 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 2115/1 | GZ | KP | 29.01.21 | 375.000,00 | 2.675,00 | 140,19 | 170,59 | 5,21 |
| 11 | Istarska | KRŠAN | KRŠAN | 2115/8 | GZ | KP | 26.10.20 | 195.000,00 | 1.402,00 | 139,09 | 163,95 | 1,11 |
| PROSJEK: | | | | | | | | | | | 162,15 | |

Procijenjena tržišna vrijednost zemljišta građevinske namjene 1. kategorije zemljišta na proučavanom području iznosi 162,15 kn/m². Prve kategorije su ona zemljišta na kojima su ispunjeni uvjeti za izgradnju, a to su zemljišta oznake 1908/9 i 1908/10 k.o. Kršan, a s obzirom da su za ista već izdane Građevinske dozvole i Lokacijske dozvole. Zemljište oznake 1908/6 k.o. Kršan je put te se kao takvo smatra zemljištem 2. kategorije. Uzimajući u obzir da se radi o građevinskom zemljištu, smatra se da je vrijednost druge kategorije zemljišta u iznosu od 65 % prve kategorije. Na temelju procijenjena tržišna vrijednost zemljišta 1. kategorije dobit će se procijenjena tržišna vrijednost zemljište 2. kategorije te ona tako iznosi 162,15 kn/m² x 0,65 = 105,40 kn/m².

3 UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost zemljišta iznosi:

| NEKRETNINA | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | POVRŠINA (m ²) | JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²) | UKUPNA CIJENA (kn) |
|--|-------------------------|-------------------------------|--|-----------------------|
| Zemljište zk.č.br. 1908/9 upisano u zk.ul.br. 1569 k.o. Kršan | 1. KATEGORIJA | 547,00 | 162,15 | 88.696,05 |
| Zemljište zk.č.br. 1908/10 upisano u zk.ul.br. 1569 k.o. Kršan | 1. KATEGORIJA | 761,00 | 162,15 | 123.396,15 |
| Zemljište zk.č.br. 1908/6 upisano u zk.ul.br. 2107 k.o. Kršan | 2. KATEGORIJA | 1.020,00 | 105,40 | 107.508,00 |
| UKUPNO: | | | | 319.600,20 |
| ZAOKRUŽENO: | | | | 320.000,00 |

Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke.

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 2 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 15. studenog 2022. godine