

02-06-2021

Predmet : ODOBRENJE – POTVRDA PODOBNOSTI NEKRETNINE ZA ZASNIVANJE ZALOŽNOG PRAVA

Broj elaborata	Datum	3464/20	01.06.2021
Podružnica / Poslovnica	PBZ d.d. - Centar za poslovanje s poduzećima - Podružnica 21 Krapina		
Ime i prezime djelatnika	Anica Turniški		
"poziv na broj" iz uplatnice:	-		
Korisnik kredita	PLUDUX ART D.O.O., 49282 KONJŠČINA, Varaždinska 30		
Procjenjena vrijednost predmetne nekretnine iznosi :	26.572,39	EURA	
Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:	59.016,00	EURA	
Napomene vezane uz nekretninu			
Godina gradnje	1956		
Adresa nekretnine	Jertovec 160, 49282 KONJŠČINA		
Šifra zone	0230 Krapinsko-zagorska županija – zona 3		
Vrsta nekretnine / (sobnost)	1 stan	3	
Općinski sud / ZK ili KPU	Zlatar	ZK	
Kat.općina	Jertovec		
Z.k.ul / poduložak	1400	2	
Z.k.čest.	2888/2		
Površina zemljišta m2	0		
Površina objekta (netto) m2	73,77		
Cijena/ m2 objekta	360,21		
Cijena/ m2 zemljišta	0,00		
Datum očevida	19.05.2021		

S poštovanjem,

PBZ CARD d.o.o., Sektor za nekretnine


PBZ Card d.o.o.
 Zagreb
 primjerak procjene za PBZ

Broj elaborata: 3464/20
U Zagrebu, svibanj, 2021 .


PBZ Card d.o.o.
Zagreb 22
Dokument procjene za PBZ

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ : PLUDUX ART D.O.O.,
49282 KONJŠČINA, Varaždinska 30



NEKRETNINA : STAN U PRIZEMLJU STAMBENE ZGRADE
Jertovec 160, 49282 KONJŠČINA

Datum procjene : 21.05.2021.

SADRŽAJ :

- A. RJEŠENJE
- 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. Usporedne nekretnine
- E. 5.2. Izračun vrijednosti nekretnine
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
- G. 1. Fotozapis
- G. 2. Dokumentacija
- G. 3. Opći uvjeti procjene / Pojmovnik / Zakoni



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su- 1684/2019
Zagreb, 2. siječnja 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe PBZ Card d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **PBZ Card d.o.o.** sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 44 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba PBZ Card d.o.o. podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba PBZ Card d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenja Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Zvezdane Kultrak stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedena vještakinja zaposlena u PBZ Card d.o.o. te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



A. UVOD**1. ZADATAK**

Naručitelj : PLUDUX ART D.O.O.,
49282 KONJŠČINA, Varaždinska 30

Nekretnina STAN U PRIZEMLJU STAMBENE ZGRADE
Jertovec 160, 49282 KONJŠČINA

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 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 vrijednost nekretnina" kao i u njemu navedenim standardima, zakonima i propisima (www.pbz-nekretnine.hr/usluge/procjene)

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj ("Pravilnik i procedure procjena vrijednosti nekretnina") 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 vrijednosti nekretnina" (www.pbz-nekretnine.hr/usluge/procjene/pravilnik)

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.

PBZ CARD d.o.o., Sektor za nekretnine:

IZVRŠNI DIREKTOR :
IVAN STOJEVIĆ d.i.g.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

U Zagrebu 21.05.2021



PBZ Card d.o.o.
Zagreb
primjerak procjene za PBZ.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: STAN U PRIZEMLJU STAMBENE ZGRADE
 Lokacija : Jertovec 160, 49282 KONJŠČINA
 Naručitelj: PLUDUX ART D.O.O.,
 49282 KONJŠČINA, Varaždinska 30
 Korisnik procjene: "PBZ"DD, ZAGREB, Radnička 50
 Dan kakvoće 19.05.2021.
 Dan vrednovanja 21.05.2021.
 Osnova procjene : Tržišna vrijednost
 Metodologija procjene : Usporedna metoda
 Namjena procjene : Posao sa financijskom institucijom
 Regija Regija 1 - Sjeverna Hrvatska
 Županija - tržišna zona 0230 Krapinsko-zagorska županija – zona 3
 Tržišni položaj 3. Gradovi u unutrašnjosti + okolica od 2.
 Kategorija lokacije / tip lokacije II / D
 Z.K. izvadak: E-izvadak od 20.05.2021.
 Općinski sud: Zlatar

zemljišne knjige:	K.O.	Zkul	podul	zkčbr	Zk tijelo
	Jertovec	1400	2	2888/2	-

katastar:	K.O.	kčbr
	Jertovec	2888/2

Opis nekretnine: 2. Suvlasnički dio: 1244/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)
 stan S-2 u prizemlju zgrade ukupne površine 66,60 m2 te podrum
 Teret: NEMA, prema upisu u ZK
 Vlasnik: PLUDUX ART d.o.o., Varaždinska cesta 30, 49282 KONJŠČINA, OIB 16130377505
Legalitet: Nekretnina upisana u ZK i ucrтана u katastar
 Nekretnina je izgrađena prije 15. veljače 1968. Za istu nije upisana pozitivna zabilježba i nije predočen dokaz legalnosti, ali se temeljem čl. 184. Zakona o gradnji smatra legalnom.
 Zgrada ima direktni pristup na JPP
 Etažno vlasništvo s određenim omjerima
 Energo certifikat - nije prezentiran
 Legalna nekretnina
 Godina gradnje : 1956
 Zadnja rekonstrukcija/obnova 2021
 Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
 Buka Nisu uočeni veći vanjski izvori buke
 Klasifikacija nekretnine 2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
 Utrživost: 3,2 PROSJEČNA *Utrživost dovoljna i srednjeročno vjerojatna*
 Alternativna upotreba Stambena nekretnina- nije razmatrano
 Razvoj (dozvole) -
 Napomene : -
 NKP (m2) 73,77
Tržišna vrijednost : **26.572,39 €** ili 199.824,37 Kn

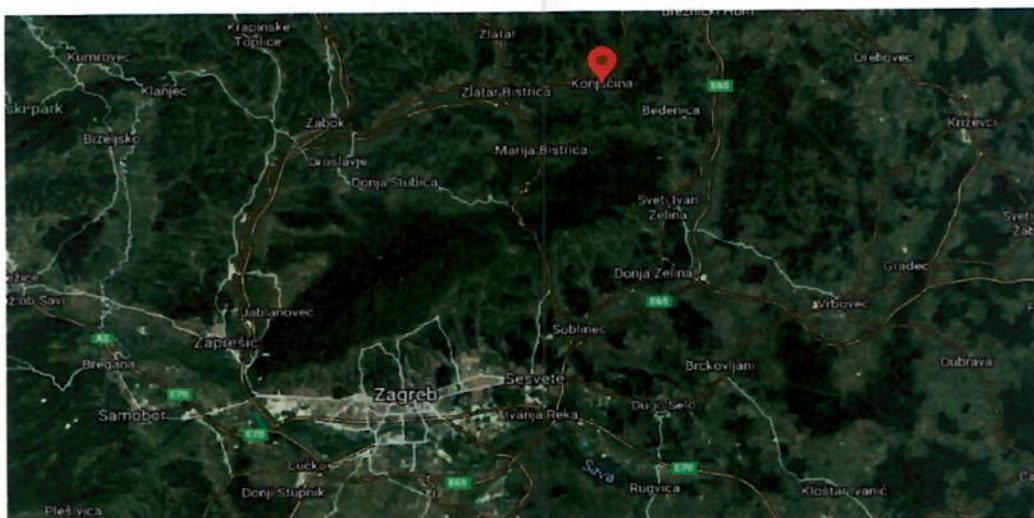
SURADNIK U PROCJENI
 Zvonko Benjak _____

IZVRŠNI DIREKTOR :
 Ivan Stojević _____

PBZ Card d.o.o.
 Zagreb
 primjerak procjene za PBZ
 22

C. LOKACIJA

MAKRO

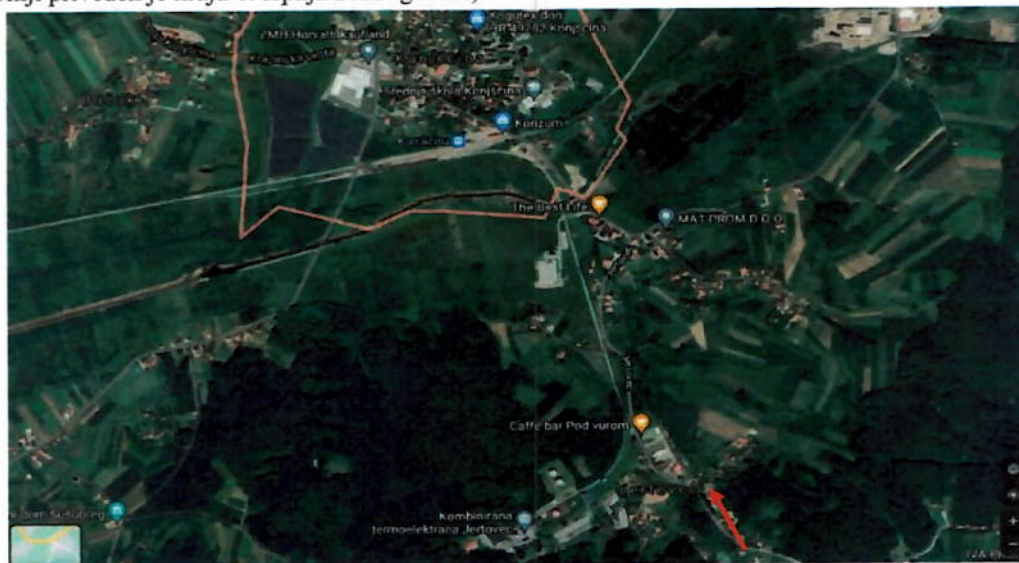


Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom 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 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² 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 u Krapinsko Zagorskoj Županiji, Općina Konjsčina, naselje Jertovec, na adresi Jertovec 160. Izgrađena je kao višestambena zgrada sa jednim stubištem, katnosti podrum, prizemlje, kat i potkrovlje. Zgrada se nalazi istočno od lokacije tremoelektrane Jertovec. Lokacija je dobro opremljeno sa potrebnim sadržajima i dobro je prometno povezano sa ostalim dijelom naselja. Promet u mirovanju je riješen na parkirnim mjestima na parceli.

Stan se nalazi u prizemlju sa pomoćnim prostorijama u podrumu. Jednostrane je orijentacije- zapad. Stan je obnovljen, osrednje uređen, koristi se.

D. OPCI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

BN indeks u prethodnih godinu dana je ostao na istoj razini i usporeva posljednjih mjeseci, tako da je u odnosu na početak godine manji za 2,86 %. Optimizam, koji je bio realan na početku godine je, zbog korona krize, nestao i bilježimo pad cijena nekretnina nakon prvog kvartala ove godine.

Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa ostavila je posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju ipak se usporilo krajem kolovoza i nastavlja se, kao posljedica drugog vala epidemije i porasta broja zaraženih."

BN indeks je u travnju mjesecu 2020 iznosio 201,80, a u studenom je pao na 195,60. (pad od 3,10%).

Dijelom se ukupna slika tržišta nekretnina nešto poboljšala u rujnu i listopadu, zahvaljujući jesenskim subvencijama stambenih kredita, što će povećanom potražnjom sačuvati vrijednost dijela stambenih nekretnina tijekom rujna i listopada. Situacija će se ipak pogoršati u studenom.

Evidentan je pad realiziranih nekretninskih transakcija, velikim dijelom i zbog nemogućnosti dolaska stranaca u RH, oni čine većinu stjecatelja u priobalnom području.

I dalje je evidentna je razlika između traženih i realiziranih cijena na tržištu, a prodavatelji se teško odlučuju za smanjenje cijene.

Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i usred pandemije. Ulagači traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim nekretninama u Zagrebu, to su one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima.

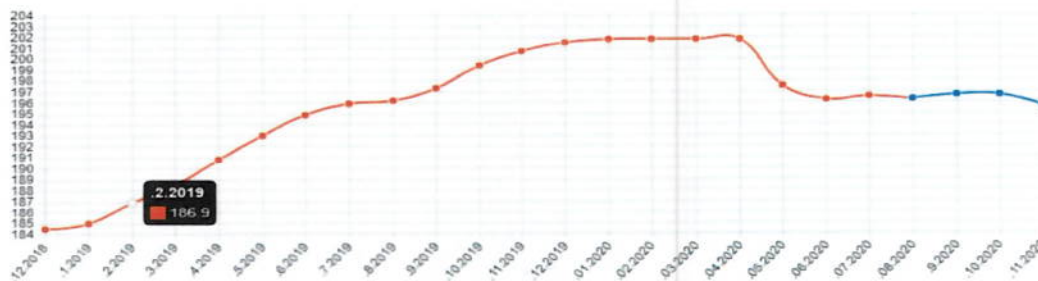
Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporevati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija i dolaska hladnijih dana.

Corona virusa se osjeća na tržištu nekretnina i u ovom trenutku je smanjen interes za kupnju nekretnina s time da se prave posljedice pandemije na tržište nekretnina još ne mogu sagledati, ali se očekuje još veći pad u realizaciji prodaje nekretnina.

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

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.



BN indeks 08/2020

196,2

Promjena u odnosu na prošli mjesec

-0,13%

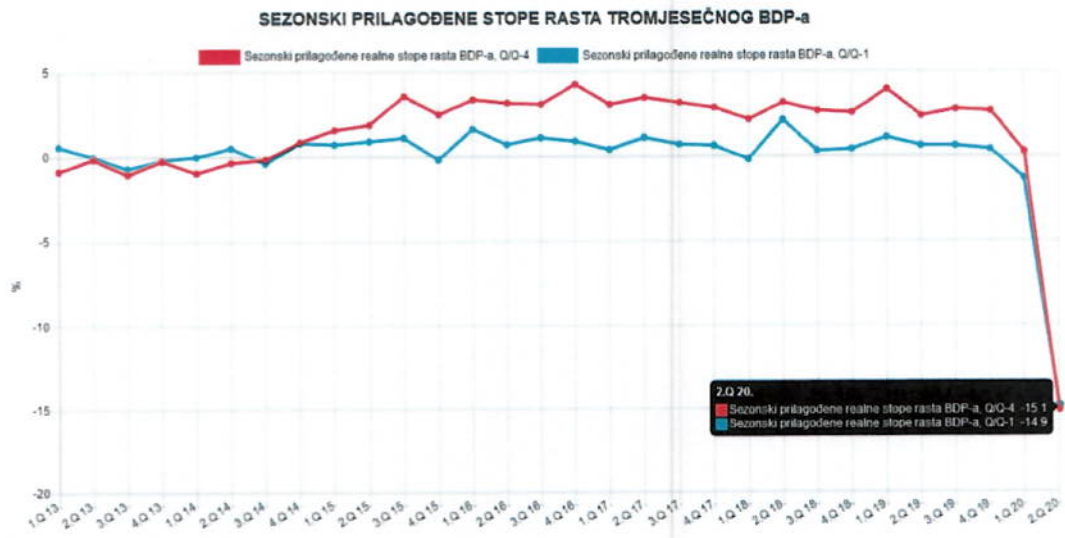
Promjena u odnosu na godinu dana

0,00%

U odnosu na početak godine

-2,86%

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.dzs.hr/>

E. PROCJENA**1. DAN KAKVOĆE**

Nekretninu smo pregledali 19.05.2021 te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

Rađena je posebna izmjera nekretnine a služili smo se i podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA**PRIKLJUČCI**

Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključen
Toplovod	-
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	priključen

ZGRADA

Godina gradnje	1956
Godina obnove	2021, obnova akupaonice, centralno grijanje, plin, vanjska PVC stolarija, elektrike,
Katnost	POD+PRIZ+POTKROVLJE
Temelji	AB
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Nije Izvedena
Nosiva konstr.	zidovi od opeke, NF 1/1,
Ispuna	Opeka
Međukatna konstr.	ab ploča,
Krovna k. + pokrov	drveno koso krovnište, crijep
Limarija	pocinana,
Pročelje	običn ažbuka, hirofa završno,

STAN

Položaj + orijentacija	prizemlje - zapad,
Prostorije	hodnik, kuhinja, spremište, dnevni boravak, kupaonica, soba, drvarnica i spremište u podrumu
Vanjska stolarija (prozori)	PVC, IZO staklo i rolete
Vanjska stolarija (vrata)	protuprovalna vrata
Lift	nema,
Pregradni zidovi	opeka,
Obrada zidova	Boja/keramika
Obrada podova	keramika, tepison, brušeni teraco,
Unutarnja stolarija	drvena, ličena,
Grijanje	centralno etažno plinsko (kombi bojler)
Ventilacija	prirodna,
Klima	ne,
Alarm / video nadzor	NE/NE
Ostalo	-

Stanje: Nekretnina je starija gradnja, obnovljena, koristi se. Nisu primijećena nikakva oštećenja koja bi utjecala na funkciju i vrijednost zgrade.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

3.1. STAN S-2

Prostorija	Površina m ²	Koef. obračuna	Površina m ²
predsoblje	8,04	1,00	8,04
boravak	18,98	1,00	18,98
kuhinja	12,20	1,00	12,20
spremište	1,72	1,00	1,72
wc	1,11	1,00	1,11
kupaonica	5,61	1,00	5,61
soba	18,86	1,00	18,86
drvarnica podrum	7,97	0,50	3,99
spremište podrum	6,53	0,50	3,27
UKUPNO:	81,02		73,77

U zemljišnim knjigama je upisana površina stana od 66,60 m², a nije upisana površina prostorija u podrumu.
U izračun se uzima izmjerena površina stana NGP = 73,77 m².

Netto korisna površina (NKP) =				73,77 m ²
Bruto korisna površina (BKP) =	NKP x	1,25	=	92,21 m ²
Volumen objekta (BV)	BKP x	2,8	m =	258,20 m ³

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BKP) =	92,21	m²
Netto građevinska površina (NKP) =	73,77	m²
Volumen objekta (BV)	258,20	m³

4. METODA PROCJENE

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

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

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199, šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost nekretnine po m² a izračunava se korištenjem koeficijenta 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

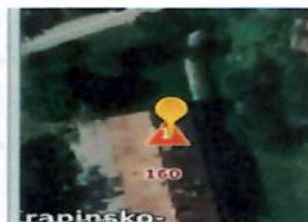
5.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora e-Nekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje. Na navedenim nekretninama nije izvršen očevid za potrebe izrade procjene i nije nam poznato stanje nekretnine.

Nekretnina 1

Stan u Konjščini, Jeretovec 160, površine 66,60 m². Kupoprodaja obavljena 11.01.2021. za iznos od 17068,00 €. Nekretnina je stan koji se procjenjuje, prije adaptacije, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).

ID ZKC	1373874
Datum pregleda	21.5.2021.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4400189
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.01.2021
Površina u prometu	66,60
Vrijednost nekretnine (KN)	128.350,00
Datum ugovora	11.01.2021



Nekretnina 2

Stan u Konjščini, Zagorska ul. 3, površine 49,07 m². Kupoprodaja obavljena 10.10.2019. za iznos od 10.505,32 €. Nekretnina je stan u višestambenoj zgradi, nije pregledan, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).

ID ZKC	1166808
Datum pregleda	21.5.2021.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4120733
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	49,07
Vrijednost nekretnine (KN)	79.000,00
Datum ugovora	10.10.2019



Nekretnina 3

Stan u Konjščini, Jeretovec 157A, površine 63,40 m². Kupoprodaja obavljena 05.10.2018. za iznos od 15292,55 €. Nekretnina je stan u višestambenoj zgradi, nije pregledan, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).

ID ZKC	981373
Datum pregleda	21.5.2021.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	3893224
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	63,40
Vrijednost nekretnine (KN)	115.000,00
Datum ugovora	05.10.2018



LOKACIJA USPOREDNIH NEKRETNINA



Lokacija procjenjivane nekretnine

5.2. Izračun vrijednosti nekretnine

NKP= 73,77 m2

PODACI O NEKRETNINAMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Konjščina	Konjščina	Konjščina	Konjščina
	Lokacija	Jertovec	Jertovec	Zagorska ulica	Jertovec
	Nekretnina	stan	stan	stan	stan
	Izvor podataka	Nalog	E- nekretnine	E- nekretnine	E- nekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	2Q2021	1Q2021	4Q2019	4Q2018
	Površina (m2)	73,77	66,6	49,07	63,4
	Cijena (€)	-	17.067,82	10.505,32	15.292,55
	Cijena po m2	-	256,3	214,1	241,2
KOEFIJICIENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Protok vremena	2Q2021	1Q2021	4Q2019	4Q2018
	DZS indeksi cijena nekretn.	119,45	119,45	109,64	102,00
	Vremensko usklađenje	-	0,0%	8,9%	17,1%
	Korigirana vrijednost po m2	-	256,3	233,1	282,5
KOEFIJICIENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Lokacija-kategorija	prosječna	prosječna	prosječna	prosječna
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Utjecaj buke	neznat	neznat	neznat	neznat
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Veličina	73,77	66,60	49,07	63,40
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Namjena	stan	stan	stan	stan
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Stanje zgrade	osrednje	ista zgrada	slično	slično
	korekcija	-	0%	0%	0%
STATISTIČKA OBRADA	Pozicija	prizemlje	nepoznato	nepoznato	nepoznato
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Starost	1956	1956	1960	1956
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Opće stanje prostora	obnovljeno	lošije	lošije	lošije
	korekcija	-	40%	40%	40%
	Ukupno korekcija	-	40%	40%	40%
	Korigirana vrijednost po m2	360,2	358,8	326,4	395,4
	Ukupno korigirana cijena	360,2	358,8	326,4	395,4
	Odstupanje od prosjeka		-1,4	-33,8	35,2
Kvadrat odstupanja	2.386,0	2,0	1.142,9	1.241,1	
Standardna devijacija - σ			28,2		
Dvosturuka devijacija - 2σ			56,4		
Odstupanje od prosjeka (-30% do +30%)		0%	-9%	10%	
Odstupanje od 2σ (\pm)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	
		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	
Nova vrijednost za potrebe osiguranja (NV)					
	73,77 m2	x	800 €/m2NGP	59.016 €	

Površina nekretnine	73,77	m ²
Vrijednost po m ²	360,21	€/m ²
Tržišna vrijednost	26.572,39	€
Nova vrijednost za potrebe osiguranja (NV) =	59.016,00	€

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

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

na adresi: Jertovec 160, 49282 KONJŠČINA

naručitelja: PLUDUX ART D.O.O., 49282 KONJŠČINA, Varaždinska 30

Mišljenja smo da je na dan 21.05.2021.

- Tržišna vrijednost (TV) :

26.572,39 €

ili

199.824,37 Kn

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,52 Kn

- Nova vrijednost za potrebe osiguranja objekta :

59.016,00 €

ili

443.800,32 Kn

SURADNIK U PROCJENI:

ZVONKO BENJAK, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

KONTROLIRALA

MARINA ŠIJAK BREZAK

bacc.ing.aedif.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ:

SLOBODAN TONKOVIĆ d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

PBZ Card d.o.o.
Zagreb
22
primjerak procjene za F 3Z

IZVRŠNI DIREKTOR :

IVAN STOJEVIĆ d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

U Zagrebu, svibanj, 2021 . godine

G. PRILOZI

PRILOG 1

FOTOGRAFIJE



pročelje jugozapad



pročelje jugoistok



predsoblje



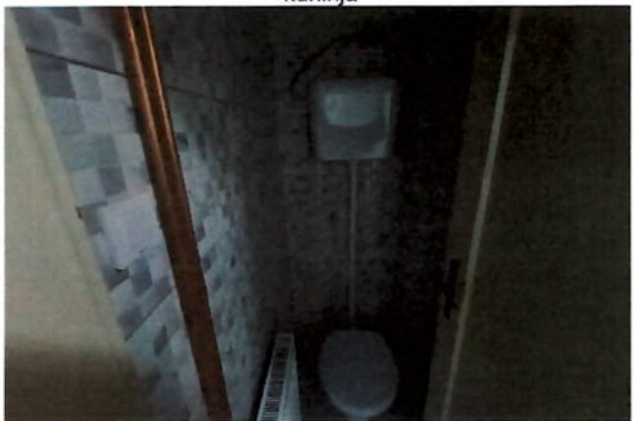
boravak



kuhinja



spremište



WC



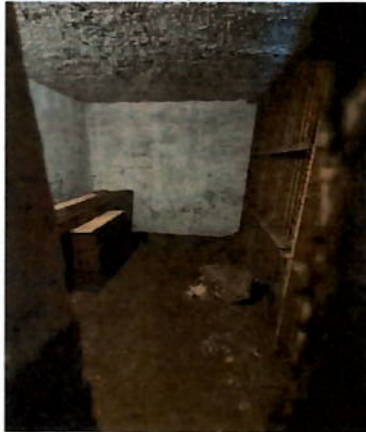
kupaonica



soba spavača



zajedničko stubište zgrade



podrum drvarnica



podrum spremište

PRILOG 2



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZLATAR
 Stanje na dan: 20.05.2021. 00:26

Katastarska općina: 336025, JERTOVEC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-318/2021
 Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1400

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2888/2	DVORIŠTE I KUĆA		849	3054	
2.	2888/5	DVORIŠTE		8	27	
		UKUPNO:		857	3081	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 1244/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Stan S-2 u prizemlju zgrade ukupne površine 66,60 m2 te podrum u grafičkom prikazu označen ljubičastom bojom. PLUDUX ART D.O.O, OIB: 16130377505, VARAŽDINSKA CESTA 30, 49282 KONJŠČINA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.05.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZLATAR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. JERTOVEC, 336025
k.č. br.: 2888/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 21.05.2021



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZLATAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 20.05.2021. 00:26

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: JERTOVEC (Mbr. 336025)

Posjedovni list: 1913
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	1286/10000	JAKOPOVIĆ TAJANA , JERTOVEC, JERTOVEC 160 (VLASNIK)	1/1	58908361528
2	1244/10000	PLUDUX ART D.O.O, VARAŽDINSKA CESTA 30, 49282 KONJŠČINA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	16130377505
3	1286/10000	KRANJEC DIJANA , JERTOVEC 160 (VLASNIK)	1/1	80835709087
4	1286/10000	IPŠA DAVOR , JERTOVEC 160 (VLASNIK)	1/1	
5	1244/10000	HANŽEK SNJEŽANA , DONJA KONJŠČINA, DONJA KONJŠČINA 38 (VLASNIK)	1/1	85125705321
6	1286/10000	TOMISLAV ŠTABA, JERTOVEC 160, JERTOVEC 49282 KONJŠČINA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	67938642910
7	1184/10000	ŠTABA VLADIMIR , ZAGREB, OŽUJSKA 2 (VLASNIK)	1/1	
8	1184/10000	PAVLIN NIKOLA , JERTOVEC 160 (VLASNIK)	1/1	97794403045

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
		2888/2	JERTOVEC	3054	2		
			KUĆA I DVORIŠTE	3054			
		2888/5	JERTOVEC	27	2		
			DVORIŠTE	27			
Ukupna površina katastarskih čestica				3081			

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

PRILOG 3

OPĆI UVJETI PROCJENE

Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis

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 vrijednosti nekretnina (www.pbz-nekretnine.hr) 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):

- nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini
- nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.
- nije uključen u kreditni proces, niti u proces odobravanja kreditnih prijedloga
- nije pod utjecajem tražitelja kredita
- nema nikakav trenutni ili potencijalni sukob interesa vezan uz procjenu nekretnine
- nama povezanu osobu bilo s kupcem bilo s prodavateljem nekretnine
- ne smije primiti naknadu povezanu sa krajnjim rezultatom procjene

Procjenitelj i notisnik izradio je neovisan, iasan, transparentan i objektivnan procjenski elaborat.

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 utrživa 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 pravnika 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

Nisu uključeni u procjenu.

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 zemljišnoknjžni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjžno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

Trava, drveće, plodovi i sve upotrebljive 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 m² 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 isključuje, 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 isključuje.

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 određeni 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; 152/14)
Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17)
Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18)
Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15 i 42/19)
Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 88/17) HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
Prostorni planovi JLS
Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
Normativi RH za građevinarstvo
Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
European Valuation Standards (EVS), blue book 8. izdanje (TEGoVA)
Pravilnik i procedure procjena PBZ Nekretnine
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 106/16)