

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

- **Gradevinski propisi:**
 - Zakon o prostornom uređenju
 - Zakon o gradnji
- **Propisi o vrednovanju:**
 - Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina
 - Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina
 - Podatak o etalonskoj cijeni građenja
 - Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine
- **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, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
 - 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)
 - Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certifikiranju (NN 88/17)
 - Pravilnik o načinu izračuna gradevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
 - HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)
 - Uredba o visini vodnog doprinosa
 - Važeći gradevinski normativi i propisi u RH
 - Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
 - Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčića, izdanje 2016.
 - Posebni propisi jedinica lokalne samouprave
 - Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18 i 36/19)

- **Popis priložene dokumentacije:**

1. Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, z.k.odjel Rijeka, od 06.01.2020. - neslužbena verzija
2. Izvod iz katastarskog plana od 15.02.2020. - neslužbena verzija

Napomene i ograde:

- Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.
- Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.
- Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.
- Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.