

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Broj elaborata: 234/2025

Svrha: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu prijenosa zemljišta

Nekretnina: č.zem.br. 491/2, k.o. Donja Podstrana
 k.č.z. 491/2, k.o. Donja Podstrana

Lokacija: Donja Podstrana

Naručitelj: REPUBLIKA HRVATSKA
 SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
 UPRAVNI ODIJEL ZA GRADITELJSTVO I PROSTORNO UREĐENJE
 SJEDIŠTE U SPLITU
 KLASA: 944-04/25-0001/0024
 URBROJ: 2181/1-11-01/10-25-0004
 SPLIT, 23.05.2025.

REPUBLICA HRVATSKA
 ŽUPANIJA SPLITSKO-DALMATINSKA
 OPĆINA PODSTRANA

Primjeno:	19. 11. 2025	
Klasifikacijska oznaka:	944-04/25-01/05	Org. jed. 04-A
Urudžbeni broj:	15-25-07	Pril. Vrij.

Datum: 16.09.2025.

IZRADIO: **IVAN MIJANOVIĆ**
 Digitalno potpisao: IVAN Mijanović, dipl.ing.grad.
 MIJANOVIĆ Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
 Datum: 2025.09.26
 15:28:58 +02'00'

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.



8Cn1sL1qE0mPL0gZHpD-I.w

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 o osiguranju od odgovornosti za obavljanje 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



8Cn1sL1qE0mPL0gZHpD-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 (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 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 energetskom 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, ovlaštenu 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 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.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanoj 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 Zaključku zatražena je procjena tržišne vrijednosti poljoprivredno zemljište oznake k.č.z. 491/2, k.o. Donja Podstrana

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 vrednovanja: 26.02.2025.

Dan kakvoće: **Dan donošenja PPU Općine Podstrana - 22.05.2019.**

Dan izrade: 16.09.2025.

Naručitelj: REPUBLIKA HRVATSKA, SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA, UPRAVNI ODIJEL ZA GRADITELJSTVO I PROSTORNO UREĐENJE, SJEDIŠTE U SPLITU, KLASA: 944-04/25-0001/0024, URBROJ: 2181/1-11-01/10-25-0004, SPLIT, 23.05.2025.

5.3. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Četvrt: Žminjača

Grad: Donja podstrana

Županija: Splitsko-dalmatinska

Upis: Izvadak iz zemljišne knjige

Katastarska općina: Donja Podstrana

ZK IZVADAK: 26043

Nekretnina: č.zem.br. 491/2, k.o. Donja Podstrana

k.č.z. 491/2, k.o. Donja Podstrana

Osnova procjene: Tržišna vrijednost zemljišta i pripadajućih poboljšica

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.

a. blizina područja koja su već urbanistički uređena,

b. područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,

c. naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,

d. kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,

e. način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.

- Opis nekretnine:** Predmetna nekretnina nalazi se u Podstrani . Na dan očevida predmetna nekretnina predstavlja makadamski put . Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina. Nekretnina IV.2. kategorije.
- Predmetna nekretnina predstavlja površinu buduće trajne javne namjene. Čl. 47 Zakona određena je izrada procjena nekretnina odnosno površina javne namjene te se ista utvrđuje prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja (načelo prethodnog učinka).
- uporabno svojstvo nekretnine je stanje odnosno kakvoća nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja, odnosno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja u smislu privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti (načelo prethodnog učinka)
- Predmetna nekretnina k.č.z. 491/2 u površini od 681,00 m2, nastala je cijepanjem nekretnine stare oznake k.č.z. 491, u svrhu predaje u vlasništvo Općini Podstrana. Predmetna nekretnina procjenjuje se kao zemljište IV.2. kategorije sukladno načelu prethodnog učinka ista je predstavlja pogodno poljoprivredno zemljište.
- Pristup:** Nekretnina ima direktan pristup na JPP
- Odvodnja:** Terenom
- Dozvole ishodene na čestici:** Za potrebe elaborata Procjenitelju nisu dostavljeni podatci o ishodenoim dozvolama za predmetnu nekretninu.

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 16.09.2025.
Općinski sud: Split/ZK odjel Split

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest - ZK (m ²)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O.	kč.br.	pos.List	
Donja Podstrana	26043	491/2		Donja Podstrana	491/2	26043	681,00

Opis nekretnine: Stinice
Ukupna površina čest: 681,00 m²
Površina koja se procjenjuje 681,00 m²

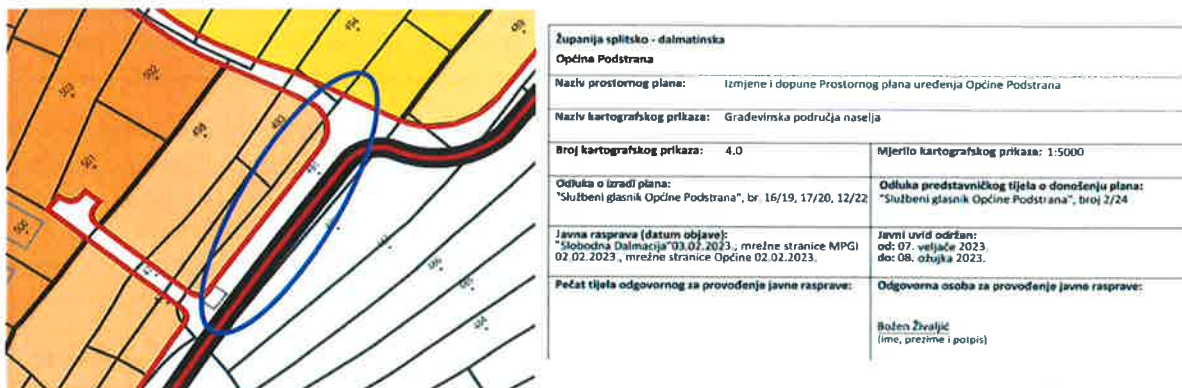
6. Vlasnički dio: 1/1
Vlasnik (zemljišnik) ZK 26043 OPĆINA PODSTRANA, OIB: 40910925478, TRG DR. FRANJE TUĐMANA 3,
PODSTRANA - GRBAVAC 21312 PODSTRANA

Posjedni (katastar): Sukladno upisu (PRILOG 2)
Teret: NEMA sukladno upisu u ZK

Napomena: **Predmetna nekretnina k.č.z. 491/2 u površini od 681,00 m², nastala je cijepanjem nekretnine stare oznake k.č.z. 491, u svrhu predaje u vlasništvo Općini Podstrana. Predmetna nekretnina procjenjuje se kao zemljište IV.2. kategorije sukladno načelu prethodnog učinka ista je predstavlja pogodno poljoprivredno zemljište.**

6.2. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Sukladno važećem prostornom planu - izmjenama i dopunama Prostornog plana Općine Podstrana („Službeni glasnik Općine Podstrana“ br. 2/24) kartografski prikazi br. 4. građevinska područja naselja, predmetne nekretnine nalaze se u zoni prometne površine, tj. predstavlja zemljište javne namjene.



Prema nečelu prethodnog učinka za potrebe određivanja tržišne vrijednosti Procjenitelj utvrđuje stanje nekretnine prije promjene namjene, odnosno prije isključenja zemljišta javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja. Prema izmjenama i dopunama PPU Općine Podstrana ("Službeni glasnik Općine Podstrana", broj 3/06, 8/08, 3/11 (pročišćeni tekst), 12/17, 14/17 (pročišćeni tekst)) predmetna nekretnina se nalazi van zone građevinskog područja naselja, tj. predstavlja zemljište poljoprivredne namjene.

Izmjene i dopune PPU-a Općine Podstrana - 2019. godina



Sukladno navedenom predmetna nekretnina procjenjuje se kao poljoprivredno zemljište - IV.2. kategorije.

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

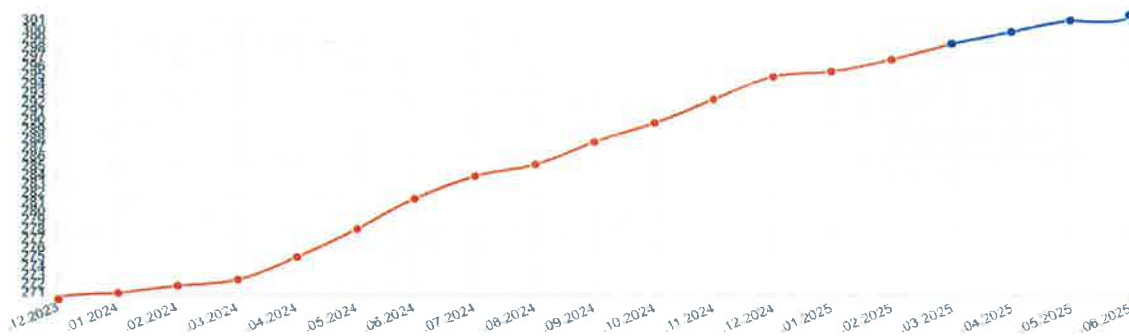
Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenih nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj.

Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljani projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nereálnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025.

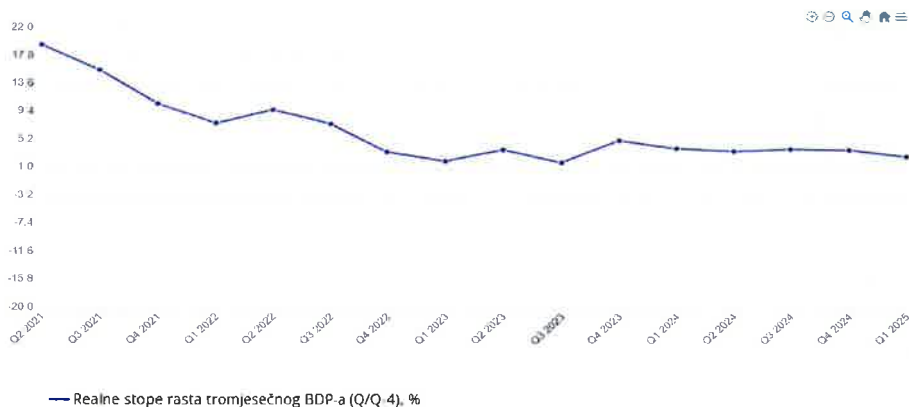
BN Index

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>

Bruto domaći proizvod (realne stope rasta)



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 Donjoj Podstrani, oznake k.č.z. 322, k.o. Donja Podstrana. Zemljište je površine 322 m². Kupoprodaja je obavljena 15.11.2022. za iznos od 28200 €. 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	1820951
Datum pregleda	16.9.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4922473
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.02.2023
Površina u prometu	188,00
Vrijednost nekretnine (KN)	212.472,90
Vrijednost nekretnine (EUR)	28.200,00
Datum ugovora	15.11.2022
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	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GORNJA PODSTRANA, PODSTRANA - ŽMINJAČA - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š2 - ŠUME - ZAŠTITNA ŠUMA



Nekretnina 2

Poljoprivredno zemljište u Donjoj Podstrani, oznake k.č.z. 144/1, k.o. Donja Podstrana. Zemljište je površine 149 m². Kupoprodaja je obavljena 29.09.2021. za iznos od 12665 €. 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	1647384
Datum pregleda	16.9.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4728222
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.05.2022
Površina u prometu	149,00
Vrijednost nekretnine (KN)	94.856,89
Vrijednost nekretnine (EUR)	12.665,00
Datum ugovora	29.09.2021
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	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GORNJA PODSTRANA, PODSTRANA - ŽMINJAČA - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š2 - ŠUME - ZAŠTITNA ŠUMA

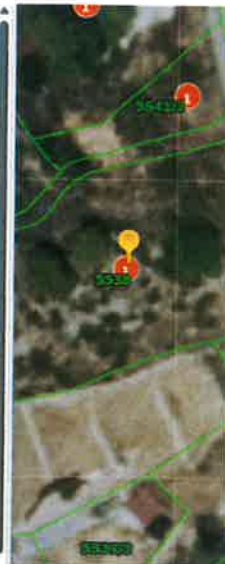


Nekretnina 3

Poljoprivredno zemljište u Donjoj Podstrani, oznake k.č.z. 5538, k.o. Donja Podstrana. Zemljište je površine 1044 m². Kupoprodaja je obavljena 04.10.2022. za iznos od 130000 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirica kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1796663
Datum pregleda	16.9.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4891168
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.12.2022
Površina u prometu	1.044,00
Vrijednost nekretnine (KN)	978.057,86
Vrijednost nekretnine (EUR)	130.000,00
Datum ugovora	04.10.2022
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	PODSTRANA - SV. MARTIN, POSTRANA - MILTOGRAS, PODSTRANA - GRBAVAC - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME ŠUMSKO ZEMLJIŠTE



Prikaz lokacije procjenjivanog 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 poredbena 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.

Poredbena 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 predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih 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 umanjjenih 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 građevnih 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>CRATIAN 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	Othert
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	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025.	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52
	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	Donja podstrana	Donja Podstrana	Donja Podstrana	Donja Podstrana
Lokacija	Žminjača	Žminjača	Žminjača	Mutogras
Nekretnina	Grad. zem.	Grad. zem.	Grad. zem.	Grad. zem.
Izvor podataka		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podataka	namjera prodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	26.02.2025.	15.11.2022.	29.09.2021.	04.10.2022.
Površina (m ²)	681,00	188,00	149,00	1.044,00
Cijena (€)	-	28.200,00	12.665,00	130.000,00
Cijena (€/m ²)		150,00	85,00	124,52

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
Protok vremena	1Q2025	4Q2022	3Q2021	4Q2022
DZS indeks cijena nekretnina	201,93	160,87	138,18	160,87
Vremensko uskladenje	-	25,50%	46,10%	25,50%
Korigirana vrijednost po m ²		188,25	124,19	156,27

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 2 σ), kako slijedi:

KONTROLA NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	188,25	124,19	156,27
Prosječna prilagođena cijena	156,24	156,24	156,24
Apsolutno odstupanje od prosjeka	-32,01	32,05	-0,03
Relativno odstupanje od prosjeka	20,49%	20,51%	0,02%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	-32,01	32,05	-0,03
Kvadrat odstupanja	1024,64	1027,20	0,00
Standardno odstupanje		26,15	
Dvostruko standardno odstupanje		52,3	
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)	-	188,25	124,19	156,27
LOKACIJA				
Opis	Dobra	Dobra	Dobra	Lošija
Korekcijski faktor	-	0%	0%	10%
VELIČINA ZEMLJIŠTA				
Opis	<700 m2	<700 m2	<700 m2	1000 - 1500
Korekcijski faktor	-	0%	0%	10%
OBLIK ZEMLJIŠTA				
Opis	str od 1 : 2,5	str od 1 : 2,5	str od 1 : 2,5	str od 1 : 2,5
Korekcijski faktor	-	0%	0%	0%
KONFIGURACIJA				
Opis	ravno	ravno	ravno	ravno
Korekcijski faktor	-	0%	0%	0%
CESTOVNI PRISTUP				
Opis	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Korekcijski faktor	-	0%	0%	0%
INFRASTRUKTURA				
Opis	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu
Korekcijski faktor	-	0%	0%	0%
Ukupno usklađenje (max +/- 40%)		0%	0%	20%
Prilagođena cijena	166,65	188,25	124,19	187,52

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			
Međuvrmski izjednačena cijena (€/m ²)	188,25	124,19	156,27
Interkvalitativno izjednačena cijena	188,25	124,19	187,52
Razlika (%)	0,00%	0,00%	20,00%
Kontrola (< 40%)	DA	DA	DA

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

KONTROLA NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvrmski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	188,25	124,19	187,52
Prosječna prilagođena cijena	166,65	166,65	166,65
Apsolutno odstupanje od prosjeka	-21,6	42,46	-20,87
Relativno odstupanje od prosjeka	12,96%	25,48%	12,52%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	-21,60	42,46	-20,87
Kvadrat odstupanja	466,56	1802,85	435,56
Standardno odstupanje	30,03		
Dvostruko standardno odstupanje	60,06		
Pravilo 2 - σ (sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

PROSJEČNA PRILAGOĐENA CIJENA (€/m ²) - IV.2. kategorije			
166,65			

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. 491/2, k.o. Donja Podstrana

k.č.z. 491/2, k.o. Donja Podstrana

CIJENA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IV.2. KATEGORIJE			
Nekretnina	Površina (m ²)	Cijena €/m ²	Ukupna cijena (€)
491/2, k.o. Donja Podstrana	681,00	166,65	113.488,65

VRIJEDNOST GRAĐEVINSKI POBOLJŠICA			
Opis	m	Cijena €/m ³	Ukupna cijena (€)
Nisu zabilježene građevinske poboljšice	0	0,00	0,00

- SVEUKUPNO:

113.488,65 €

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

113.000,00 €

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 16.09.2025.

14. PRILOZI

PRILOG 1



PRILOG 2



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 16.09.2025. 09:28

Katastarska općina: 336556, DONJA PODSTRANA

Broj ZK uložka: 26043

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-16686/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	491/2	4	STINICE	681	
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	681	
		UKUPNO:		681	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Vlasnički dio: 1/1	
	OPĆINA PODSTRANA, OIB: 40910925478, TRG DR. FRANJE TUĐMANA 3, PODSTRANA - GRBAVAC 21312 PODSTRANA	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.09.2025.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
Stanje na dan: 16.09.2025. 09:28

Katastarska općina: 336556, DONJA PODSTRANA

Broj ZK uložka: 26043

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-16686/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	491/2	4	STINICE PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	681	
			UKUPNO:	681	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA PODSTRANA, OIB: 40910925478, TRG DR. FRANJE TUĐMANA 3, PODSTRANA - GRBAVAC 21312 PODSTRANA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.09.2025.



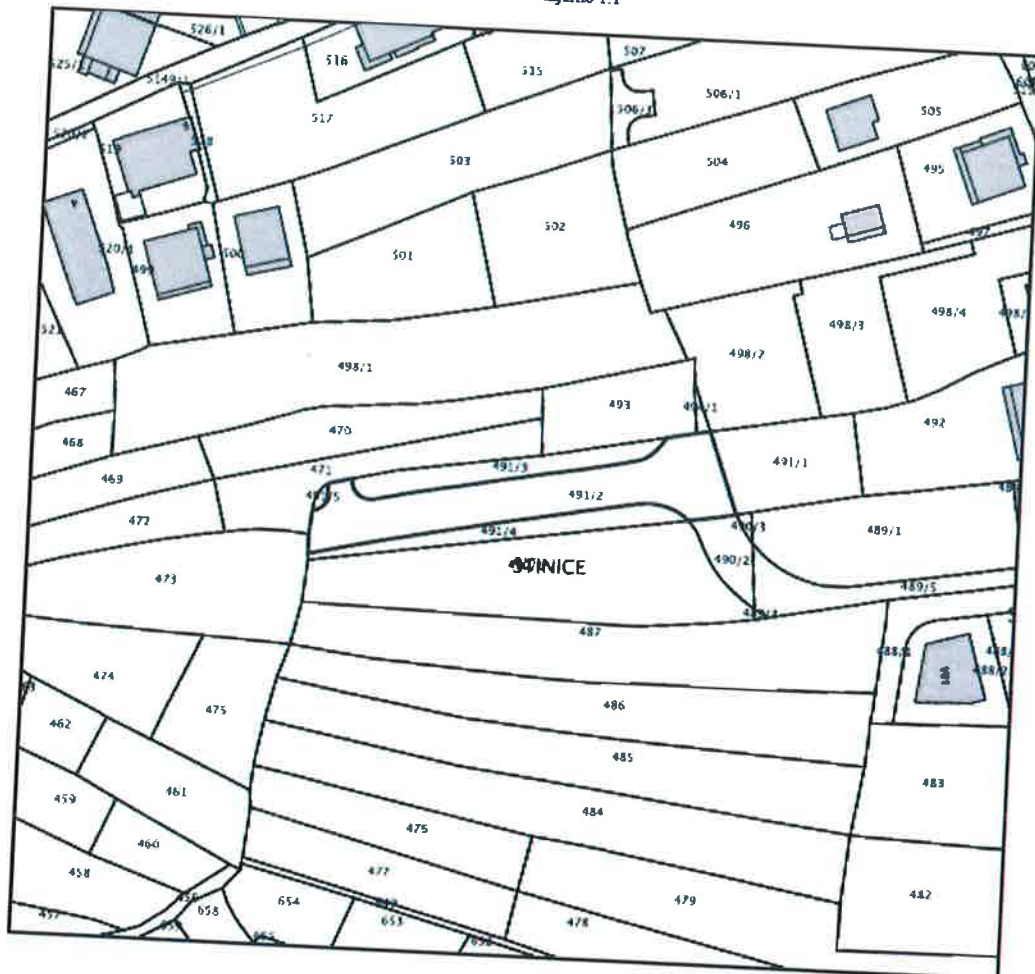
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SPLIT

Stanje na dan: 16.09.2025.

NESLUŽBENA KOPLJA
K.o. DONJA PODSTRANA
k.č.br.: 491/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



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 energetskom pregledu zgrade i energetskom 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., Majčić 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