

PROCJEMBENI ELABORAT – PR IV-13/2022

k.č.zem. 1013/2 k.o. Korčula



Nekretnina: **Zemljište u k.o. Korčula u gradu Korčuli**

čest. zem. 1013/2 k.o. Korčula

Lokacija: **Ulica Korčulanskih domobrana br. 50, 20260 Korčula**

Naručitelj: **Grad Korčula, Trg Antuna i Stjepana Radića 1, 20260 KORČULA**

Svrha: **Utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:

Zlatko Bender dipl.inž.građ.stalni sudski vještak

Dračasta 5, 20000 Dubrovnik

e-mail; zlatko.bender@du.t-com.hr

tel; 020/411-215, GSM; +385/98216-615

Dubrovnik, 20.04.2022. godine.

VLASNIK: Prema upisu u zk. Identifikaciji, zk.ul. broj 1281
Grad Korčula, Trg Antuna i Stjepana Radića 1, 20260 KORČULA

IZVRŠITELJ: Zlatko Bender dipl.inž.građ.stalni sudski vještak
Dračasta 5, Dubrovnik

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina; Zemljište u k.o. Korčula u gradu Korčuli
Adresa: Ulica Korčulanskih domobrana br. 50,20260 Korčula
Zemljišnoknjižni uložak: 1281
Zemljišnoknjižna čestica: 1013/2
ZK katastarska općina: Korčula
Općinski sud: Dubrovnik, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KORČULA
Katastarska čestica: 1013/2
Katastarska općina: Korčula
Namjena: Građevinsko zemljište
Datum pregleda nekretnine: 20.04.2022.
Svrha procjenjivanja: Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja: Potrebe naručitelja

Zabilježba; svojstvo kulturnog dobra-nije upisano

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost;
za nekretninu: k.č.zem.1013/2 k.o. Korčula unutar građevinskog područja iznosi;
na lokaciji: Ulica Korčulanskih domobrana br. 50,20260 Korčula

iznosi:

22.702,35 €

ili po tečaju 1 € = 7,544480 kn primjenjuje se od 20.04.2022. godine

171.000,00 kn

Primjedba;

„Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.“

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

SADRŽAJ:

- 1. Zadatak**
- 2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji**
- 3. Općenito o procjeni**
- 4. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 5. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status**
- 6. Rekapitulacija površina**
- 7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 8. Odabir metode procjenjivanja**
- 9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
 - 9.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina**
 - 9.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom**
 - 9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu**
 - 9.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)**
 - 9.3. Izračun dobitaka i odbitaka**
- 10. Rekapitulacija - zaključak**
- 11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 12. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Zadatak procjembenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: u naravi zemljišta na z.k.č. 1013/2, upisane u ZK. izvadak br. 1281 k.o. Korčula na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja. Svrha procjene u smislu pravne radnje je prodaja na slobodnom tržištu sukladno odrednicama mjerodavnih Zakona.

Zemljište se nalazi u gradu Korčuli, središnja mikro-lokacija u sastavu Grada Korčule. Na zemljištu nema izgrađen građevinski objekt. Zemljište je položeno na strmom terenu kaskadno zasječeno nagiba ka jugu, a isto je neodržavano i zaraslo mediteranskim visokim i niskim raslinjem, u naravi susjedna čestica (okućnica) objekta izgrađenog na k.č.zem. 1013/1 (zgr. 114) k.o. Korčula.

Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja.

2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji

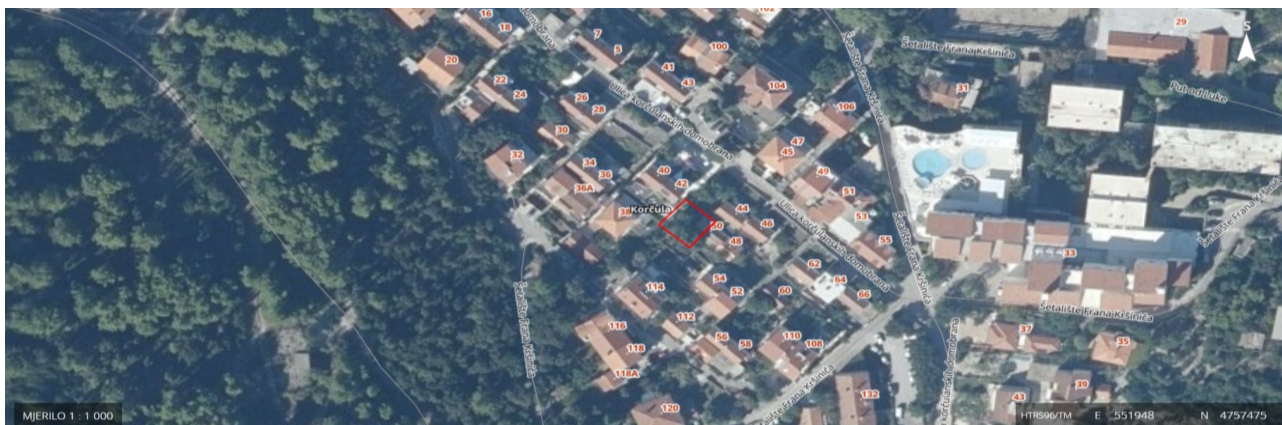
z.k. uložak/PL	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)	
					z.k.	katastar
1281	Korčula	1013/2	***	NEPLODNO	146,00	***
1281	Korčula	***	1013/2	NEPLODNO	***	146,00
POVRŠINA UKUPNO (m ²):					146,00	146,00

Vlasnik: Prema upisu u zk. Identifikaciji, zk.ul. broj 1281 Grad Korčula, Trg Antuna i Stjepana Radića 1, 20260
Teret: Prema priloženom izvatku iz zemljišne knjige KORČULA

LOKACIJA

Predmetne nekretnine nalaze se na području GRADA KORČULE, središnja mikrolokacija na k.č.zem. 1013/2 k.o. Korčula. Okolne parcele su slične namjene i oblika.

Mikrolokacija nekretnine, Izvor: Google Earth



Makrolokacija nekretnine, Izvor: Google Earth



3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 20.04.2022.
Datum kakvoće: 20.04.2022.
Datum vrednovanja: 20.04.2022.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetnih nekretnina na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.: 1281, k.o. Korčula, od 12.04.2022., neslužbena kopija sa WEB-a.
2. Popis katastarskih čestica s korisnicima i adresama, PL. broj: 1786 k.o. Korčula , neslužbena kopija sa WEB-a.
3. Izvod iz katastarskog plana, k.o. Korčula , neslužbena kopija sa WEB-a.
4. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena od dana 20.04.2022.; KLASA; 364-01/22-01/47, UR.BROJ; 2117-23-1/18-22-2.

Stanje unutar katastarskog i zemljišnoknjižnog je usklađeno u smislu površina (oblik na kopiji plana odgovara kvadraturi upisanoj u katastarskoj i zemljišnoj identifikaciji).

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene su se koristili od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci (e- prostorni plan, Geoportal DGU...). Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

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.

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.

4. Popis primjenjenih propisa i literature

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

• Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
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)
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 63/19)

• Podzakonski akti:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 105/15)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima	(NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju	(NN 88/17)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade	(NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa	(NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(NN 59/20)
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora	

• Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
Bilten 271, Hrvatska narodna banka, kolovoz 2021.
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, 07/2021.
Indeksi cijena stambenih objekata za III tromjesečje 2021. godine, Državni zavod za statistiku, Zagreb, 17.01.2022. godine

5. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status

Predmet procjene je nekretnina, građevinsko zemljište koje se nalaze na području DUBROVAČKO-NERETVANSKE županije, Korčula, središnja mikrolokacija; južna strana ; na z.k.č. 1013/2 k.o. Korčula, upisana u zk.ul. 1281 k.o. Korčula . Zemljišta se nalaze unutar obuhvata građevinskog područja, sukladno prostornom planu Grada Korčule. Katastarska identifikacija u smislu upisa površina i stanja na kopiji katastarskog plana je kompatibilna. Upisana je površina od 146,00 m² , a izmjerena je površina temeljem kopije plana od cca 146,00 m². Parcela je pravilnog geometrijskog oblika, kaskadno zasječena u smislu nagiba ka jugu.

Kategorija zemljišta prema Čl.10. Pravilnika NN105/15: II

U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena:

Pristup na javnu prometnu površinu:	DA
Vodovod priključak	NE.....u blizini
Kanalizacija priključak	NE.....u blizini
Elektroopskrba priključak	NE.....u blizini
Plin priključak:	NE.....u blizini
DTK priključak:	NE.....u blizini

Članak 10.

(1) Kategorije zemljišta u smislu ovoga Pravilnika su:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

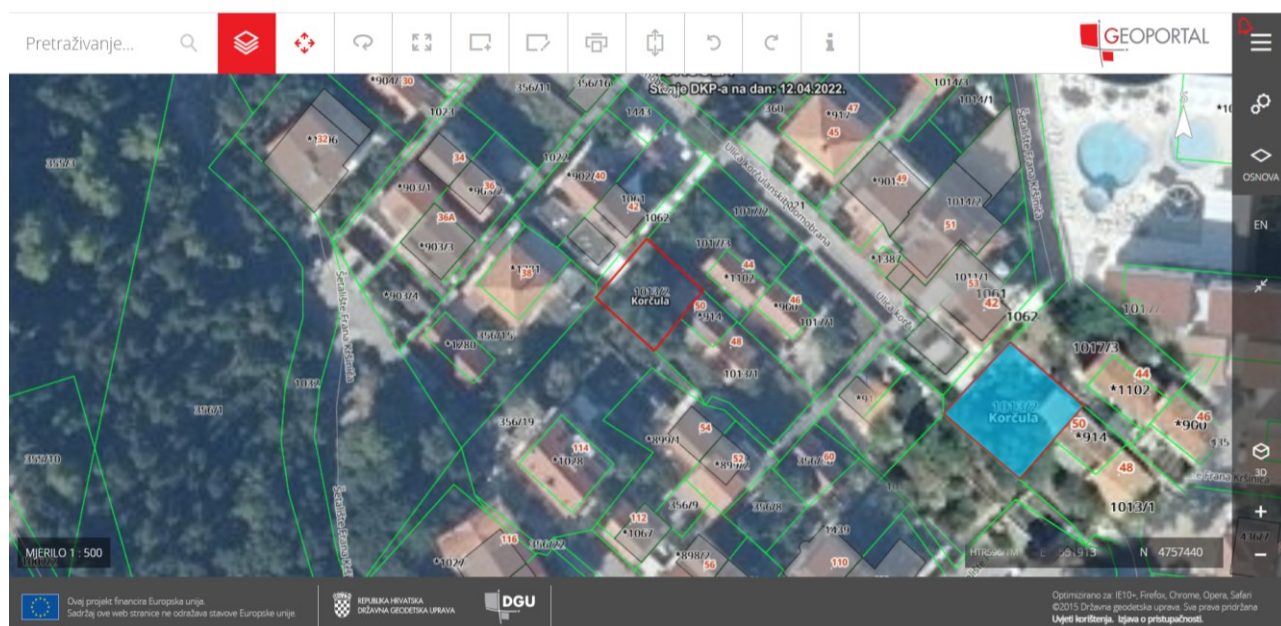
3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.

4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

Vrijednosti zemljišta biti će izražena prema tržišnim vrijednostima takve vrste zemljišta na okolnim područjima, s obzirom na površinu, namjenu i način korištenja zemljišta.

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTAL DGU PREGLEDNIKU

k.č.zem. 1013/2 k.o. Korčula



Izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>

5.1. PROSTORNO PLANSKI STATUS NEKRETNINE

5.1.1. PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA KORČULE

Izvor; <http://www.zzpudnz.hr/PROSTORNIPLANOWI.aspx>

Čest. Zem. 760/1 K.O. Korčula - zemljišta unutar građevinske zone zahvata

* Sl.gl. Grada Korčule, br. 9/16.

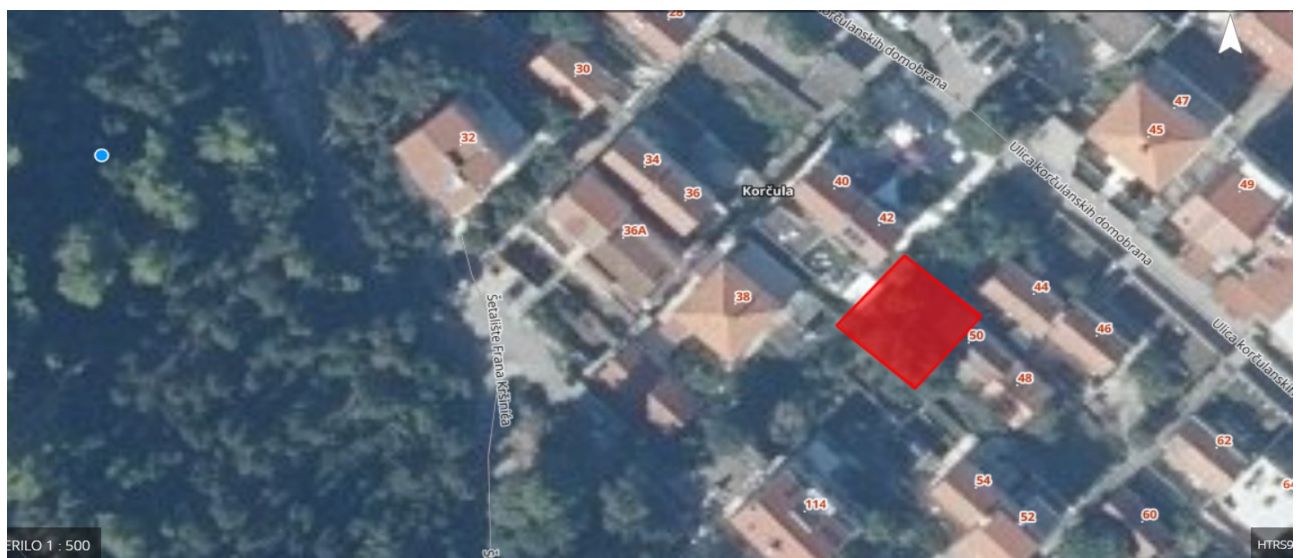
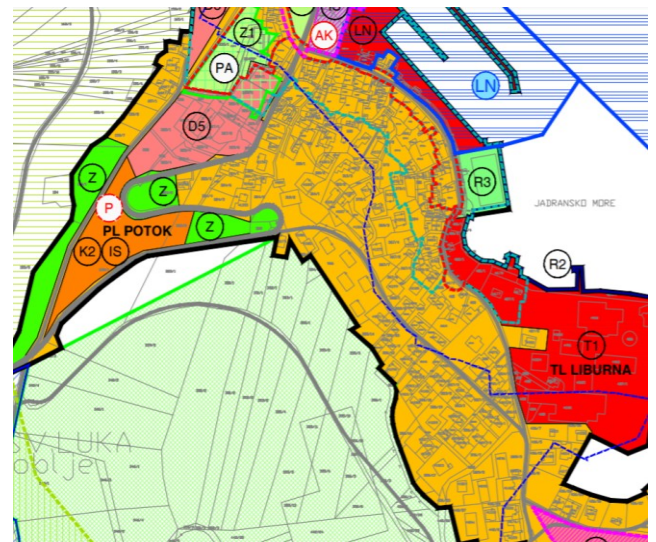
II. IDPPUG Korčula

Sl.gl. Grada Korčule, br. 2/03,03/08,3/11,10/15, (PPUG, USKLAĐENJE PPUG, IDPPUG,DPPUG,II IDPPUG KORČULE)

grafički dio - KP 1. Korištenje i namjena površina; M1:5000



Prema PPUG GRADA KORČULE, predmetna parcela k.č.zem. 1013/2 k.o. Korčula se nalazi unutar granice građevinskog područja, mješovite namjene, a u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja. Čestica nije unutar zaštićenog područja u smislu konzervatorskih odrednica.



5.1.2. IDENTIFIKACIJSKE KARAKTERISTIKE ; č.zem. 1013/2 k.o. Korčula

NIJE PREDVIĐEN DETALJNI PLAN UREĐENJA ILI URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA

1, 2	LOKACIJA	
	GRAD KORČULA	Ulica Korčulanskih domobrana br. 50,20260 Korčula
		južna mikrolokacija grada Korčule
3	ZEMLJIŠNIK	
	k.č. (SI) k.o.KORČULA	1013/2
	Površina (m2)	146,00
	Vlasništvo	GRAD KORČULA
4	KATASTAR	
	k.č. (SI) k.o.KORČULA	1013/2
	Površina (m2)	146,00
	Posjednik	GRAD KORČULA
5	GEOPORTAL	
	Postojeće stanje	prirodna padina nagiba ka jugu , kaskadno zasječena.
6	PPUG	
	GP.	DA
	Namjena	M
	Status (I; N; NN)	IZGRAĐENO
	Obveza izrade UPU-a	NEMA
	kig	0,4 za samostojeći i poluugrađeni način gradnje; za ugrađeni način gradnje = (0,50)
	kis	1,5 prema PPU GRADA KORČULE
8	UPU ili DPU	
	Detaljna namjena	***
	Uvjeti građenja;	<p>***Članak 32.</p> <p>UVJETI GRADNJE UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE</p> <p>(1) Unutar građevinskog područja naselja dopuštene veličine građevne čestice u odnosu na odgovarajući način građenja osnovne zgrade propisuju se kako slijedi:</p> <p>(a) ukoliko nije drukčije određeno daljnjim detaljnijim odredbama Plana: VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE</p> <p>(1) Unutar građevinskog područja naselja dopuštene veličine građevne čestice u odnosu na odgovarajući način građenja osnovne zgrade propisuju se kako slijedi:</p> <p>(a) ukoliko nije drukčije određeno daljnjim detaljnijim odredbama Plana:</p> <p>II. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Korčule 20</p> <p>* za samostojeći način građenja:</p> <ul style="list-style-type: none"> - u izgrađenom dijelu GPN-a: od 200 do zaključno 3000 m²; - u neizgrađenom dijelu GPN-a: od 300 do zaključno 3000 m²; - najmanja širina građevne čestice na regulacijskoj liniji iznosi: a. u izgrađenom dijelu GPN-a: 12,0 m;

I. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Izvor; http://www.zzpudnz.hr/dokumenti_3/dok242.aspx

Kategorija:	II
Namjena:	M
Uvjeti korištenja:	sukladno PPU GRADA KORČULE
Maximalni koeficijent iskoristivosti:	0,4
Maximalni koeficijent izgrađenosti:	1,50
Minimalna površina prirodnog terena:	20%

VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Unutar građevinskog područja naselja dopuštene veličine građevne čestice u odnosu na odgovarajući način građenja osnovne zgrade propisuju se kako slijedi:

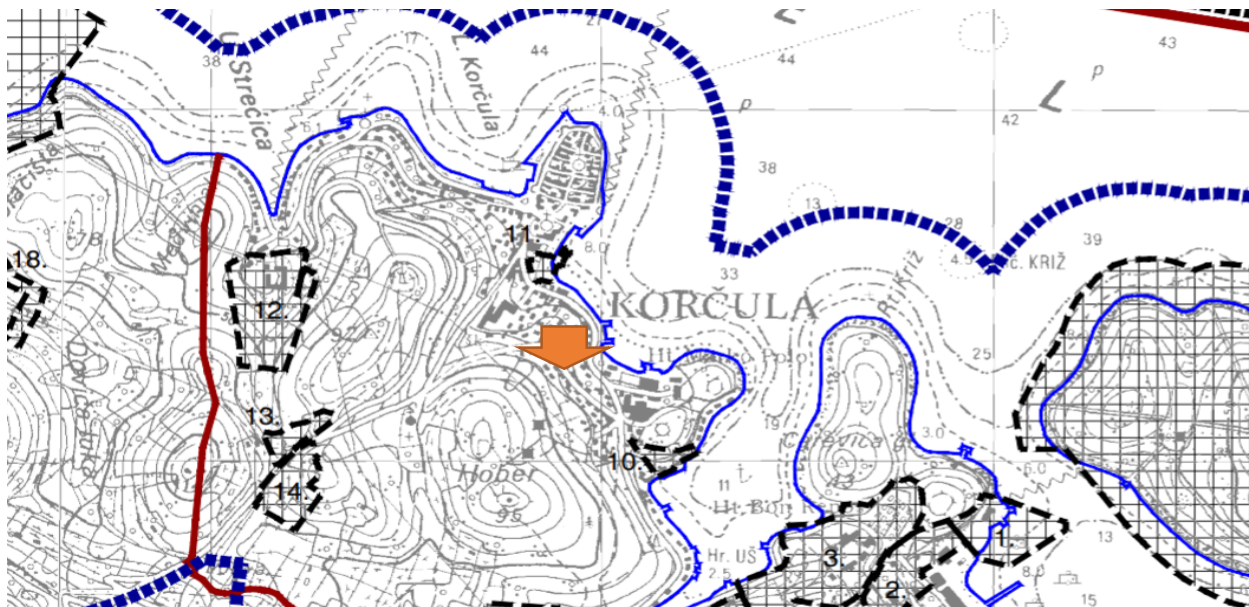
(a) ukoliko nije drukčije određeno daljnjim detaljnijim odredbama Plana:

II. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Korčule | 20

- za samostojeci način građenja:
 - u izgrađenom dijelu GPN-a: od 200 do zaključno 3000 m²;
 - u neizgrađenom dijelu GPN-a: od 300 do zaključno 3000 m²;
 - najmanja širina građevne čestice na regulacijskoj liniji iznosi:
 - a. u izgrađenom dijelu GPN-a: 12,0 m;
 - b. u neizgrađenom dijelu GPN-a: 14,0 m;
- za poluugrađeni način građenja:
 - u izgrađenom dijelu GPN-a: od 150 do zaključno 600 m²;
 - u neizgrađenom dijelu GPN-a: od 200 do zaključno 600 m²;
 - najmanja širina građevne čestice na regulacijskoj liniji iznosi:
 - a. u izgrađenom dijelu GPN-a: 10,0 m;
 - b. u neizgrađenom dijelu GPN-a: 12,0 m;
- za ugrađeni način građenja:
 - u izgrađenom dijelu GPN-a: od 100 do zaključno 400 m²;
 - u neizgrađenom dijelu GPN-a: od 150 do zaključno 400 m²;
 - najmanja širina građevne čestice na regulacijskoj liniji iznosi: 6,0 m

PPUG	II. IDPPUG KORČULE	Arhitektonski fakultet Zagreb - Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu	Sl.gl. Grada Korčule, br. 09/16.
------	-----------------------	---	----------------------------------

3.b. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - prema obavezi izrade UPU-a ili DPU-a.
Nema obaveze izrade plana nižeg reda na naznačenoj mikrolokaciji.



NEMA OBAVEZE IZRADE UPU-a ili DPU-a.

KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI I KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Najveće vrijednosti koeficijenta izgrađenosti propisuju se kako slijedi:

(a) ukoliko nije drukčije određeno daljnjim detaljnijim odredbama Plana:

- unutar izgrađenog dijela GPN-a:
 - za samostojeći i poluugrađeni način građenja: 0,4;
 - za ugrađeni način građenja: 0,5;
- unutar neizgrađenog dijela GPN-a:
 - za samostojeći i poluugrađeni način građenja: 0,3;
 - za ugrađeni način građenja: 0,5;

(b) za zgrade javne i društvene namjene dopušta se do 50% veći koeficijent izgrađenosti u odnosu na podstavak (a); navedeno vrijedi samo za ustanove u javnom sustavu kulture, zdravstva, obrazovanja, sporta i socijalne skrbi;

(c) unutar zone zaštite „A“ i „B“ dopušta se do 50% veći koeficijent izgrađenosti u odnosu na podstavak (a).

(2) Najveća vrijednost koeficijenta iskorištenosti propisuju se, ukoliko nije drukčije određeno daljnjim detaljnijim odredbama Plana: 1,5.

Stranica 13

6. Rekapitulacija površina

Površine parcela iskazana je temeljem dostavljenih dokumenata za procjenu vrijednosti zemljišta (od strane naručitelja). Predočeni Izvadak iz zemljišne knjige od 12.04.2022., zk.uložak br.: 1281 k.o. Korčula

z.k. uložak/PL	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)	
					z.k.	katastar
1281	Korčula	1013/2	***	NEPLODNO	146,00	***
1570	Korčula	***	1013/2	NEPLODNO		146,00
POVRŠINA (PROCJENJIVANJA) UKUPNO (m²):					146,00	146,00

Fotografija zemljišta sa očevida



7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

7.1. Gospodarsko stanje u Republici Hrvatskoj

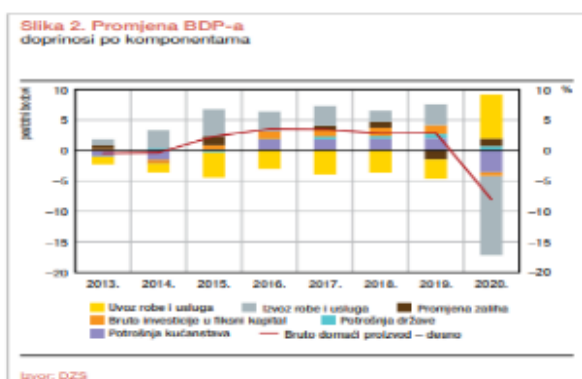
Model brze procjene BDP-a za treće tromjesečje upućuje na rast realnog BDP-a u odnosu na razdoblje od travnja do lipnja 2021. ponajprije zbog iznimno dobrih ostvarenja u turističkoj sezoni. Iako se zbog postupnog iščezavanja baznog učinka u spomenutom razdoblju očekuje niža godišnja stopa rasta realnog BDP-a nego u drugom tromjesečju, ona bi ipak mogla biti visoka (Slika 1.). Kada je riječ o dostupnim visokofrekventnim pokazateljima, realni promet od trgovine na malo i u kolovozu je nastavio povoljna kretanja pod utjecajem iznimno dobrih turističkih kretanja te se povećao za 1,8% u odnosu na srpanj. Istodobno je u ta dva mjeseca trgovina prosječno bila na razini višoj za 2,9% u odnosu na drugo tromjesečje (Slika 7.). Industrijska se proizvodnja u kolovozu povećala za 0,7% u usporedbi s prethodnim mjesecom, ali to nije bilo dovoljno da nadomjesti pad ostvaren u srpnju (za 1,0%). Stoga je u srpnju i kolovozu zabilježeno smanjenje industrijske proizvodnje od 0,6% u odnosu na prosječno ostvarenje iz drugog tromjesečja. Promatra li se prema glavnim industrijskim grupacijama, proizvodnja energije i netrajnih proizvoda za široku potrošnju na tromjesečnoj se razini smanjila, dok se proizvodnja intermedijarnih proizvoda te kapitalnih dobara zadržala na razini iz drugog tromjesečja. Jedino je proizvodnja trajnih proizvoda za široku potrošnju povećana na tromjesečnoj razini (slike 3.i 4.).

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 270, Godina XXVII · Listopad 2021.

7.2 Građevinski sektor

U 2020. izdane su 9 403 građevinske dozvole, što je za 5,3% manje nego u 2019. Za izdane građevinske dozvole u 2020. predviđena je vrijednost radova u iznosu od 28 090 600 tisuća kuna, što je za 23,9% manje nego u 2019. Prema izdanim građevinskim dozvolama u 2020., predviđeno je građenje 14 083 stana, što je za 8,4% manje nego u 2019. U 2020. prema vrstama građevina, 83,0% dozvola izdano je za zgrade, a 17,0% za ostale građevine prema vrstama građenja, 75,3% dozvola izdano je za novogradnju, a 24,7% za rekonstrukcije.

Izvor: www.dzs.hr, Izdane građevinske dozvole u 2020., 10.03.2021.



7.3 Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2020. godini iznosila je 40,023 milijarde vrijednosti nekretnine kojom se trgovalo u 2020. godini iznosila je 388.226 kune, dok je godinu dana ranije iznosila 356.663 kune (slika 2.2.). Gledano u odnosu na ostvareni bruto domaći proizvod (BDP) kupoprodajne transakcije nekretnina činile su 11 posto BDP-a 2020. godine. Za usporedbu, taj je udio 2019. godine iznosio 10 posto. S obzirom na vrstu nekretnine, najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2020. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,1 posto vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,5 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19,4 posto. Gledano po vrsti nekretnine, u odnosu na 2019. godinu najveće povećanje vrijednosti 2020. godine bilježi kategorija ostalo, čak 91 posto, iza koje slijede šumska zemljišta s povećanjem vrijednosti za 68,6 posto te garaže za 26,7 posto. Povećanje vrijednosti u odnosu na 2019. bilježe i poslovni prostori i druge strane, najveće smanjenje vrijednosti prodanih nekretnina zabilježeno je kod kuća za povremeni boravak, u visini od 84,8 posto te kod vanjskih parkirnih mjesta, u visini od 44 posto. U odnosu na godinu ranije ukupna vrijednost prodanih stanova/ apartmana u 2020. godini smanjila se za 1,2 posto, a poljoprivrednih zemljišta za čak 20,8 posto.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

Stanovi

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2020. u odnosu na treće tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 2,5%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 6,4%, dok su u godišnjem prosjeku više za 7,7%. Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2020. u prosjeku su niže za 2,0%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 0,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 3,1%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 7,3%. Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2020. u odnosu na treće tromjesečje 2020. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 3,1%, za Jadran za 0,6% i za Ostalo za 5,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 5,9%, za Jadran za 6,0% i za Ostalo za 8,9%

Izvori: www.dzs.hr, Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

Slika 5. Indeks cijena stambenih objekata

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (B 2015 = 100) ¹⁾ Indices (B 2015 = 100) ¹⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekt New dwellings	postojeći stambeni objekt Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2018.	Q4	108,45	98,73	110,48	110,46	108,67	102,26
	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,01	108,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,58	118,95	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	115,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,80	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,45	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,54
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	108,86	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	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	122,52

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

Slika 6. Godišnje stope promjene cijena stambenih objekata u 2019,2020,2021..

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE				
	IV.-VI. 2021. ¹⁾ @ 2015.	IV.-VI. 2021. I.-III. 2021.	IV.-VI. 2021. IV.-VI. 2020.	
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	139,03	3,6	6,5	House price index – total
Novi stambeni objekti	118,77	4,8	6,7	New dwellings
Postojeći stambeni objekti	143,00	3,5	6,5	Existing dwellings
Grad Zagreb ²⁾	152,55	4,9	7,0	City of Zagreb ²⁾
Jadran ²⁾	134,34	1,2	6,4	Adriatic coast ²⁾
Ostalo ²⁾	122,17	5,6	5,4	Other ²⁾

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100).

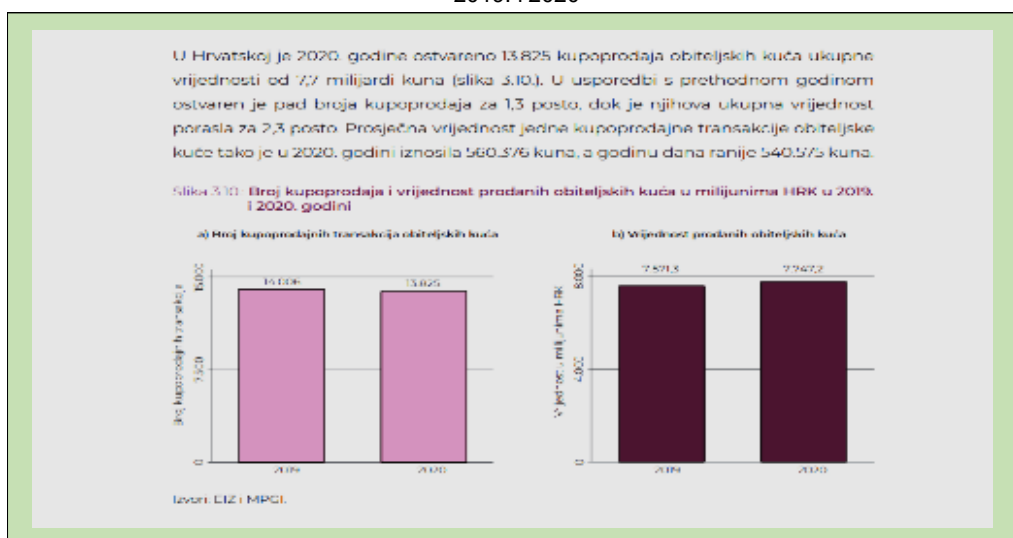
Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

Kuće

U Hrvatskoj je 2020. godine ostvareno 13.825 kupoprodaja obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 7,7 milijardi kuna (slika 3.10.). U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je pad broja kupoprodaja za 1,3 posto, dok je njihova ukupna vrijednost porasla za 2,3 posto. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije obiteljske kuće tako je u 2020. godini iznosila 560.376 kuna, a godinu dana ranije 540.575 kuna.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Slika 7. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2019. i 2020



Izvor: EIZ i MGIPU

Poslovni prostori

U usporedbi s 2019., pad broja kupoprodaja 2020. godine zabilježen je kod gotovo svih vrsta nekretnina, izuzev kategorija ostalo (rast od 39,5 posto) te različitih nekretnina (rast od 4,5 posto). Pritom je najveće relativno smanjenje broja kupoprodaja zabilježeno kod kuća za povremeni boravak, za 89,6 posto, iza kojih slijede poslovni prostori i poslovne zgrade, s padom broja kupoprodaja od 20,3 posto.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., MHIPU I HIZ i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

Zemljišta

U 2020. godini ostvareno je 16.215 kupoprodaja građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti 8,6 milijardi kuna. U usporedbi s prethodnom godinom, u 2020. godini ostvareno je 5,2 posto kupoprodaja manje, a vrijednost prodanog građevinskog zemljišta zabilježila je rast od 2,3 posto. To ukazuje da se prosječna vrijednost kupoprodajnih transakcija povećala. U 2019. godini ukupna je vrijednost kupoprodajnih transakcija građevinskim zemljištem iznosila 8,4 milijardi kuna. Tijekom 2019. i 2020. godine na području Republike Hrvatske ostvareno je ukupno 33.315 kupoprodaja građevinskim zemljištem ukupne vrijednosti u iznosu 17,0 milijardi kuna. Najveća razlika u cijeni između pet posto 4.3. Građevinska zemljišta 117 najjeftinijih i pet posto najskupljih građevinskih zemljišta ostvarena je u Gradu Zagrebu gdje je iznosila 2.962,2 kune po m², te u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je iznosila 2.837,6 kuna po m². S druge strane, najmanja razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih građevinskih zemljišta zabilježena je u Sisačko-moslavačkoj županiji gdje je iznosila 141 kunu po m².

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., MHIPU I HIZ

7.4 Turistički sektor

U 2020. zbog pandemije prouzročene koronavirusom ostvareno 64,2% manje dolazaka i 55,3% manje noćenja turista nego u 2019. U 2020. u komercijalnim smještajnim objektima ostvareno je 7 milijuna dolazaka i 41 milijun noćenja turista.

Ograničenja u putovanjima, zatvaranje granica, propisi o karanteni i donošenje epidemioloških mjera i u Hrvatskoj i svijetu, kako bi se spriječilo širenje zaraze, izravno su utjecali na pad dolazaka turista za 64,2% te pad noćenja za 55,3% u komercijalnom smještaju u 2020. u odnosu na 2019. Nakon što je u 2019. dosegnuta najveća moguća vrijednost od 91 milijun noćenja turista u komercijalnom smještaju u Hrvatskoj, broj noćenja turista u 2020. vratio se na razinu od prije 20 godina. Domaći turisti ostvarili su 1,5 milijuna dolazaka i 5,4 milijuna noćenja, što je pad dolazaka za 34,2% i pad noćenja za 23,7% u odnosu na 2019. Strani turisti ostvarili su 5,5 milijuna dolazaka i 35,4 milijuna noćenja, što je za 68,0% manje dolazaka i za 58,0% manje noćenja u odnosu na 2019.

Izvori: www.dzs.hr, Dolasci i noćenja turista u 2020., 05.03.2021.

4. DOLASCI I NOĆENJA TURISTA PREMA NAČINU DOLASKA TURISTA

	Individually Individual arrangement						Organizirano Organised trip						Total				
	dolasci Arrivals			noćenja Nights			dolasci Arrivals			noćenja Nights							
	2019.	2020.	indeksi indices 2020. 2019.	2019.	2020.	indeksi indices 2020. 2019.	2019.	2020.	indeksi indices 2020. 2019.	2019.	2020.	indeksi indices 2020. 2019.					
Ukupno	12 400	8755	351 660	43,2	60 142	31 556	142	155	52,5	7 165	271	1 649 468	23,0	31 100	7899	238 300	29,7
Domaći turisti	1 466	776	1 135 266	76,3	5 063	903 436 169	85,3	723 662	320 563	44,3	2 011	397 1 079 222	53,7				
Strani turisti	10 912	899	4 216 394	38,6	55 058	27 219	239	996	49,4	6 441	389	1 328 685	20,6	29 089	3926	159 078	26,0

Izvor: www.mint.gov.hr, Ministarstvo turizma

7.5 Industrijska proizvodnja

7.). Industrijska se proizvodnja u kolovozu povećala za 0,7% u usporedbi s prethodnim mjesecom, ali to nije bilo dovoljno da nadomjesti pad ostvaren u srpnju (za 1,0%). Stoga je u srpnju i kolovozu zabilježeno smanjenje industrijske proizvodnje od 0,6% u odnosu na prosječno ostvarenje iz drugog tromjesečja. Promatra li se prema glavnim industrijskim grupacijama, proizvodnja energije i netrajnih proizvoda za široku potrošnju na tromjesečnoj se razini smanjila, dok se proizvodnja intermedijarnih proizvoda te kapitalnih dobara zadržala na razini iz drugog tromjesečja. Jedino je proizvodnja trajnih proizvoda za široku potrošnju povećana na tromjesečnoj razini (slike 3.)

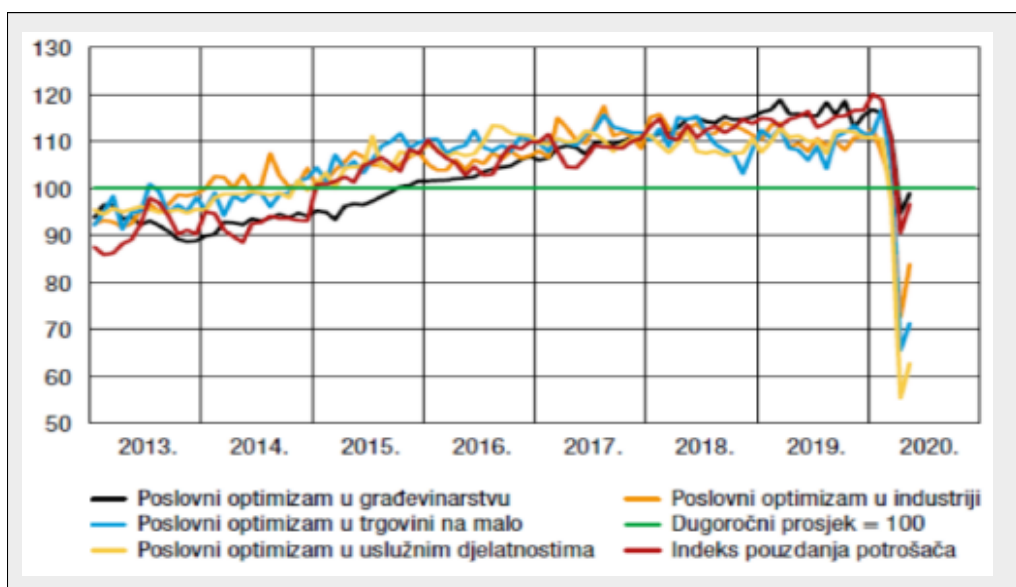
Izvor: www.hnb.hr, Bilten 270, listopad 2021. godine

7.6 Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina

Pretežu i nadalje nepovoljni rizici za fiskalna kretanja koji ovise u prvom redu o epidemiološkoj situaciji i budućem kretanju pandemije. Iako su novi valovi pandemije u drugom dijelu 2020. i na početku 2021. donijeli uspostavu znatno blažih mjera ograničenja poslovanja i kreirali umjerenije troškove fiskalne politike, svaki daljnji nepovoljni razvoj pandemije, uključujući eventualna kašnjenja u isporuci cijepljenja, nepovjerenje u cjepivo ili mutacije virusa, može prouzročiti dodatne neplanirane troškove za opću državu i daljnji rast javnog duga. Nepovoljan razvoj pandemije može prouzrokovati i dodatan rast rashoda u zdravstvu zbog rasta troškova rada liječnika, te se ponovno mogu intenzivirati problemi vezani uz daljnje kumuliranje neplaćenih obveza u zdravstvu. Sanacija područja pogođenih potresom u ožujku i prosincu 2020. u gradu Zagrebu i središnjoj Hrvatskoj također donosi potencijalne negativne rizike za rashodnu stranu proračuna, a nije isključen ni nepovoljni utjecaj rizika prisutnih već dulje vrijeme, poput međunarodne arbitraže koju je pokrenuo MOL. S druge strane, Vlada RH postigla je početkom 2021. sporazum sa šest od osam banaka u slučaju sudske tužbe zbog konverzije kredita nominiranih u švicarskim francima, čime je potencijalni trošak vezan uz nepovoljan ishod te tužbe znatno umanjen

Izvori: Izvor: www.hnb.hr, Bilten 270, listopad 2021. godine; FINANCIJSKA STABILNOST

Slika 9. Pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma



8. Odabir metode procjenjivanja

8.1. Opis metoda procjenjivanja

8.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

8.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

8.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

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

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema zakonu NN 78/15 i pravilniku NN 105/15.

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

9.1. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u k.o. Korčula

REPUBLIKA HRVATSKA - DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJU

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ZLATKO BENDER (34104772311)

ID Izvatka: 31827

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ŠETALIŠTE FRANA KRŠINIČA, KORČULA	CVJETNO NASELJE, KORČULA	CVJETNO NASELJE, KORČULA	ULICA IVA LOZICE, KORČULA	ULICA IVA LOZICE, KORČULA
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	281/1	149/111,149/112, 149/113	149/111,149/114	374/3	374/1
6	K.O.	KORČULA, KORČULA	KORČULA, KORČULA, KORČULA A, KORČULA, KORČULA A, KORČULA	KORČULA, KORČULA, KORČULA A, KORČULA	KORČULA, KORČULA	KORČULA, KORČULA
7	POVRŠINA IZ ZK.LUL. (m ²)	119	228	196	10	110
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	63,42	129	64	10	110
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	2814/5280	129/228	64/196	1/1	1/1
10	K.Č.	281/1	149/112	149/114	374/3	374/1
11	K.O.	KORČULA	KORČULA	KORČULA	KORČULA	KORČULA
12	NAMJENA	M	M	M	M	M
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISNOSTI	Ki max	1,50	1,50	1,50	1,50
		Kin max				
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	955,48	973,90	940,70	1.016,66	1.016,66
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	129,30	131,78	125,00	137,24	137,24
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	05.07.2019	19.09.2019	24.08.2020	03.10.2019	03.10.2019
19	CIJENOVNI BLOK	KORČULA - MIJEŠOVITO 2	ŽRNOVO - ŠUMA	ŽRNOVO - ŠUMA	KORČULA - MIJEŠOVITO 2	KORČULA - MIJEŠOVITO 2
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 281/1 k.o. KORČULA	PREDMETNA NEKRETNINA SE NALAZI U IZGRAĐENOM DIJELU GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA.
2	k.č. 149/112 k.o. KORČULA	PREDMET KUPOPRODAJE JE CJELINA PRAVA VLASNIŠTVA ČEST.ZEM. 149/112 I 149/113 K.O. KORČULA TE 2/5 ČEST.ZEM. 149/111 K.O. KORČULA, KOJA U NARAVI PREDSTAVLJA PRISTUPNI PUT ZA ČEST.ZEM. 149/112 I 149/113 K.O. KORČULA. NA ČEST.ZEM. 149/112 K.O. KORČULA, IZDANA JE GRAĐEVINSKA DOZVOLA, KLASA: UP/I-361-03/16-01/000255, URBROJ: 2117/1-23/2-1-17-0011, OD 15.03.2017., ZA GRAĐENJE GRAĐEVINE INFRASTRUKTURNE NAMJENE 4. SKUPINE - GARAJE, IZDANA PO UPRAVNOM ODJELU ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJU, DNŽ, ISPOSTAVA U KORČULI NA ČEST.ZEM. 149/113 K.O. KORČULA, IZDANA JE GRAĐEVINSKA DOZVOLA, KLASA: UP/I-361-03/16-01/000256, URBROJ: 2117/1-23/2-1-17-0007, OD 15.03.2017., ZA GRAĐENJE GRAĐEVINE INFRASTRUKTURNE NAMJENE 4. SKUPINE - GARAJE, IZDANA PO UPRAVNOM ODJELU ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJU, DNŽ, ISPOSTAVA U KORČULI
3	k.č. 149/114 k.o. KORČULA	PREDMET KUPOPRODAJE JE CJELINA PRAVA VLASNIŠTVA ČEST.ZEM. 149/114 K.O. KORČULA TE 1/5 ČEST.ZEM. 149/111 K.O. KORČULA. NA ČEST.ZEM. 149/114 K.O. KORČULA, IZDANA JE GRAĐEVINSKA DOZVOLA, KLASA: UP/I-361-03/16-01/000254, URBROJ: 2117/1-23/2-1-17-0006, OD 06.03.2017., ZA GRAĐENJE GRAĐEVINE INFRASTRUKTURNE NAMJENE 4. SKUPINE - GARAJE, IZDANA PO UPRAVNOM ODJELU ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJU, DNŽ, ISPOSTAVA U KORČULI
4	k.č. 374/3 k.o. KORČULA	RADI SE O JEDNOM UGOVORU O KUPOPRODAJI KOJIM SU PRODANE DVIJE NEKRETNINE ISTIH OBILJEŽJA
5	k.č. 374/1 k.o. KORČULA	RADI SE O JEDNOM UGOVORU O KUPOPRODAJI KOJIM SU PRODANE DVIJE NEKRETNINE ISTIH OBILJEŽJA

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi KORČULANSKIH DOMOBRAHA 50, KORČULA odnosno na k.č. 1013/2 k.o. KORČULA, KORČULA.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku KORČULA - MJEŠOVITO 2.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/22-01/47

URBROJ: 2117-23-1/18-22-2

DUBROVNIK, 20.4.2022.

IZRADIO/IZRADILA: NIKOLA BUKVIĆ ODOBRILO/ODOBRILA:

NB



POJAŠNENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KP8 – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

9.1.1. Pregled usporedivih nekretnina u k.o. Korčula

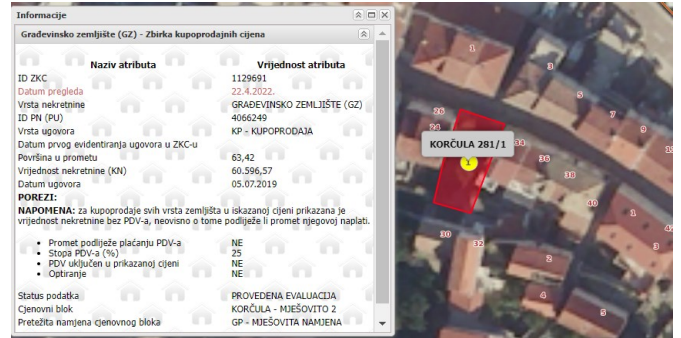
Usporedba 1

Lokacija **Korčula**

Datum ugovora: 05.07.2019.
 K.č.: 281/1
 K.o.: Korčula
 Površina: 63,42
 Cijena: 60.596,57
 Cijena: 8.200,00
 Cijena po m²: 129,30

m²
kn
€
€

ICSN: 118,05
 tečaj na dan transakcije 1Euro= 7,389826 kn



Namjena zemljišta prema prostornom planu:

građevinsko zemljište M zona

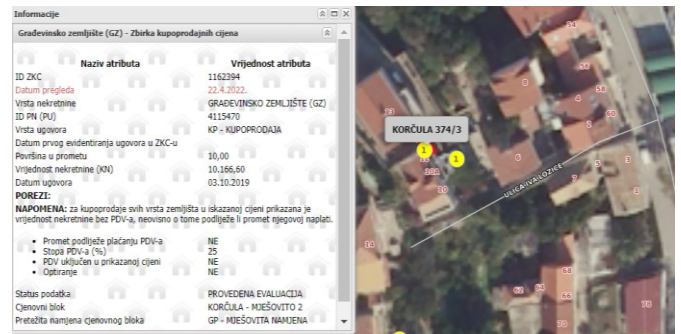
Usporedba 2

Lokacija **Korčula**

Datum ugovora: 03.10.2019.
 K.č.: 374/3
 K.o.: Korčula
 Površina: 10,00
 Cijena: 10.166,60
 Cijena: 1.372,39
 Cijena po m²: 137,24

m²
kn
€
€

ICSN: 120,35
 tečaj na dan transakcije 1Euro= 7,407954 kn



Namjena zemljišta prema prostornom planu:

građevinsko zemljište M zona

Usporedba 3

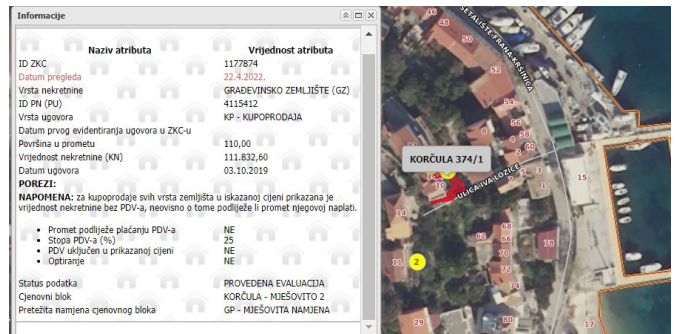
Lokacija

Korčula

Datum ugovora: 03.10.2019.
 K.č.: 374/1
 K.o.: Korčula
 Površina: 110,00
 Cijena: 111.832,60
 Cijena: 15.096,29
 Cijena po m²: 137,24

m²
kn
€
€

ICSN: 120,35



Usporedba 4

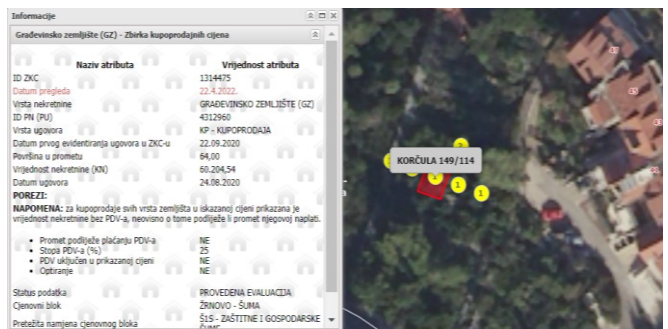
Lokacija

Korčula

Datum ugovora: 24.08.2020.
 K.č.: 149/114
 K.o.: Korčula
 Površina: 64,00
 Cijena: 60.204,50
 Cijena: 8.004,39
 Cijena po m²: 125,07

m²
kn
€
€

ICSN: 126,91
 tečaj na dan transakcije 1Euro= 7,521439 kn



Namjena zemljišta prema prostornom planu:

građevinsko zemljište M zona

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 138,18

9.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja. Zemljište pod (2) i (3), unutar ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA ne implementira obilježja procjenjivane nekretnine uslijed lokacijskih karakteristika.

9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year		Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾				
			ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
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	138,20	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

* izvor: www.dzs.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
Korčula	129,30	118,05	138,18	1,1705	151,34
Korčula	137,24	120,35		1,1482	157,57
Korčula	137,24	120,35		1,1482	157,57
Korčula	125,07	126,91		1,0888	136,18

9.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje

9.2.2.1. Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN 105/15, Čl. 20.)

Lokacija	Koeficijent iskoristivosti (Ki) poredbenih zemljišta	Koeficijent iskoristivosti (Ki) procjenjivanog zemljišta	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja (Prilog 11.)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m ²)
Korčula	1,50	1,50	151,34	1,00	151,34
Korčula	1,50		157,57	1,00	157,57
Korčula	1,50		157,57	1,00	157,57
Korčula	1,50		136,18	1,00	136,18

9.2.2.2. Odstupanje u kakvoći zemljišta

Ulica Korčulanskih domobrana br. 50,20260 Korčula	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
		Ulica Korčulanskih domobrana br. 50,20260 Korčula	Korčula	Korčula	Korčula
OSNOVNI ULAZNI PODACI					ISKLJUČENO USLIJED NEADEKVATNE MIKROLOKACIJE
Izjednačena cijena	--	151,34	157,57	157,57	136,18
Površina zemljišta m ²	146,00	63,42	10,00	110,00	64,00
FIZIČKI ASPEKTI					
Prilagođena prodajna cijena po m ²	155,50	151,34	157,57	157,57	136,18
Kategorija zemljišta-PRILOG 4 PRAVILNIKA	II	II	II	II	II
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	155,50	151,34	157,57	157,57	136,18
KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE ; PRILOG 2,3 PRAVILNIKA -ako ima	nema	nema	nema	nema	nema
Prilagodba					1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	155,50	151,34	157,57	157,57	136,18
Indikator vrijednosti po m²	155,50	151,34	157,57	157,57	136,18
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		0%	0%	0%	0%
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:		4,15	-2,08	-2,08	19,32
Odstupanje od prosjeka u postotku:		3%	1%	1%	12%
Kvadrat odstupanja:		17,23	4,31	4,31	373,28
Standardno odstupanje:	9,99	6%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	19,98	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Vrijednost zemljišta:	22.702,35 €				

9.3. Izračun odbitaka i dobitaka

ODBICI:

1. Odbitak zbog troškova rušenja objekata na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	0,00 €
2. Odbitak zbog troškova izmještanja instalacija na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	
Odvodnja	0,00 €
Vodovod	0,00 €
DTK i stupovi rasvjete	0,00 €

DOBICI:

1. Vodni doprinos	0,00 €
2. Komunalni doprinos	0,00 €
3. Priključci	m ² 0,00 €ura/m ² 0,00 0,00 €

Sveukupna tržišna vrijednost:	22.702,35	€
--------------------------------------	------------------	----------

S obzirom na nedostatak podataka o razinama buke za područja predmetne i poredbenih nekretnina, usvaja se da je razina buke ista za sve nekretnine: $K_b=0$ Prema podacima iz strateške karte buke za cestovni promet za predmetnu i poredbene nekretnine, smatra se da je utjecaj buke identičan za sve nekretnine.

Temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, nisu identificirani izvori zagađenja zraka koji bi mogli imati posebnog utjecaja na tržišnu vrijednost predmetne ili poredbenih nekretnina, pa se usvaja da je utjecaj zagađenja zraka identičan za sve nekretnine: $K_{zz}=0$

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice	
Površina procjenjivane parcele m ² :	146,00
Vrsta:	G;M
Mjera:	prema IDPPU GRADA KORČULE
Kategorija:	II
Lokacija:	Ulica Korčulanskih domobrana br. 50,20260 Korčula
Dan vrednovanja:	20.04.2022.

*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Dubrovnik, 20.04.2022. godine.

10. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Zemljište u k.o. Korčula u gradu Korčuli
na adresi: Ulica Korčulanskih domobrana br. 50,20260 Korčula
ZK kat.č.: **1013/2**
ZK k.o.: Korčula
z.k.ul.: 1281

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna* vrijednost zemljišta unutar građevinskog područja na predmetnoj lokaciji iznosi:

171.000,00 kn	1€ =	7,544480 kn
22.702,35 €		
155,50	€/m ²	
1.170,00	kn/m ²	

Napomena:

„Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.“

Izrada:

Zlatko Bender dipl.inž.građ.stalni sudski vještak



11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Potvrđujem da osobno kao i potpisnik ovog elaborata (ovlaštena osoba) nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese sa predmetom vještačenja. Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživao i ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine i nekretnina. Prema mojim saznanjima, svi podaci dati u ovom nalazu su istiniti i točni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ovog nalaza i mišljenja. Položajni nacrti, opisi i podaci svake vrste korišteni u ovom vještačenju koji su dobavljeni od strane investitora, katastarsa, sudskog spisa, zemljišnoknjižnog odjela i tijela državne uprave i drugih državnih institucija smatraju se istinitim i točnim te ne snosim odgovornost za točnost podataka.

Usluga pružena od strane vještaka-procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim zakonskim standardima. Djelujem kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti spora, nekretnina ili bilo kojih drugih relevantnih činjenica i pretpostavki. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će moja imovina. Moje potpuno izvorno vještvo, nadopune izvornog vještva, izmjene ili djelove izvornog vještva, nadopuna vještva koji su izrađeni u analognom ili digitalnom obliku možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije isključivo uz moje pisano odobrenje. Izvorno vještvo, nadopune izvornog vještva, izmjene vještva bilo koje vrste smatraju se cijelinom bez isključivanja pojedinih djelova ili stavaka. Izvorno vještvo, nadopune i izmjene vještva isključivo su izrađene za potrebe predmetnog postupka na koje se odnosi vještvo te se bez mojeg pisanog odobrenja nemože koristiti za bilo koji drugi privatni postupak ili postupke pred bilo kojim tijelom državne uprave ili državnih institucija unutar RH. Navedeni uvjeti odnose se na dopune vještva koja su izrađena na osnovu izvornih vještava i na izvorna vještva u kojima u izjavi o nepristranosti ova klauzula nije navedena.

Ovo vještvo i njegovi prilozi mogu sadržavati povlaštene informacije i/ili povjerljive informacije. Molimo Vas da vještvo ne čitate ako niste zainteresirana stranka u sudskom postupku ili nemate pisano odobrenje. Ako ste ovo vještvo primili greškom, molimo Vas da o tome obavijestite pošiljatelja i da izvorno vještvo, nadopune vještva i izmjene vještva uključujući sve privitke uništite bez čitanja ili bilo kakvog pohranjivanja. Ako niste isključivi korisnik izvornog vještva, nadopuna vještva i izmjena vještva uključujući sve privitke, ne smijete koristiti, otkriti, proslijediti, umnožiti, tiskati ili na bilo koji drugi način upotrijebiti bez mojeg pisanog odobrenja. Svako neovlašteno korištenje, objavljivanje, prerada, obrada, reprodukcija, prikazivanje, predočavanje, prenošenje, snimanje, ili bilo koji drugi oblik neovlaštene uporabe ovog vještva, nadopuna i izmjena podliježe kaznenoj i prekršajnoj odgovornosti kao i građanskopravnoj zaštiti jer sadrži autorsko djelo zaštićeno odredbama Zakona o autorskom pravu. Zadržavamo pravo na povlačenje u bilo kojem trenutku izvornog vještva, nadopuna, izmjena i svih djelova vještva ukoliko se pojavi mogućnost financijske štete, pravne odgovornosti bilo koje vrste te bilo koje vrste pritisaka od strane svih stranaka u postupku na osobu vještaka. Temeljem ove izjave smatram da ste upoznati sa svim pravnim obvezama i ograničenjima koje se odnose na izvorno vještvo, nadopune, izmjene i privitke vještva. Zadržavam pravo uključivanja vašeg poduzeća u moju listu klijenata Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće

Izrada;

Zlatko Bender dipl.inž.građ.stalni sudski vještak i procjenitelj



Dubrovnik, 20.04.2022. godine.

12. Prilozi



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL KORČULA
Stanje na dan: 12.04.2022. 23:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314650, KORČULA

Broj ZK uložka: 1281

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8657/2016

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1013/2	NEPLODNO			146	
2.	1022	NEPLODNO PROLAZ			91	
3.	1023	NEPLODNO PROLAZ			76	
		UKUPNO:			313	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD KORČULA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.04.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
DUBROVNIK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA
KORČULA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.04.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KORČULA (Mbr. 314650)

Posjedovni list: 1570

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD KORČULA, TRG ANTUNA I STJEPANA RADIĆA 1, KORČULA (VLASNIK)	92770362982

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1013/2	DOMINČE	146	1		
			DVORIŠTE	146			
		1022	PUNTA OD LUKE	91	1		
			PROLAZ	91			
		1023	PUNTA OD LUKE	76	1		
			PROLAZ	76			
Ukupna površina katastarskih čestica				313			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA KORČULA

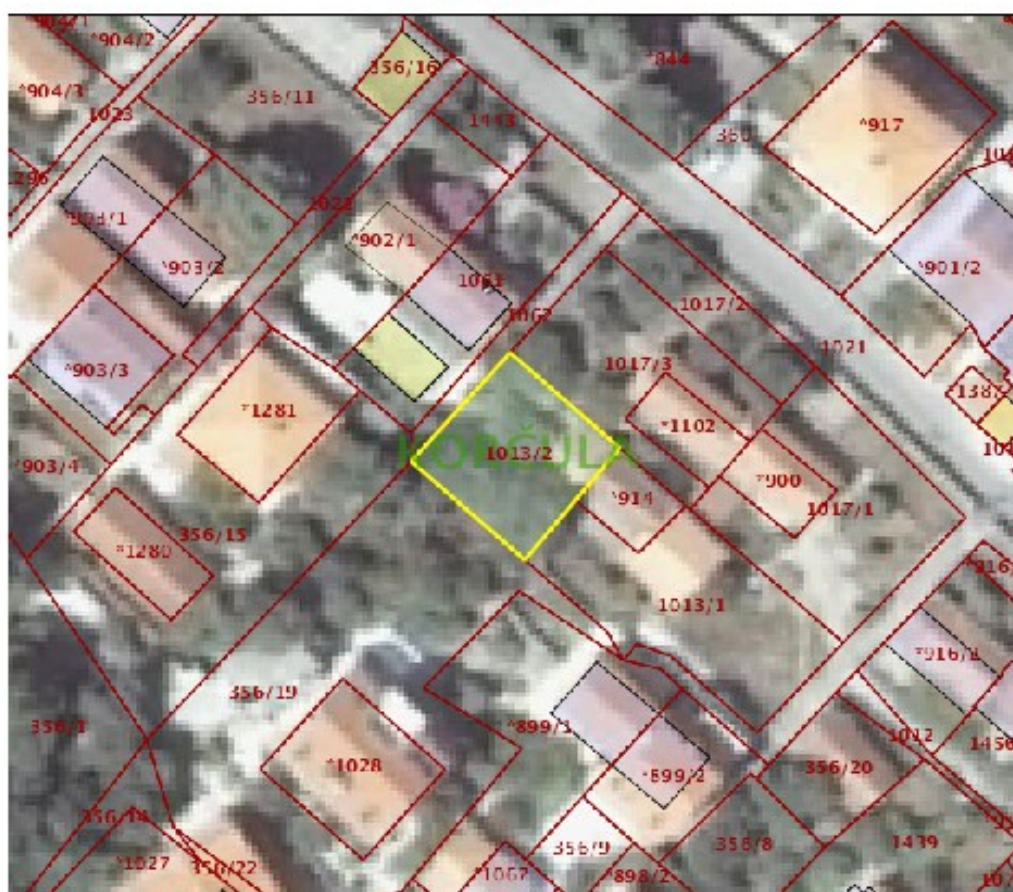
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KORČULA, 314650
k.č. br.: 1013/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 13.04.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
URED PREDSEDNIKA

Poslovni broj: 4 Su-493/2020
Dubrovnik, 1. veljače 2021.

Županijski sud u Dubrovniku, po predsjednici suda Jositi Begović, temeljem članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 - dalje: Pravilnika), a povodom zahtjeva Zlatka Bendera za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom donosi

R J E Š E N J E

ZLATKO BENDER, dipl. ing. građ. iz Dubrovnika, Dračasta 5, OIB: 34104772311, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Rješenjem predsjednice ovog suda pod brojem 4 Su-492/16 od 1. veljače 2017. Zlatko Bender imenovan je stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Spomenuti je u roku iz članka 12. stavka 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovnim imenovanjem.

Uz zahtjev za ponovnim imenovanjem kandidat je priložio dokaze o ispunjavanju uvjeta iz članka 12. stavka 3. Pravilnika, a kako je utvrđeno da ne postoje zapreke za ponovno imenovanje, to je valjalo odlučiti kao u izreci temeljem odredbe članka 12. stavka 5. Pravilnika.

Predsjednica:

Josita Begović

D-NA:

1. vještaku,
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH,
3. Općinskom sudu u Dubrovniku,
4. Općinskom sudu u Metkoviću.

Dokument je elektronički potpisan:

JOSITA BEGOVIĆ

Vrijeme potpisivanja:

01-02-2021

09:56:28



DN:

C=HR

O=ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU

2.5.4.97=#130D48523839353737303936393234

L=DUBROVNIK

S=BEGOVIĆ

G=JOSITA

CN=JOSITA BEGOVIĆ

Broj zapisa: **eb2f6-b373a**

Kontrolni broj: **0a3a2-aa6fc-33d46**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=JOSITA BEGOVIĆ, L=DUBROVNIK, O=ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Dubrovniku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

Dubrovnik, 20.04.2022. godine.