

PROCJEMBENI ELABORAT – PR IX-8/2022

k.č.zem. 1509/2 k.o. Pupnat



Nekretnina: **Zemljište u k.o. Pupnat , Grad Korčula**

k.č.zem. 1509/2 k.o. Pupnat

Lokacija: **Pupnat b.b. (kod kuć. br. 50) : 20274 Pupnat, Grad Korčula**

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

Svrha: **Utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine - kupoprodaja na slobodnom tržištu**

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, 08.09.2022. godine.

VLASNIK: Prema upisu u zk. Identifikaciji, zk.ul. broj 1375
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. Pupnat , Grad Korčula
Adresa: Pupnat b.b. (kod kuć. br. 50) : 20274 Pupnat, Grad Korčula
Zemljišnoknjižni uložak: 1375
Zemljišnoknjižna čestica: 1509/2
ZK katastarska općina: Pupnat
Općinski sud: Dubrovnik, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KORČULA
Katastarska čestica: 1509/2
Katastarska općina: Pupnat
Namjena: Građevinsko zemljište
Datum pregleda nekretnine: 08.09.2022.
Svrha procjenjivanja: Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja: Potrebe naručitelja
Zabilježba; **Upisano pravo služnosti prolaza motornim vozilima preko sjevernog dijela čestice.**

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost;
za nekretninu: k.č.zem.1509/2 k.o. Pupnat unutar građevinskog područja ,
na lokaciji: Pupnat b.b. (kod kuć. br. 50) : 20274 Pupnat, Grad Korčula
iznosi:

46.049,33 €

ili po tečaju 1 € = 7,511226 kn primjenjuje se od 08.09.2022. godine

346.000,00 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 nekretnina: u naravi zemljišta na z.k.č. zem. 1509/2, upisane u ZK. izvadak br. 1375 k.o. Pupnat na temelju pregleda predmetnih nekretnina na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja. Svrha procjene u smislu pravne radnje je prodaja na slobodnom tržištu sukladno odrednicama mjerodavnih Zakona za realizaciju ovog posla.

Zemljišta se nalaze na sjevero-istočnoj mikrolokaciji mjesta Pupnat u sastavu Grada Korčule. Na zemljištu nema izgrađenih objekata, a preko sjevernog dijela parcela prolazi pristupni put, a koje pravo služnosti je zabilježeno unutar zk. izvataka.

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
1375	Pupnat	1509/2	***	***	1.050,00	1.050,00
971	Pupnat	***	1509/2	NEPLODNO	***	***
PRAVO SLUŽNOSTI						50,00
POVRŠINA UKUPNO//POVRŠINA PROCJENJIVANJA (m²):					1.000,00	1.000,00

Vlasnik: Prema upisu u zk. Identifikaciji, zk.ul. broj 1375

Teret: Prema priloženom izvratku iz zemljišne knjige 1375

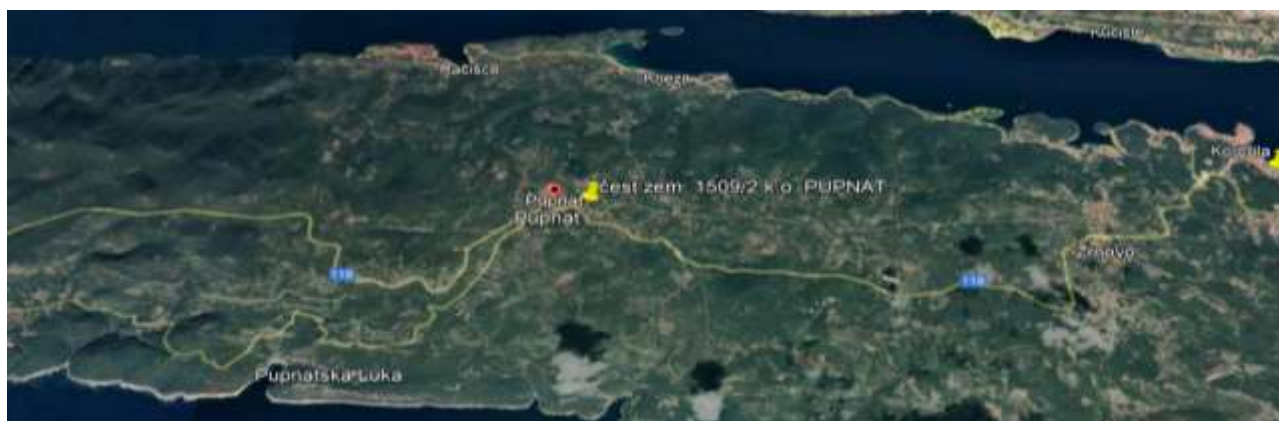
LOKACIJA

Predmetna nekretnine nalaze se na području mjesta Pupnat, sjevero-istočna mikrolokacija mjesta. Okolne parcele su slične namjene i oblika.

Mikrolokacija nekretnine, Izvor: Google Earth



Makrolokacija nekretnine, Izvor: Google Earth



3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 08.09.2022.
Datum kakvoće: 08.09.2022.
Datum vrednovanja: 08.09.2022.

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.: 1375, k.o. Korčula, od 06.09.2022., neslužbena kopija sa WEB-a.
2. Popis katastarskih čestica s korisnicima i adresama, PL. broj: 971 k.o. Pupnat , 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 08.09.2022.; ID IZVATKA 34291
5. Geodetski snimak ispravka granica parcele dostavljen od strane naručitelja.

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 energetsom pregledu zgrade i energetsom 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 275, Hrvatska narodna banka, svibanj 2022.
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 I tromjesečje 2022. godine, Državni zavod za statistiku, Zagreb, 11.07.2022. godine

5. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status

Predmet procjene je građevinsko zemljište koje se nalaze na području DUBROVAČKO-NERETVANSKE županije, Korčula, predio mjesta Pupnat , središnja mikrolokacija otoka, na z.k.č. 1509/2 k.o. Pupnat , upisana u zk.ul. 1375 k.o. Pupnat . 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 1.050,00 m² , a unutar zemljišnoknjižne identifikacije zabilježeno je pravo služnosti sjevernim dijelom čestice zemlje od 50,00 m², za prolaz motornim vozilima. Za predmetnu parcelu dostavljen je ispravak granica parcele od strane ovlaštenog geodeta na način da se sjeverni dio parcele; (P=221,00 m²) na kojem postoji pravo služnosti izdvaja i nije predmet procjene . Ova površina će postati trajna površina javne namjene prometne infrastrukture. Donji veći dio južne strane parcele predmet je procjene u površini od 829,00 m². Parcela je približno trapezastog oblika u smislu geometrijske definicije , nagiba ka jugu sa obraslim mediteranskim visokim i niskim raslinjem. parcela je omeđena kamenim suhozidovima u relativno trošnom stanju, a u sjeveroistočnom dijelu parcele postoji stup elektronegetske mreže.

U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena:

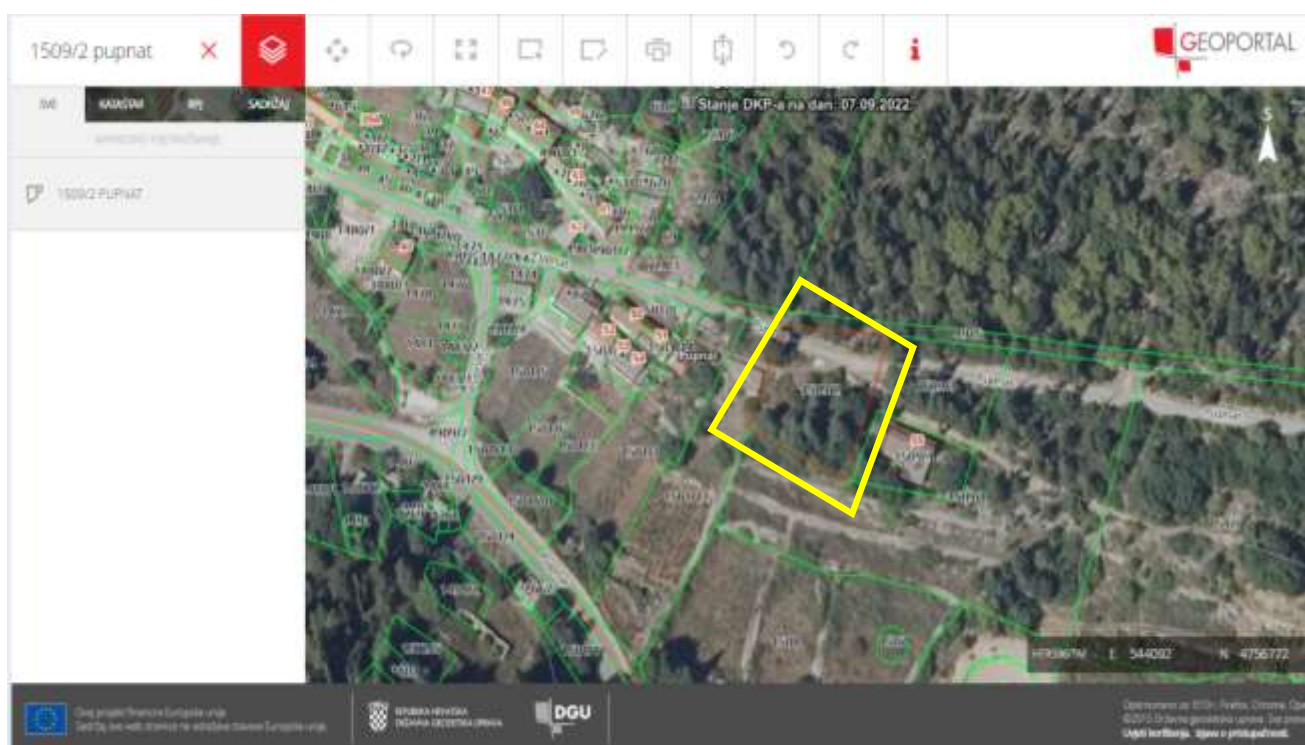
Pristup na javnu prometnu površinu:	DA	
Vodovod priključak	NE	u blizini
Kanalizacija priključak	NE	***
Elektroopskrba priključak	NE	u blizini
Plin priključak:	NE	***
DTK priključak:	NE	u blizini

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

I

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



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

5.1. PROSTORNO PLANSKI STATUS NEKRETNINE

5.1.1. PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA KORČULE

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

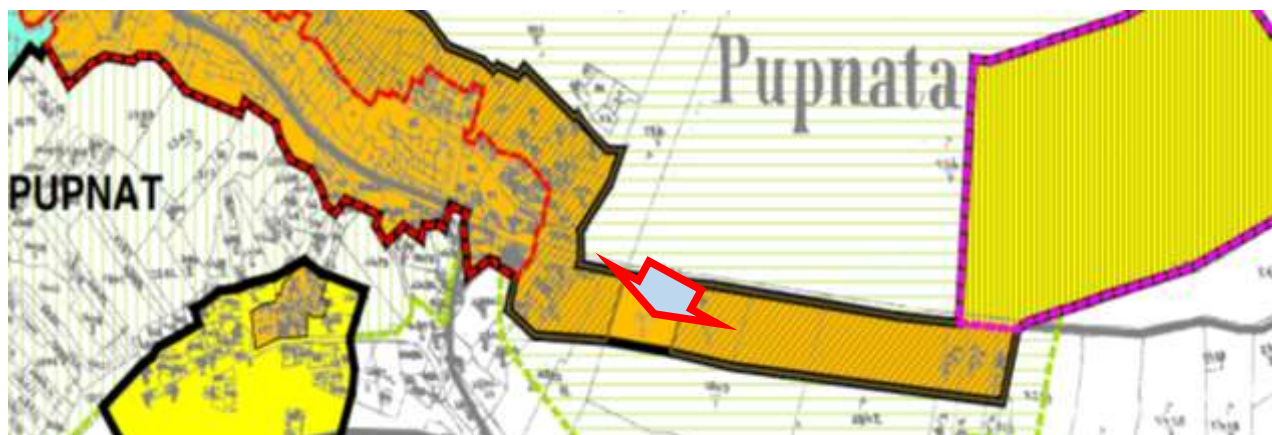
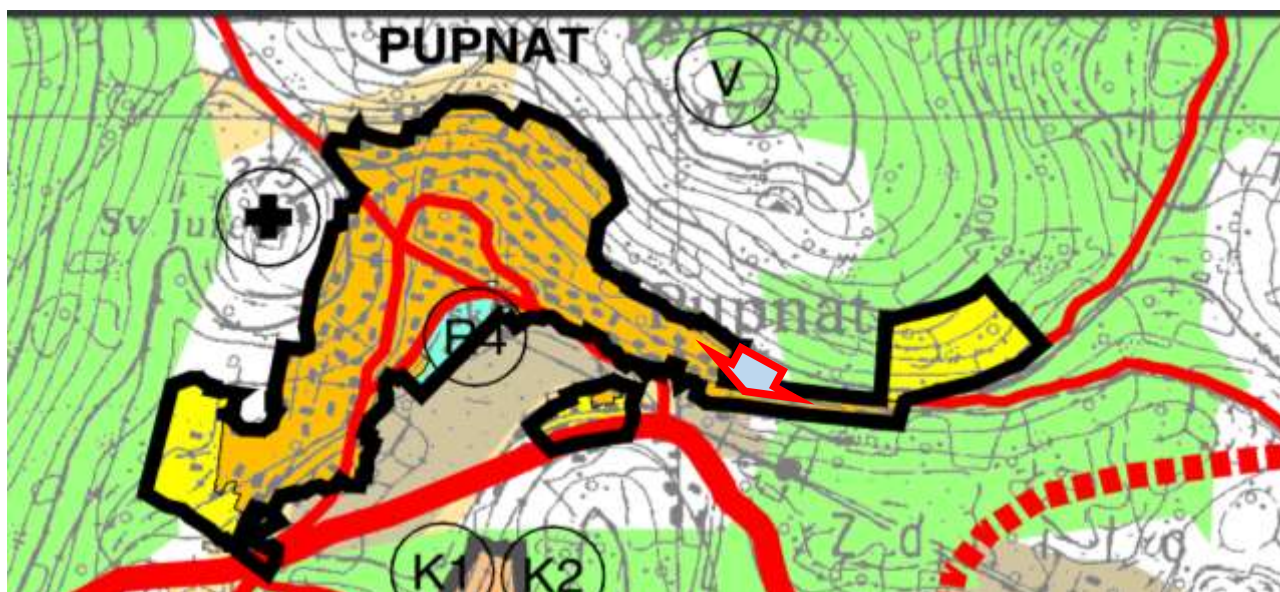
Čest. Zem. 760/1 K.O. Korčula - zemljišta unutar građevinske zone zahvata

* 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



II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA KORČULE

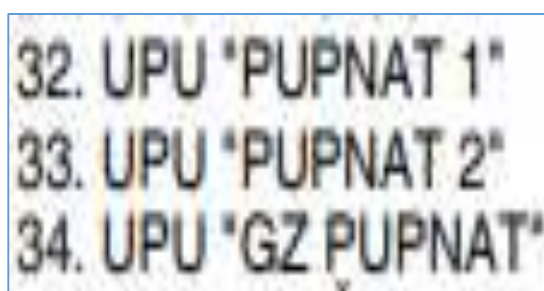
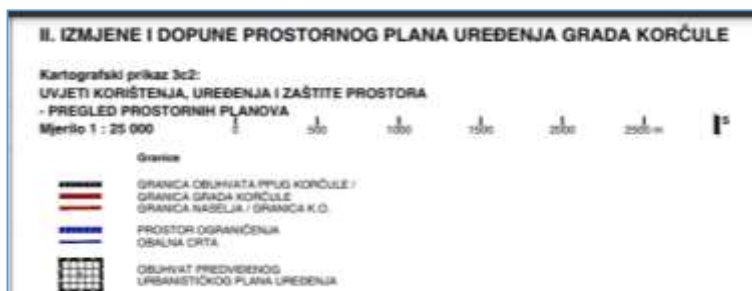
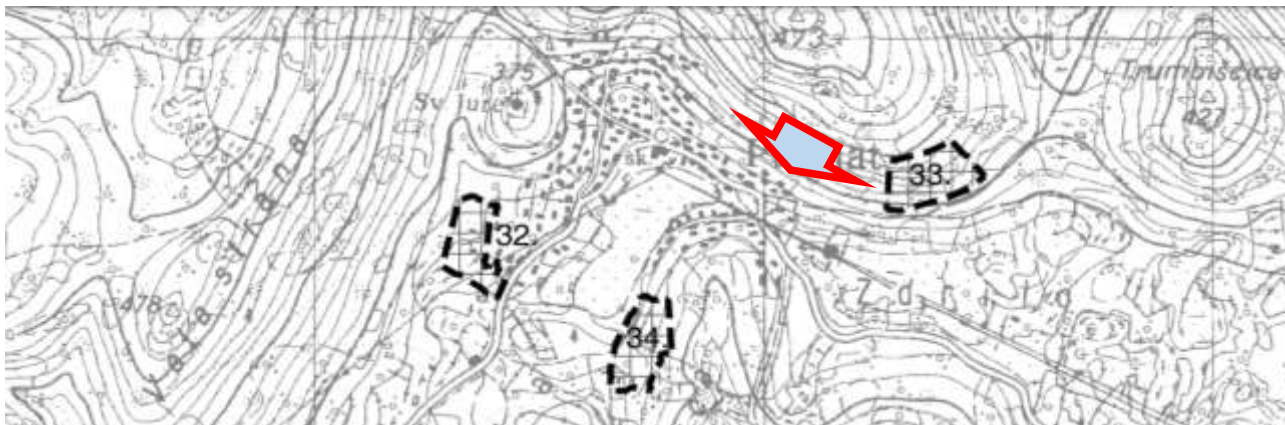
Kartografski prikaz 4-3:
GRAĐEVINSKA PODRUČJA I PODRUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA

Mjerilo 1 : 5 000



Prema PPUG GRADA KORČULE , predmetna parcela k.č.zem 1509/2 k.o. Pupnat se nalazi unutar granice građevinskog područja , mješovite namjene , a u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja. Čestica nije unutar zaštićenog područja u smislu konzervatorskih odrednica.

3.c.2. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - Pregled planova užih područja



I. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

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

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

Članak 10a.

NAMJENA OSNOVNE ZGRADE

(1) Osnovna zgrada prema namjeni može biti:

- (a) stambena
- (b) poslovna (za ugostiteljsku djelatnost uključivo pružanje usluga smještaja, uslužne djelatnosti, trgovinu, zanate, za komunalno-servisne djelatnosti i sl.)
- (c) javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, školske i predškolske, kulturne, vjerske i sl.)
- (d) sportsko-rekreacijske namjene
- (e) infrastrukturne namjene
- (f) proizvodne namjene
- (g) mješovite namjene
- (h) poljoprivredne namjene.

(2) U zgradama iz podstavaka (a) do (f) prethodnog stavka nazivna namjena zauzima najmanje 70% u građevinskoj bruto površini zgrade; iz navedenog obračuna izuzimaju se podrum (ukoliko nije izravno u funkciji djelatnosti) te pomoćne zgrade, izuzev zgrade definirane člankom 10., st. (1), podstavak (c). U ostatku površine zgrade dopušteni su prateći sadržaji drugih namjena ukoliko nije drukčije određeno detaljnijim uvjetima Plana.

5.1.2. IDENTIFIKACIJSKE KARAKTERISTIKE ; k.č.zem. 1509/2 k.o. Pupnat

NIJE PREDVIĐEN DETALJNI PLAN UREĐENJA ILI URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA

1, 2	LOKACIJA	
	GRAD KORČULA	NASELJA PUPNAT
		SJEVERO-ISTOČNA MIKROLOKACIJA
3	ZEMLJIŠNIK	
	k.č. (SI) k.o. PUPNAT	1509/2
	Površina (m2)	1.050,00
	Vlasništvo	Grad Korčula, Trg Antuna i Stjepana Radića 1, 20260 Korčula
4	KATASTAR	
	k.č. (SI) k.o. PUPNAT	1509/2
	Površina (m2)	1.050,00
	Posjednik	Grad Korčula, Trg Antuna i Stjepana Radića 1, 20260 Korčula
5	GEOPORTAL	
	Postojeće stanje	prirodna blago strma padina brda, orijentacije ka jugu - zabilježeno pravo služnosti
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> <ul style="list-style-type: none"> • za samostojeći način građenja: <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;

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 samostojeći 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.
------	-----------------------	---	--

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.

6. Rekapitulacija površina

Površine parcela iskazana je temeljem dostavljenih dokumenata za procjenu vrijednosti zemljišta

(od strane naručitelja). Predočeni Izvadak iz zemljišne knjige od 06.09.2022., zk.uložak br.:

1375

k.o. Pupnat

z.k. uložak/PL	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)	
					z.k.	katastar
1375	Pupnat	1509/2	***	***	1.050,00	***
1786	Pupnat	***	1509/2	NEPLODNO		1.050,00
				POVRŠINA PROCJENE (m²):	829,00	
POVRŠINA UKUPNO (m²):					1.050,00	1.050,00

Fotografija zemljišta sa očevida



7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

7.1. Gospodarsko stanje u Republici Hrvatskoj

Prema prvim podacima DZS-a rast realnog BDP-a ubrzao se u prvom tromjesečju 2022. u odnosu na prethodna tri mjeseca. Model brze procjene BDP-a upućuje na to da bi se gospodarski rast mogao nastaviti i u drugom tromjesečju ove godine, ali malo nižom stopom rasta u odnosu na početak godine. Početkom drugog tromjesečja 2022. godine zaposlenost i nominalne bruto plaće nastavili su rasti, no slabijim intenzitetom u odnosu na početak godine. Inflacija potrošačkih cijena ubrzala se sa 7,3% u ožujku na 9,4% u travnju, pri čemu je godišnji rast cijena bio široko rasprostranjen. U travnju se povećao doprinos svih glavnih komponenata inflacije, a ponajviše energije i hrane. Kratkoročni i dugoročni troškovi financiranja države nastavili su blago rasti i u svibnju, no pooštavanje uvjeta financiranja, koje je već nekoliko mjeseci izraženo na financijskim tržištima, za sada se ne prelijeva na kamatne stope na kredite stanovništvu i poduzećima, koje su se u travnju blago smanjile. Ukupni plasmani monetarnih institucija domaćim sektorima (osim središnje države) nastavili su se ubrzavati na godišnjoj razini s 5,0% u ožujku na 6,5% u travnju, ponajprije zbog rasta plasmana nefinancijskim poduzećima, a manjim dijelom i rasta plasmana sektoru stanovništva. Snažan rast kreditne potražnje poduzeća vjerojatno je posljedica većih troškova nabave zbog izraženog poskupljenja uvoznih energenata i sirovina kao i nastojanja poduzeća da se zaduže uz povoljne uvjete i time preduhitre očekivani porast troškova zaduživanja. Rebalansom proračuna u svibnju Vlada RH blago je povećala očekivani manjak za 2022. godinu, s 2,5% BDP-a prema originalnom planu, na 2,8% BDP-a, uz naglašenije povećanje očekivanih prihoda i rashoda.

Izvor: HNB, Makroekonomska kretanja i prognoze, 4/2022, str. 3; HNB, Bilten br. 275, str. 3 i 4

7.2 Građevinski sektor

U veljači 2022. izdane su 993 građevinske dozvole, što je više za 21,1% u odnosu na veljaču 2021. Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do veljače 2022. u usporedbi s istim razdobljem 2021. veći je za 12,2%.

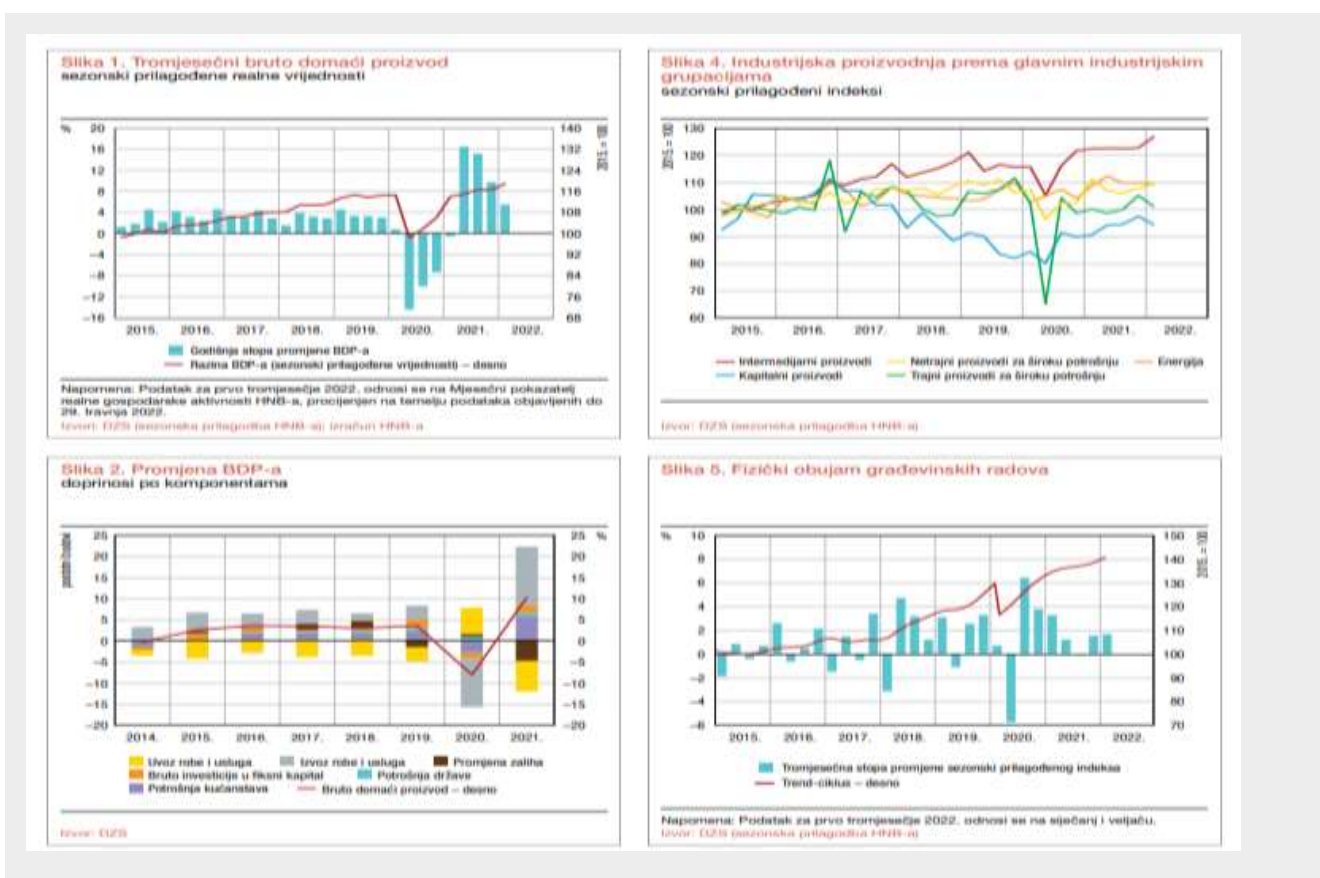
U veljači 2022.:

- prema vrstama građevina, 88,8% dozvola izdano je za zgrade, a 11,2% za ostale građevine

- prema vrstama radova, 81,2% dozvola izdano je za novogradnju, a 18,8% za rekonstrukcije.

Prema izdanim građevinskim dozvolama u veljači 2022., predviđeno je građenje 1 661 stana s prosječnom površinom od 97,0 m².

Izvor: DZS, Izdane građevinske dozvole u 02/2022, 13. travnja 2022.



7.3 Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

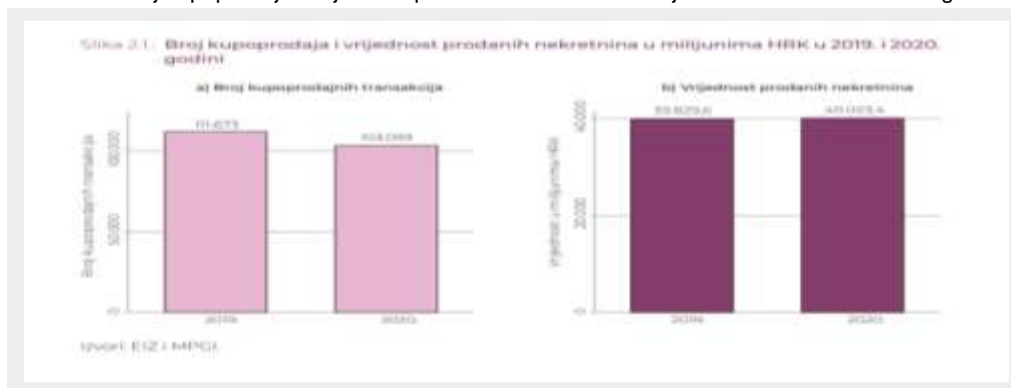
Prema podacima iz eNekretnina ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2020. godini iznosila je 40,023 milijarde kuna, što u odnosu na 2019. godinu predstavlja povećanje od 0,5 posto. Najveći broj transakcija pritom se odnosi na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, njih 34.322, što čini 33,3 posto ukupnog broja kupoprodaja. Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana kojih je ostvareno 23.564, odnosno 22,9 posto od ukupnog broja te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 16.215 (15,7 posto ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća zabilježeno je 13.825, što je činilo 13,4 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2019. godine. Usporedbe radi, u prethodne dvije godine, 2018. i 2019. godini na tržištu nekretnina ostvaren je međugodišnji rast broja kupoprodajnih transakcija za 1,4 posto i 6,5 posto.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o., Zagreb srpanj 07/2021.

7.3.1 Utjecaj potresa i koronakrize na tržište nekretnina u Zagrebu

Zagreb je 22. ožujka pogodio potres magnitude 5,5 po Richterovoj ljestvici s epicentrom udaljenim samo sedam kilometara od središta grada. Pritom je oštećen dio stambenog fonda Grada Zagreba. Samo desetak dana prije potresa, 11. ožujka, Svjetska zdravstvena organizacija proglasila je pandemiju uzrokovanu koronavirusom. Pandemija i potres istovremeno su utjecali na cijene i broj prodanih nekretnina u Zagrebu u prvoj polovini 2020. godine. Procjena njihova učinka na mehanizme ponude, potražnje i, u konačnici, na formiranje cijena nekretnina u Zagrebu temelji se na nizu specifičnih pokazatelja tržišta nekretnina koje su autori u tu svrhu konstruirali koristeći se mikropodacima Porezne uprave o transakcijama nekretnina

Slika 21. Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2019./2020. godine.



7.3.1.1 Pandemija je uzrokovala i pad turizma u Zagrebu te snažniju prenamjenu nekretnina iz dnevnog u dugoročni najam

U Gradu Zagrebu se prodaja stanova/apartmana u 2020. godini smanjila za 5,1 posto u odnosu na godinu ranije. Usporedbe radi, u prethodne dvije godine zabilježen je snažni međugodišnji rast prodaje stanova/apartmana Grada Zagreba, i to od 15,3 posto u 2019., te od 11,3 posto u 2018. godini. Ovdje valja napomenuti kako se pad aktivnosti na tržištu stanova/apartmana u Gradu Zagrebu dogodio u godini obilježenoj pandemijom bolesti COVID-19 i dva uzastopna razorna potresa magnitude od 5,5 i 5,0 stupnjeva po Richteru koja su Zagreb i njegovu okolicu pogodila 22. ožujka. Zasigurno su oba događaja imala određeni utjecaj na kretanja na tržištu stanova/apartmana, ali je teško izolirati i zasebno kvantificirati učinak svakog od njih. Moguće je da je pandemija odnosno zatvaranje gospodarstva i uvođenje različitih mjera ograničenja kretanja imala određen utjecaj na postupak kupoprodaje nekretnina kao i na sklonost kupovini nekretnina i promjenu preferencija potrošača. S druge strane, i potres koji je značajno oštetio centar grada, brojne privatne i javne zgrade različitih namjena, te infrastrukturu u određenoj mjeri pridonio je promjeni ponude i potražnje kao i kretanju cijena na tržištu nekretnina Grada Zagreba. Detaljnija analiza učinaka koji je potres izazvao na tržištu stanova/apartmana Grada Zagreba prikazana je u okviru poglavlja 8.1. Pregleda.

7.3.2 Stanovi

U 2020. godini ostvareno je 23.564 kupoprodaja stanova/apartmana ukupne vrijednosti od 16,5 milijardi kuna. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije iznosila je 698.680 kuna. U usporedbi s 2019. godinom ostvareno je 11 posto kupoprodaja manje, a vrijednost prodanih stanova/apartmana bilježi pad od 1,2 posto. Tablica 3.1. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena, veličina i starosti prodanih stanova/apartmana u 2020. godini. S obzirom na to da distribucije promatranih pokazatelja tržišta nekretnina obilježava asimetričnost, kao mjera srednje vrijednosti ne koristi se aritmetička sredina, već se koristi medijan. Medijan je položajna mjera srednje vrijednosti koja niz podataka uređenih po veličini dijeli na dva jednakobrojna dijela. Medijalna cijena stana/apartmana u 2020. godini iznosila je 9.698 kuna, što ukazuje da je polovica stanova prodano po cijeni od 9.698 kuna i manjoj, dok je druga polovica prodana po cijeni od 9.698 kuna i višoj.

Izvori: <https://lider.media/poslovna-scena/hrvatska/trziste-nekretnina-promatrajte-i-ne-kupujte-nekretnine-po-trenutno-trazenim-cijenama-131523> i DZS, Cijene prodanih novih stanova u prvom polugodištu 2020., 8. rujna 2021.

Slika 6. Indeks cijena stambenih objekata

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE			
	I - II. 2020 ¹⁾ Ø 2015.	I - II. 2020 X - XII. 2021.	I - II. 2022 I - II. 2021.
Indeks cijena stambenih objekata - ukupno	152,25	5,0	13,5
Novi stambeni objekti	136,43	9,2	20,3
Postojeći stambeni objekti	155,53	4,4	12,5
Grad Zagreb ²⁾	168,63	6,5	16,0
Jadran ²⁾	147,28	3,3	10,9
Ostalo ²⁾	132,32	6,4	14,4

1) Indeksi od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100
2) Pojci pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici [Statistika u nizu](#) pod naslovom Cijene.

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

Slika 7. Godišnje stope promjene cijena stambenih objekata u 2019. i 2020.

13.1.4.		INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾					
		HOUSE PRICE INDICES ¹⁾					
		Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.					
		Users are kindly requested to state the source.					
		Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) ²⁾					
		Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 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	Other
	Q4	6,4	0,2	7,3	5,9	6,0	8,9
2021	Q1	4,6	5,3	4,6	3,3	5,9	5,9
	Q2	6,5	6,7	6,5	7,0	6,4	5,4
	Q3	9,0	8,5	9,2	9,0	8,9	8,2
	Q4	9,1	15,0	8,4	8,8	11,7	4,1
2022	Q1	13,5	20,3	12,5	16,0	10,9	14,4

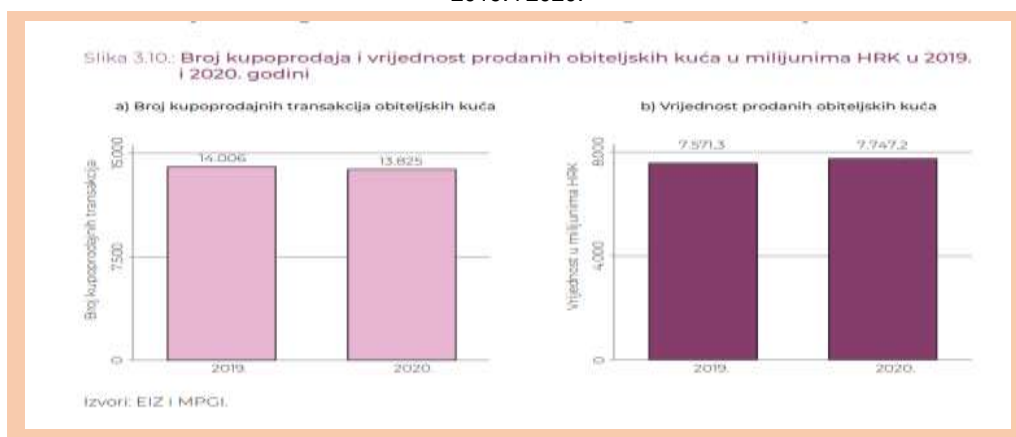
Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

7.3.3 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 8. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2019. i 2020.



Izvor: EIZ i MGIPU

7.3.4 Poslovni prostori

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 post

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., MHIPU I HIZ ; srpanj 2021. godine

7.3.5 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.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., MHIPU I HIZ ; srpanj 2021. godine

7.4 Turistički sektor

U travnju 2022. ostvareno gotovo četiri puta više dolazaka i noćenja turista nego u travnju 2021.

U komercijalnim smještajnim objektima u travnju 2022. ostvareno je 833 tisuće dolazaka i 2,5 milijuna noćenja turista, što je više dolazaka turista za 613 tisuća i više noćenja turista za 1,9 milijuna u odnosu na travanj 2021. Domaćih turista došlo je 191 tisuću te su ostvarili 428 tisuća noćenja u travnju 2022., što je porast dolazaka za 57,3% i porast noćenja za 57,2% u odnosu na travanj 2021. Stranih turista došlo je 642 tisuće te su ostvarili 2,1 milijun noćenja u travnju 2022., što je za 544 tisuća dolazaka i 1,7 milijuna noćenja stranih turista više u odnosu na travanj 2021.

Izvori: Izvor: www.dzs.hr, Priopćenje od 12.06.2022. godine Turizam u travnju

Slika 9. Popis kategoriziranih hotelskih objekata u RH u 2022.; MIN.TUR. 02/05/2022

Sumarni			
Hotel			
Županija	Ukupno objekata	Ukupni broj smještajnih jedinica	Ukupni broj stalnih kreveta
2*	45	3537	7126
3*	300	19059	37535
4*	347	30919	59999
5*	49	6659	13060
Hotel - ukupno RH:			
	741	60174	117720

Izvor: <https://mint.gov.hr/pristup-informacijama/kategorizacija-11512/arhiva-11516/11516>

7.5 Industrijska proizvodnja

Na gospodarski rast početkom godine upućuju podaci o industrijskoj proizvodnji, koja je u prvom tromjesečju 2022. bila za 1,5% veća u odnosu na kraj 2021. Međutim, njezin rast na tromjesečnoj razini odražava ponajprije povoljna kretanja u veljači, kada je zabilježeno mjesečno povećanje industrijske proizvodnje od 2,7%, nakon čega se u ožujku ona smanjila za 2,6% u odnosu na prethodni mjesec (Slika 3.). Rastu na tromjesečnoj razini, promatrano prema glavnim industrijskim grupacijama, ponajprije je pridonijelo povećanje proizvodnje intermedijarnih dobara, čiji se mjesečni rast u ožujku nastavio peti mjesec zaredom. Osim toga, u razdoblju od siječnja do ožujka, u usporedbi s prethodnim tromjesečjem, povećala se i proizvodnja netrajnih proizvoda za široku potrošnju

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 275, svibanj 2020

7.6. Aktualni rizici tržišta nekretnina

Poslovni se optimizam u travnju poboljšao u svim djelatnostima osim u uslugama. Međutim, jedino su poslovni subjekti u industriji imali bolja očekivanja u odnosu na prvo tromjesečje ove godine (Slika 8.).

Sezonski prilagođen broj zaposlenih u prvom tromjesečju 2022. nastavio je rasti istim intenzitetom te je za 0,7% bio veći u odnosu na prethodno razdoblje uz najsnažniji rast ostvaren u djelatnosti pružanja smještaja i pripreme hrane. Pritom je pri kraju tromjesečja došlo do usporavanja rasta te je broj zaposlenih u ožujku bio podjednak onome iz veljače. Na godišnjoj razini, zaposlenost je bila viša za 2,3% (Slika 15.). U prvom tromjesečju usporio se pad nezaposlenosti, pri čemu je broj nezaposlenih u ožujku također ostao na podjednakoj razini kao u veljači. Stopa slobodnih radnih mjesta smanjila se, kao i administrativna stopa nezaposlenosti (6,8% radne snage u prvom tromjesečju 2022. u odnosu na 7,2% u četvrtom tromjesečju 2021.) (Slika 16.).

Izvor: HNB, Bilten br. 275, str. 3

Slika 10. 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 podataka 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, odnosno podacima sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

9.1. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za k.č.zem. 1509/2 k.o. Pupnat

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 izvataka: 34291

1	2	3	4	5	6	7
1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5
2	VISTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	PUPNAT, KORČULA	ŽRNOVO, KORČULA	POD CUCUJA, KORČULA	HUMAC, KORČULA	BRNO GIG, KORČULA
4	VISTA NEKRETNINE	02	02	02	02	02
5	K.Č.	838/1	1187/1	1040,1041	3472/1	533/6
6	K.O.	PUPNAT, KORČULA	ŽRNOVO, KORČULA	PUPNAT, KORČULA, PUPNSA 1, KORČULA	ŽRNOVO, KORČULA	ŽRNOVO, KORČULA
7	POVRŠINA IZ ZEMLJ. (m ²)	460	406	1073	597	124
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	190	405	1072	597	124
9	SUVLASNIČKI UDIJ KOJI JE U PROMETU	190/460	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	838/1	1187/1	1041	3472/1	533/6
11	K.O.	PUPNAT	ŽRNOVO	PUPNAT	ŽRNOVO	ŽRNOVO
12	NAMJERA	M	M	M	M	M
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	M max	1,50	1,50	1,50	1,50
		E max				
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	148,58	269,44	296,35	303,00	307,84
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	20,00	39,51	40,00	49,16	46,19
17	PODLUŽNI NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	22.01.2019	02.04.2019	15.10.2019	27.07.2022	04.09.2019
19	CIJENOVNI BLOK	PUPNAT - MRSOVITO	ŽRNOVO - MRSOVITO	PUPNAT - MRSOVITO	ŽRNOVO - MRSOVITO	ŽRNOVO - MRSOVITO
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 3

1	R.NR. NEKRETNINE	7	8	9	10
2	VRESTA USOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	PR GLAVICI, KORČULA	PUPNAT, KORČULA	PUPNAT, KORČULA	PUPNAT, KORČULA
4	VRESTA NEKRETNINE	G2	G2	G2	G2
5	K.Č.	880/2	188/1	188/1	188/1
6	K.O.	ŽINOVO, KORČULA	PUPNAT, KORČULA	PUPNAT, KORČULA	PUPNAT, KORČULA
7	POVRŠINA IZ ZK.UJ. (m²)	945	54	54	54
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	945	18	18	6,00
9	SUPLASNIČI UGID KOJI JE U PROMETU	1/1	4/11	1/3	22/180
10	K.Č.	890/2	189/1	189/1	189/1
11	K.O.	ŽINOVO	PUPNAT	PUPNAT	PUPNAT
12	NAKONNA	M	M	M	M
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	NEKRETNINE (NEKRETNOSTI)	1/1 vrak	1,50	1,50	1,50
1/2 vrak					
15	CIENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)	376,06	150,03	150,06	190,91
16	CIENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	30,00	20,00	20,00	20,00
17	POBLIJEZ NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SIZAPANJA UGOVORA	28.10.2021.	27.01.2023	14.02.2023	06.04.2022
19	CIENOVNI BLOK	ŽINOVO - MIEŠOVITO	PUPNAT - MIEŠOVITO	PUPNAT - MIEŠOVITO	PUPNAT - MIEŠOVITO
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

BR. NEKRETNINE	K.C.	NAPOМЕНА
1	k.l. 828/1 k.o. PUPNAT	NA NOVOFORMIRANOJ GRAĐEVINJI ČESTICI 828/1 K.O. PUPNAT (NASTALA OD DIELA K.C. 828/1 K.O. PUPNAT), IZDANA JE GRAĐEVINSKA DOZVOLA, KLASA: UPI-361-03/23-01/000298, URBROJ: 2117/1-23-2-2-21-0012, OD 19.04.2021., ZA GRAĐENJE GRAĐEVINE STAMBENE NAMJENE 2.B. SKUPINE, IZDANA PO UPRAVNOM ODJELU ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRAĐNJU DNŽ, BINSTAVA U KORČULI
2	k.l. 1187/1 k.o. Žrnovo	NA PREDMETNOJ NEKRETNINI IZDANA JE GRAĐEVINSKA DOZVOLA, KLASA: UPI-361-03/23-01/000336, URBROJ: 2117/1-23-2-2-21-0012, OD 23.11.2020., ZA GRAĐENJE GRAĐEVINE STAMBENE NAMJENE 2.B. SKUPINE I TRI POMOĆNE GRAĐEVINE, IZDANA PO UPRAVNOM ODJELU ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRAĐNJU DNŽ, ISPOSTAVA U KORČULI
3	k.l. 1041 k.o. PUPNAT	NA NOVOFORMIRANOJ GRAĐEVINJI ČESTICI 1041 K.O. PUPNAT (NASTALA OD K.C. 1040, 1041 K.O. PUPNAT), IZDANA JE GRAĐEVINSKA DOZVOLA, KLASA: UPI-361-03/21-01/000086, URBROJ: 2117/1-23-2-2-21-0012, OD 18.10.2021., PO UPRAVNOM ODJELU ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRAĐNJU, ISPOSTAVA U KORČULI, ZA GRAĐENJE GRAĐEVINE STAMBENE NAMJENE 2.B. SKUPINE 5. SAZEMOM
6	k.l. 1187/2 k.o. Žrnovo	NEIZGRAĐENI DIO GRAD. POS. NASELJA
7	k.l. 696/2 k.o. Žrnovo	PREDMETNA NEKRETNINA SE NALAZI U UGRADINOM DIELU GPN-A NA KOJ SE PRIMENJUJE STAVAK 2 ČLANKA 4.C PLANA.

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi PUPNAT, KORČULA odnosno na k.č. 1509/2 k.o. PUPNAT, KORČULA. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku PUPNAT - MJEŠOVITO.

S osobnim podacima 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, izvatak i obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/22-01/116

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

DUBROVNIK, 8.9.2022.

IZRADIO/IZRADILA:
NIKOLA BUKVIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:



POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, P5 – pravo služnosti, PG – pravo građenja, Z5 – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

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

NAMJENA: GP - IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, i - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pratećilo inžinjerijska, I2 - gospodarska namjena - pratećilo 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 ugajališta (skvikultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pratećilo uslužna, K2 - poslovna namjena - pratećilo trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisa, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, Š - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/higpodrom (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimke športove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostalo obradivo tlo, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - 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 - pratećilo stambena, M2 - mješovita namjena - pratećilo poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pratećilo poljoprivredno 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 - vocko užitište, D7 - javna i društvena namjena - kulturna, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privremite, 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 - zaštitna zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorilite, vit, 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) grablje

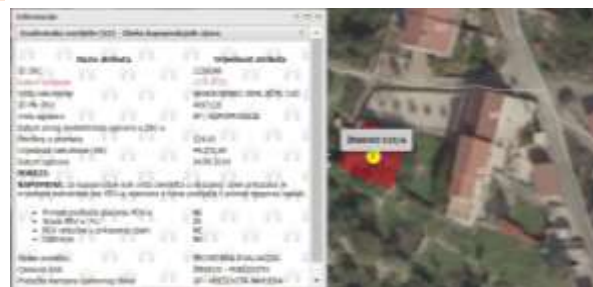
9.1.1. Pregled usporedivih nekretnina za k.č.z. 1509/2 k.o. Pupnat

Usporedba 1

ICSN: 118,05

Lokacija	Žrnovo
Datum ugovora:	04.09.2019.
K.č.:	533/6
K.o.:	Žrnovo
Površina:	124,00 m ²
Cijena:	44.372,69 kn
Cijena:	6.000,00 €
Cijena po m ² :	48,39 €

tečaj na dan transakcije 1Euro= 7,395449 kn



Namjena zemljišta prema prostornom planu:

građevinsko zemljište M zona

Usporedba 2

ICSN: 120,35

Lokacija	Pupnat
Datum ugovora:	15.10.2019.
K.č.:	1041
K.o.:	Pupnat
Površina:	1.072,00 m ²
Cijena:	318.336,48 kn
Cijena:	42879,99879 €
Cijena po m ² :	40,00 €

tečaj na dan transakcije 1Euro= 7,423892 kn



Namjena zemljišta prema prostornom planu:

građevinsko zemljište M zona

Usporedba 3

ICSN: 119,24

Lokacija	Žrnovo
Datum ugovora:	02.04.2019.
K.č.:	1187/1
K.o.:	Žrnovo
Površina:	405,00 m ²
Cijena:	118.844,84 kn
Cijena:	15.786,60 €
Cijena po m ² :	38,98 €

tečaj na dan transakcije 1Euro= 7,528212 kn



Usporedba 4

ICSN: 147,28

Lokacija	Žrnovo
Datum ugovora:	27.07.2022.
K.č.:	3472/1
K.o.:	Žrnovo
Površina:	597,00 m ²
Cijena:	220.594,65 kn
Cijena:	29.350,00 €
Cijena po m ² :	49,16 €

tečaj na dan transakcije 1Euro= 7,516002 kn



Namjena zemljišta prema prostornom planu:

građevinsko zemljište M zona

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 147,28

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 R.BR. 1,6,7,8,9,10 unutar ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA ne implementira obilježja procjenjivane nekretnine uslijed lokacijskih karakteristika.](#)


9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA (izvor: www.dzs.hr)

HOUSE PRICE INDICES¹

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2018	Q1-	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
2018	Q2-	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
2018	Q3-	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
2018	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
2019	Q2-	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
2019	Q3-	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
2019	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
2020	Q2-	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
2020	Q3-	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
2020	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
2021	Q2-	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
2021	Q3-	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
2021	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

* 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)
Žrnovo	48,39	118,05	147,28	1,2476	60,37
Pupnat	40,00	120,35		1,2238	48,95
Žrnovo	38,98	119,24		1,2352	48,15
Žrnovo	49,16	147,28		1,0000	49,16

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)
Žrnovo	1,50	1,50	60,37	1,00	60,37
Pupnat	1,50		48,95	1,00	48,95
Žrnovo	1,50		48,15	1,00	48,15
Žrnovo	1,50		49,16	1,00	49,16

9.2.2.2. Odstupanje u kakvoći zemljišta

Pupnat b.b. (kod kuć. br. 50) : 20274 Pupnat, Grad Korčula	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
		Pupnat b.b. (kod kuć. br. 50) : 20274 Pupnat, Grad Korčula	Žrnovo	Pupnat	Žrnovo
OSNOVNI ULAZNI PODACI		IZVAN P.P.			
Izjednačena cijena (€/m ²)	51,66	60,37	48,95	48,15	49,16
Odstupanje u kakvoći zemljišta (€/m ²)	51,66	60,37	48,95	48,15	49,16
Površina zemljišta m ²	829,00	124,00	1.072,00	405,00	m ²
FIZIČKI ASPEKTI					
Prilagođena prodajna cijena po m ²	51,66	60,37	48,95	48,15	49,16
Kategorija zemljišta-PRIOLOG 4 PRAVILNIKA	I	II	I	I	I
Prilagodba	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	55,43	75,46	48,95	48,15	49,16
KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE ; PRIOLOG 2,3 PRAVILNIKA -ako ima	nema	nema	nema	nema	nema
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	55,43	75,46	48,95	48,15	49,16
Indikator vrijednosti po m²	48,75	75,46	48,95	48,15	49,16
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		25%	0%	0%	0%
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:		-26,71	-0,20	0,61	-0,41
Odstupanje od prosjeka u postotku:		55%	0%	1%	1%
Kvadrat odstupanja:		713,28	0,04	0,37	0,17
Standardno odstupanje:	13,36	27%	nezadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	26,72	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Vrijednost zemljišta:	40.416,10 €				

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))					
stup elektro instalacija -uklanjanje i premještanje					
	kom	1,00	5.500,00		732,24 €
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			Eura/m ²		
4. Suhozidi međe;	m ²	63,75	750,00	47.812,50	6.365,47 €

Sveukupna tržišna vrijednost:

46.049,33 €

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 procijenjivane parcele m ² :	829,00
Vrsta:	G;M1
Mjera:	prema IDPPU GRADA KORČULA
Kategorija:	I
Lokacija:	Pupnat b.b. (kod kuć. br. 50) : 20274 Pupnat, Grad Korčula
Dan vrednovanja:	08.09.2022.

*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, 08.09.2022. godine.

10. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Zemljište u k.o. Pupnat , Grad Korčula
na adresi: Pupnat b.b. (kod kuć. br. 50) : 20274 Pupnat, Grad Korčula
ZK kat.č.: **1509/2**
ZK k.o.: Pupnat
z.k.ul.: 1375

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

za površinu čestice zemlje 1509/2, (od 829,00 m²) , a nakon ispravka granica

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

346.000,00 kn	1€ =	7,511226 kn
46.049,33 €		
55,55	€/m ²	
420,00	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;

ZK katastarska općina:
stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



Dubrovnik, 08.09.2022. godine.

12. Prilozi

foto-dokumentacija;





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KORČULA
Stanje na dan: 05.09.2022. 23:06

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314714, PUPNAT

Broj ZK uložka: 1375

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6481/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1509/2				1050	
2.	1509/3	ŽDRILO			553	
		PAŠNJAK			539	
		PUT			14	
		UKUPNO:			1603	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	GRAD KORČULA, OIB: 92770362982, TRG BRAĆE ANTUNA I STJEPANA RADIĆA 1, 20260 KORČULA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 23.07.2019.g. pod brojem Z-6481/2019 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č.: 1509/2, 1509/3 u korist k.č.: 1509/4 u zk.ul 1433, SUDSKA NAGODBA OPĆINSKOG SUDA U DUBROVNIKU STALNA SLUŽBA U KORČULI, POSL.BROJ:P-1047/16, TE SKICE OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODEZIJE MIŠA BILIŠA 19.07.2019, Uknjižba prava stvarne služnosti kolnika (prolaz motornih vozila) preko kčbr. 1509/3 zk. ul. 1375 k.o. Pupnat, kao poslužne nekretnine, sjeverno od granice kčbr. 1509/4 zk. ul. 1433 k.o. Pupnat, označena brojevima 1,2,3,4,5,6,1, površine 111 m2, dužine 34,6 metara i širine 3,2 metra, preko kčbr. 1509/2 zk. ul. 1375 k.o. Pupnat, kao poslužne nekretnine, ide njenim sjevernim dijelom i spaja se sa javnom cestom, označena brojevima 4,7,8,9,5 i 4, površine 50 m2, dužine 13,7 metara i širine 3,2 metra snimljeno na gedetskoj skici Miša Biliša dipl.ing.geo. u Geodet Korčula d.o. o. iz Korčule, izrađene u srpnju 2019.godine, a sve u korist: kčbr. 1509/4 zk. ul. 1433 k.o. Pupnat, kao povlasne nekretnine,		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.09.2022.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 06.09.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PUPNAT (Mbr. 314714)

Posjedovni list: 971

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD KORČULA, TRG BRAĆE ANTUNA I STJEPANA RADIĆA 1, 20260 KORČULA, HRVATSKA (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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1509/2	ŽDRILO	1050	10		
			NEPLODNO	1050			
Ukupna površina katastarskih čestica				1050			

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

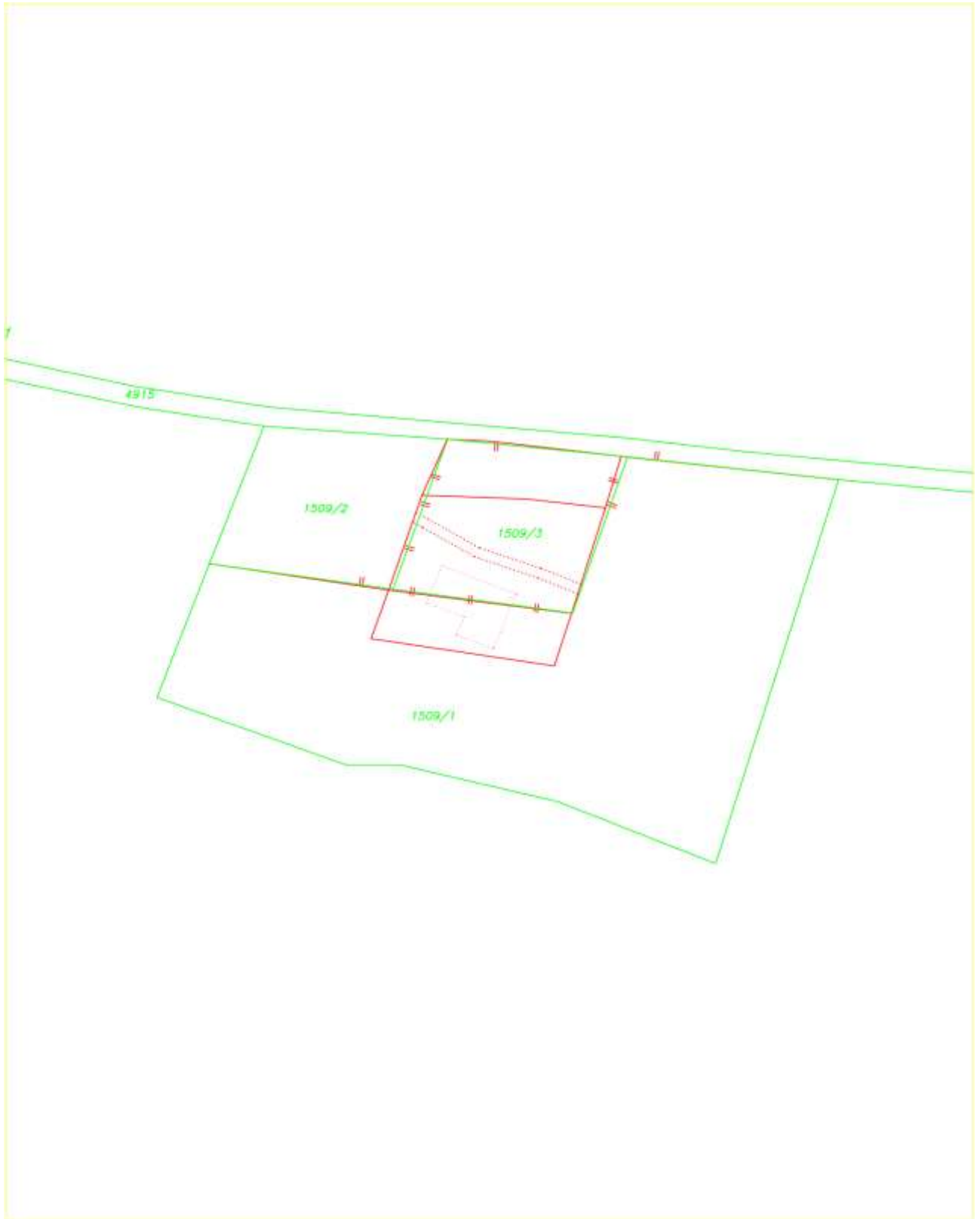
K.o. PUPNAT, 314714
k.č. br.: 1509/2

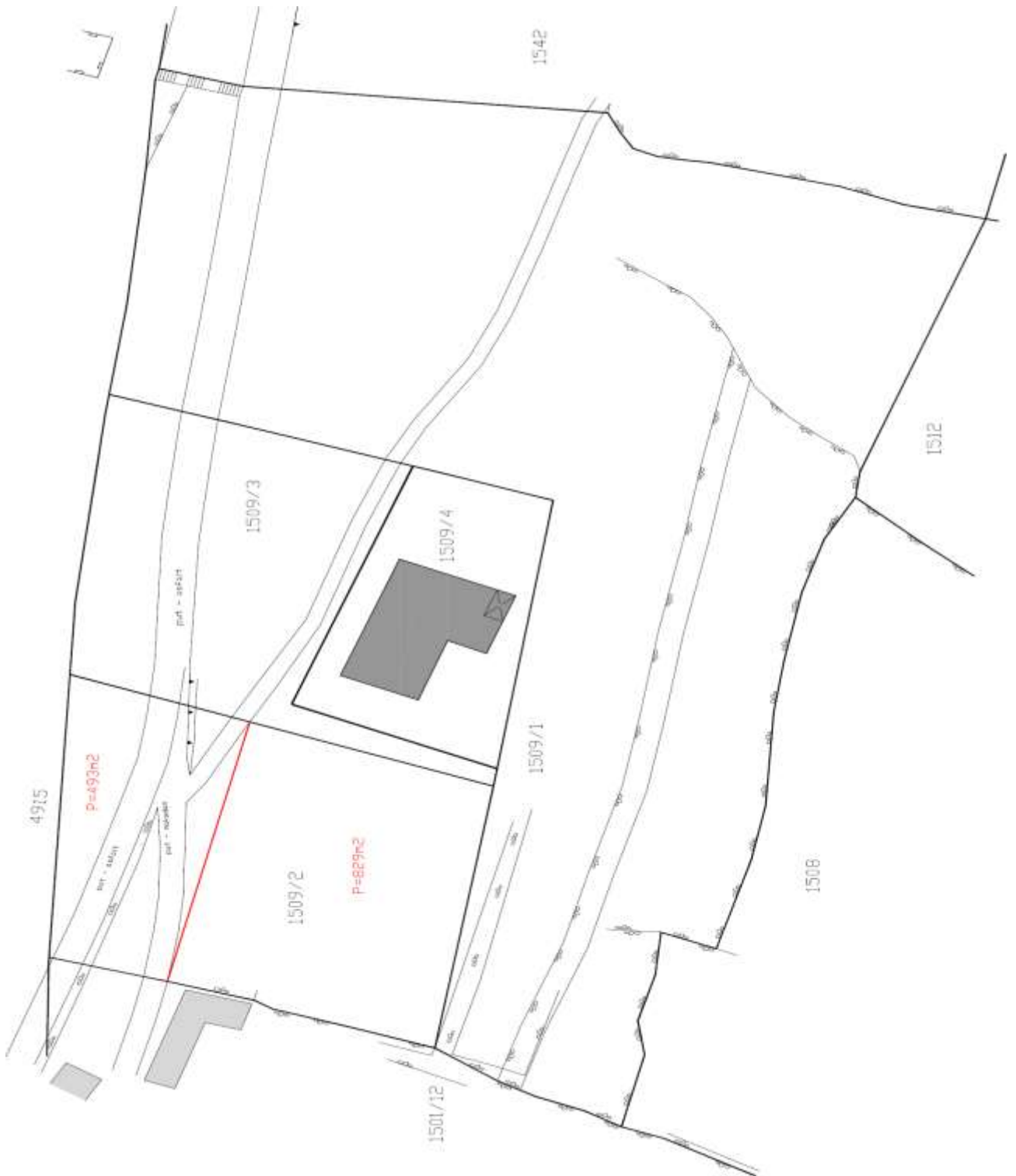
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 06.09.2022







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

RJEŠENJE

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-#130D4852363655373730363693234

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, 08.09.2022. godine.