

## PROCJEMBENI ELABORAT – PR I-30/2024

k.č.zem. - 149/77,149/190 k.o. Korčula



**Nekretnina:** Zemljište za izgradnju autobusnog kolodvora u Korčuli, k.o. Korčula

**Lokacija:** Ulica 45 b.b., 20260 Korčula za k.č.zem. 149/77 k.o. Korčula  
Ulica 45 b.b., 20260 Korčula za k.č.zem. 149/190 k.o. Korčula

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

**Svrha:** Utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine (otkupa čestica); kupovina zemljišta od strane jedinice lokalne samouprave za javne sadržaje; autobusni kolodvor i parkiralište

**Procjenitelj:**

Zlatko Bender dipl.inž.građ.stalni sudski vještak

Dračašta 5, 20000 Dubrovnik

e-mail; [zlatko.bender@du.t-com.hr](mailto:zlatko.bender@du.t-com.hr)

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



Dubrovnik, 31.01.2024. godine

**VLASNIK:** Prema upisu u zk. Identifikaciji, zk.ul. broj 2851,2963  
PREMA UPISU U ZEMLJIŠNOKNJIŽNOJ IDENTIFIKACIJI  
Privatni vlasnici  
**IZVRŠITELJ:** Zlatko Bender dipl.inž.građ.stalni sudski vještak  
Dračasta 5, Dubrovnik

### SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina; Zemljište za izgradnju autobusnog kolodvora u Korčuli, k.o. Korčula  
Adresa: za k.č.zem. 149/77 k.o. Korčula Ulica 45 b.b., 20260 Korčula  
za k.č.zem. 149/190 k.o. Korčula Ulica 45 b.b., 20260 Korčula  
Zemljišnoknjižni uložak: 2851,2963  
Zemljišnoknjižna čestica: 149/77,149/190  
ZK katastarska općina: Korčula  
Općinski sud: Dubrovnik, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KORČULA  
Katastarska čestica: 149/77,149/190  
Katastarska općina: Korčula

**Namjena zemljišta ; prema načelu PRETHODNOG UČINKA; Z ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE**

Datum pregleda građevine; 31.01.2024.  
Svrha procjenjivanja: Određivanje tržišne vrijednosti  
Pretpostavka procjenjivanja: Potrebe naručitelja  
Zabilježba; Za k.č.zem. 149/77,149/170 k.o. Korčula prema priloženom ZK. Izvatku

#### Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost: 710.000,00 €ur-a  
Zamjenska vrijednost: \*\*\* €ur-a

#### Mišljenja sam da tržišna vrijednost;

za nekretninu: k.č.zem. 149/77 k.o. Korčula

na lokaciji: Ulica 45 b.b., 20260 Korčula

iznosi:

356.000,00 kn

47.200,00 €

za nekretninu: k.č.zem. 149/190 k.o. Korčula

na lokaciji: Ulica 45 b.b., 20260 Korčula

fiksni tečaj konverzije 1€=7,53450 kn

iznosi:

4.995.000,00 kn

663.000,00 €

**SVEUKUPNO;** k.č.zem.149/77, 149/190 k.o. Korčula

5.349.000,00 kn

710.000,00 €

#### 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 procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: u naravi zemljište na z.k.č. z. 149/77,149/190 k.o. Korčula , upisano u ZK. izvadak br. 2851,2963 k.o. Korčula na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja. Svrha pravnog posla je otkup zemljišta za potrebe izgradnje javnih sadržaja autobusnog kolodvora i parkirališta , a sukladno odrednicama mjerodavnih zakona, a sukladno pravilniku (N.N. 78/15-poglavlje; 4.7 PROCJENA NAKNADE ZA IZVLAŠTENE NEKRETNINE); članak 50, stavak 5; (6) Stavci 1., 2., 3. i 4. ovoga članka primjenjuju se za određivanje naknade i pri prijenosu zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje prostornog uređenja i prema posebnom zakonu kojim se uređuju imovinskopravni odnosi u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina.

Zemljišta se nalaze na jugoistočnoj mikrolokaciji otoka u sastavu Grada Korčule, na k.č.zem. 149/77,149/190 k.o. Korčula u okruženju istih ili sličnih nekretnina u smislu prostorno planskog određenja.

## 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 <sup>2</sup> )/površina procjene	
					z.k.	katastar
2851	Korčula	149/77	1,94	ŠUMA	658,00	658,00
2963	Korčula	149/190	149/190	ŠUMA	9.283,00	9.283,00
<b>POVRŠINA UKUPNO ( m<sup>2</sup> ):</b>					<b>9.941,00</b>	<b>9.941,00</b>

Vlasnik: Prema upisu u zk. Identifikaciji, zk.ul. broj 2851,2963

Teret: Prema priloženom izvratku iz zemljišne knjige 2851,2963

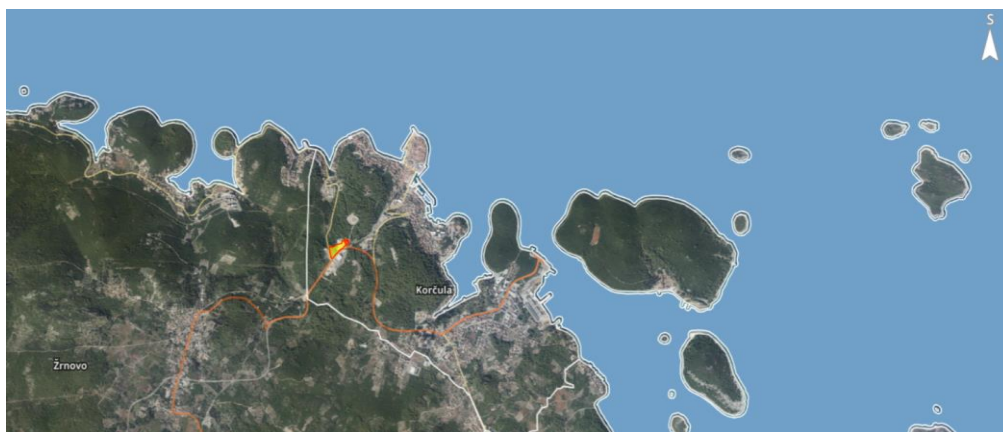
### LOKACIJA

Predmetne nekretnine nalaze se na području Grada Korčule , jugoistočna mikrolokacija otoka . Okolne parcele su slične namjene i oblika.

**Mikrolokacija nekretnine, Izvor: Google Earth**



**Makrolokacija nekretnine, Izvor: Google Earth**



### 3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 31.01.2024.  
Datum kakvoće: 29.05.2011.  
Datum vrednovanja: 31.01.2024.

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.: 2851,2963, k.o. Korčula, neslužbena kopija sa WEB-a.
2. Popis katastarskih čestica s korisnicima i adresama, PL. broj: 651,2446 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 31.01.2024. godine ; ID IZVATKA ; 44803
5. Obavijest DNŽ od dana 16.01.2024. godine.
6. Odluka Vlade RH o svrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti od dana 28.12.20217. godine, Ur.broj; 50301-25/05-17-3, Klasa;022-03717-04/462

Stanje unutar katastarskog i zemljišnoknjižnog operata je usklađeno u smislu oblika i upisa površina.

#### 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; (Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji; NN 125/19) (NN 153/13, 20/17, 114/18,39/19,125/19)  
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19,67/23)  
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 63/19,128/22)

### • 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, 31/20,74/22)  
Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17,90/20,1/21,45/21)  
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)  
Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)  
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)  
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20,154/22)  
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 283, Hrvatska narodna banka, 05/2023. godine.  
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.  
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, 09/2023.  
Indeksi cijena stambenih objekata za III tromjesečje 2023. godine, Državni zavod za statistiku, Zagreb, siječanj 2023. godine.

### Napomene i ograde:

**Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.**

**Predmet ovog Procjemenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.**

**Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.**

## 5. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status

Predmet procjene je zemljište koje se nalaze na području DUBROVAČKO-NERETVANSKE županije, grad Korčula, jugoistočna mikrolokacija na z.k.č.149/77,149/190 k.o. Korčula, upisano u zk.ul. 2851,2963 k.o. Korčula. Zemljišta se nalaze unutar obuhvata građevinskog područja, sukladno prostornom planu Grada Korčule-načelo prethodnog učinka, kao zaštitne zelene površine. Katastarska i gruntovna identifikacija u smislu upisa površina i stanja na kopiji katastarskog plana je kompatibilno za k.č.zem. 149/77,149/190 k.o. Korčula. Svrha procjene je određivanje tržišne vrijednosti zemljišta u cilju kupnje (od strane jedinice lokalne samouprave) za izgradnju autobusnog kolodvora i parkirališta po načelu potpunog izvlaštenja. Zemljište je nepravilnog geometrijskog oblika položeno na blago nagnutom terenu na povoljnoj poziciji grada Korčule. Parcele su ukupne upisane površine u zk.; od 9.941,00 m<sup>2</sup>. Katastarska identifikacija čestica definirana je površinom od 9.941,00 m<sup>2</sup> površine. Zemljište je obraslo mediteranskim visokim i niskim raslinjem, kamenim nabačajem u vidu neuređenih međa, a dio površine je parkirališna asfaltirana i tamponirana površina. Zemljište se nalazi u I gradskoj zoni u smislu iznosa komunalnog doprinosa i određivanja cijene građevinskog zemljišta.

### U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena:

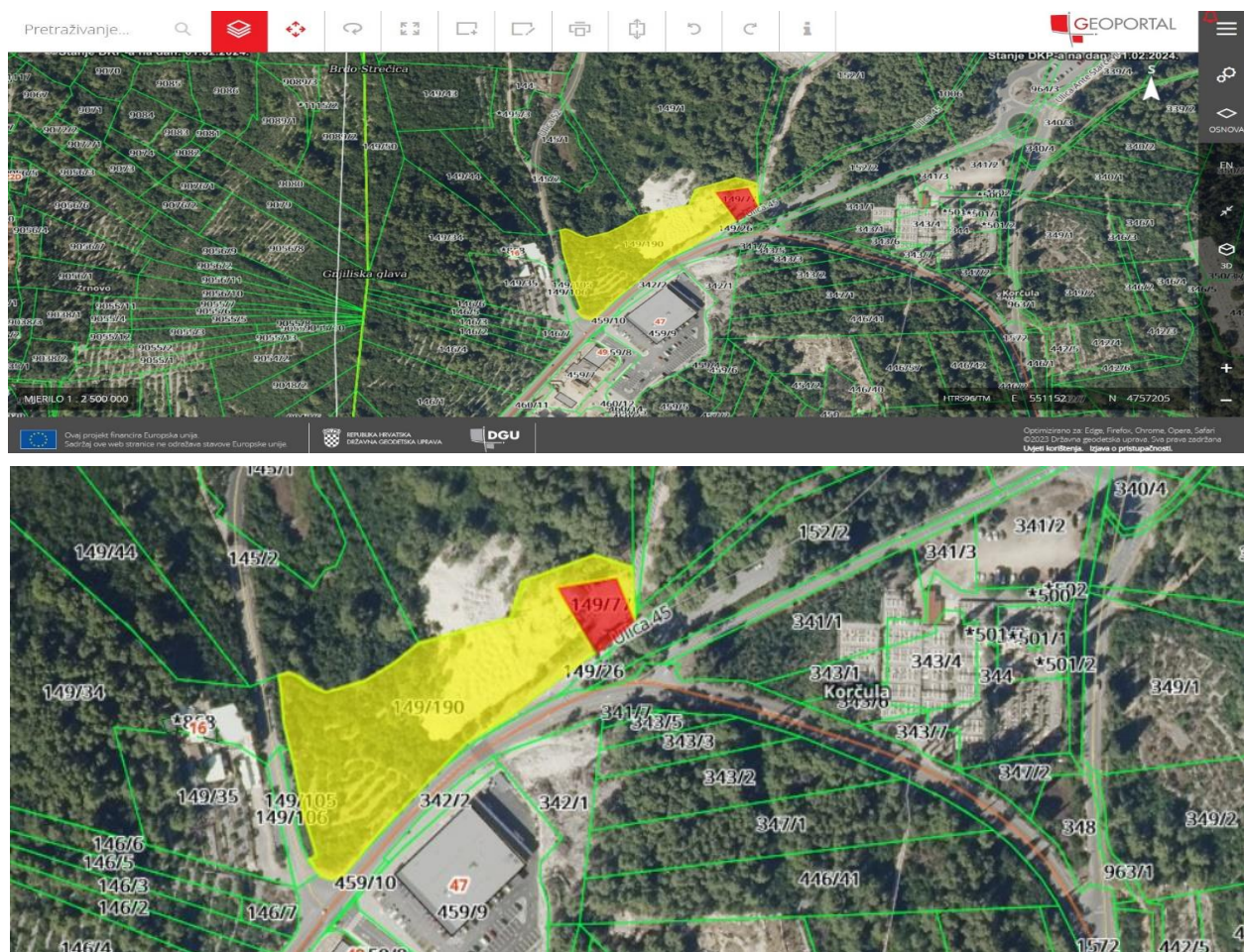
Pristup na javnu prometnu površinu:	DA	
Vodovod priključak	NE	u blizini
Kanalizacija priključak	NE	u blizini
Elektroopskrba priključak	NE	u blizini
Plin priključak:	NE	***
DTK priključak:	NE	u blizini

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

III

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 -NAČELO PRETHODNOG UČINKA

### 5.1.1. PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA KORČULE

Izvor; <http://www.zzpudnz.hr/PROSTORNIPLANOV1.aspx>

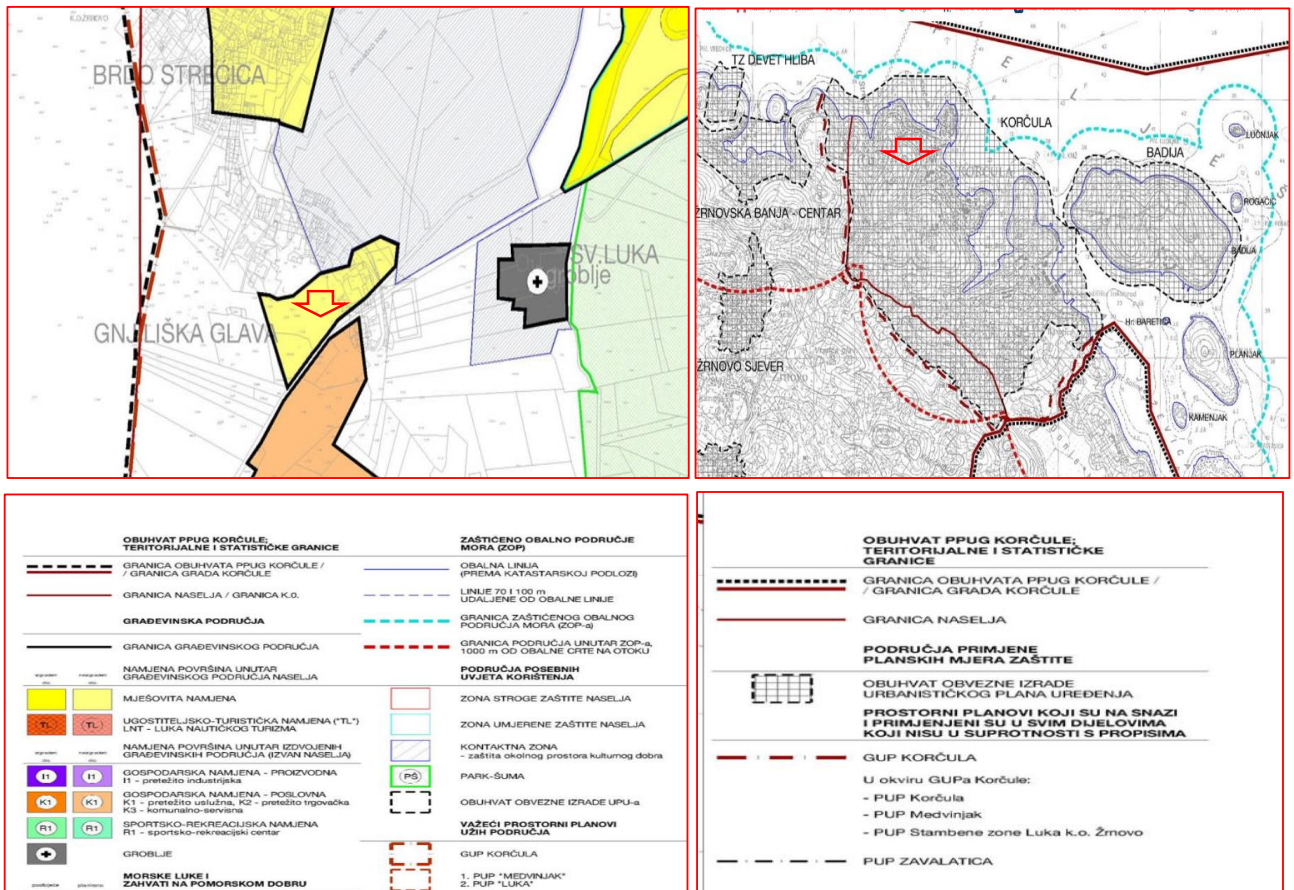
Čest. zem. 149/77,149/190 k.o. Korčula - zemljišta UNUTAR građevinske zone zahvata

\*Službeni glasnik Grada Korčule, br. 03/08 . Mjerodavni prostorno planski status nekretnine

Zemljište unutar građevinske zone zahvata mješovita namjena neizgrađeni dio, a na mikrolokaciji k.č.zem. 149/77,149/190 k.o. Korčula gdje su odrednice obaveze izrade UPU-a, odnosno gdje vrijede odrednice GUP-a Korčule, Sl.gl. Općine Korčula, br. 01/89, 01/96, 04/03... odnosno odrednice PUP-a Korčula.

Službeni glasnik Grada Korčule, br. 03/08 . Plan prije, donošenja plana gdje je predviđena izgradnja AK.

KP 4-10 GP Korčula



Zemljište koje se privodi javnoj namjeni (javni sadržaji) u k.o. Korčula (izgradnja autobusnog kolodvora i javnog parkirališta), računa se u smislu vrijednost izvlaštenih nekretnina PREMA NAČELU PRETHODNOG UČINKA . U odnosu na izgradnju buduće prometne i druge javne infrastrukture , za navedene čestice zemlje (k.č.z. 149/77,149/190 k.o. Korčula ) mjerodavan je prostorno planski status nekretnine ; PPUG-IDPPUG KORČULE koji je sadržan unutar glasila; (\* Sl.gl. Grada Korčule, br. , br. 03/11). Sukladno navedenom planu predmetne čestice zemlje 149/77,149/190 k.o. Korčula nalaze se unutar građevinskog područja naselja mješovita namjene neizgrađeni dio . Prema odrednicama ovog plana , a vezano za 3c2. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – pregled planova užeg područja vidljivo je da je na navedenoj mikrolokaciji na snazi GUP grada Korčule-Sl.gl. Općine Korčula, br. 01/89.01/96,04/03 , sa važećim provedbenim urbanističkim planom ; Službeni glasnik DNŽ, br. 01/89,05/91,01/96,04/03, isp. 07/03 kao plan nižeg reda . Prema navedenom provedbenom planu predmetne čestice zemlje u površini izvlaštenja nalaze se izvan građevinskog područja kao zelena površina, pa je navedeni status ovih nekretnina mjerodavan za procjenu navedenog zemljišta.

(10) Zaštitne zelene površine (Z) su pretežito neizgrađene zelene površine nižeg standarda uređenja planirane za zaštitu vodotoka, nestabilnih terena i sl. te između stambenih područja naselja i površina s pojačanim utjecajem na okoliš. Na zaštitnim zelenim površinama omogućuje se krajobrazno uređenje te su dopuštene poljodjelske djelatnosti. Na zaštitnim zelenim površinama nisu dopuštene visokogradnje.(7) Kao neizgrađene površine za sklanjanje od rušenja i evakuaciju stanovništva planirane su zaštitne i javne zelene površine kao i površine infrastrukturnih sustava razgraničene Planom ili urbanistikim planovima uređenja te sve preostale neizgrađene površine. “.



**NAČELO PRETHODNOG UČINKA ;** Uporabno svojstvo nekretnine je stanje odnosno kakvoća nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja, odnosno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja u smislu privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti (načelo prethodnog učinka) (ZPVN čl.4. st.1. t.43.).

□ Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine (čl.4. st.1. t.4. ZPVN) □ Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine (čl.4. st.1. t.5. ZPVN)

Obzirom na značaj uporabnog svojstva nekretnine

**k.č.zem. - 149/77,149/190 k.o. Korčula**

, te da je isto definirano kao stanje odnosno kakvoća nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja, odnosno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja u smislu privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti, napominjem da izgradnja komunalne infrastrukture uvjetuje u budućnosti promjenu prostorne namjene, kao i namjene korištenja, te njeno evidentiranje unutar u grafičkom dijelu plana. Shodno prednje navedenom u smislu određivanja dana kakvoće, mjerodavan je dan koji prethodi danu prije stavljanja zemljišta izvan daljnjeg konjuktivnog razvoja, pa se sukladno prije opisanom načelu dan kakvoće određuje kao mjerodavan datum ;

**29.05.2011.**

**ODREĐIVANJE DANA KAKVOĆE ZEMLJIŠTA U K.O. KORČULA**

**k.č.zem. - 149/77,149/190 k.o. Korčula**

**PROSTORNO PLANSKI STATUS LOKACIJE;**

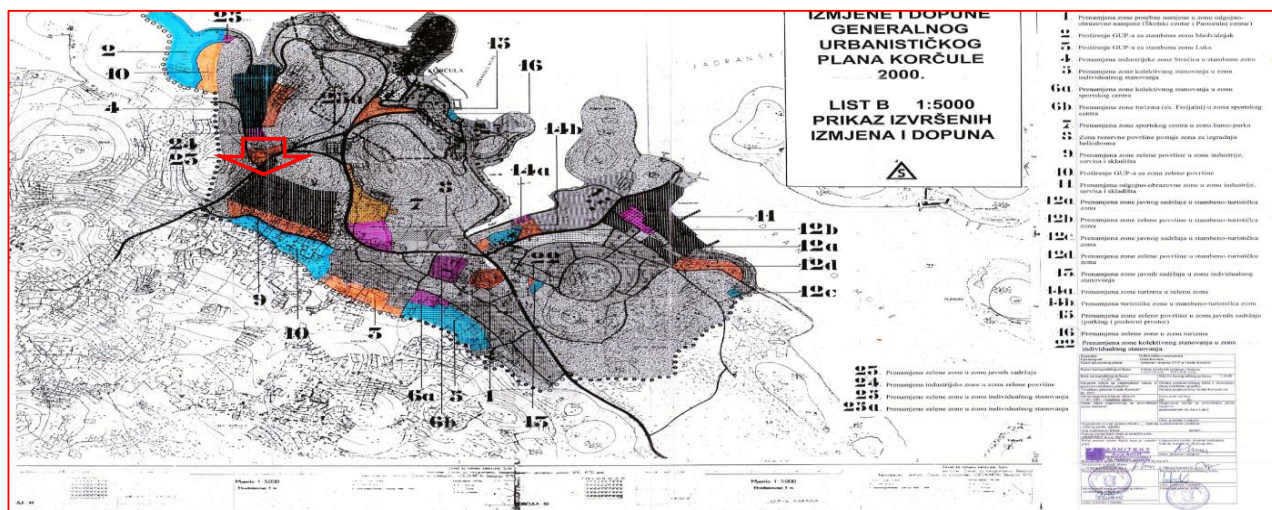
**k.č.zem. - 149/77,149/190 k.o. Korčula**

**MJERODAVAN JE PROSTORNI PLAN; GUP KORČULE** Sl.gl. Općine Korčula, br. 01/89,01/96, Sl.gl. DNŽ, br. 04/03. ;

**29.05.2011.**

**PROSTORNO PLANSKI STATUS NEKRETNINE;**

**Grafički dio (1:5000):**



**25. Prenamjena zelene zone u zonu javnih sadržaja**

<b>1, 2</b>	<b>LOKACIJA</b>	
	GRAD KORČULA	jugoistočna mikrolokacija
		Ulica 45 b.b., 20260 Korčula   Ulica 45 b.b., 20260 Korčula
<b>3</b>	<b>ZEMLJIŠNIK</b>	
	k.č. (SI) k.o. KORČULA	149/77,149/190
	Površina (m <sup>2</sup> )	9.941,00
	Vlasništvo	PREMA ZK. IDENTIFIKACIJI ;
<b>4</b>	<b>KATASTAR</b>	
	k.č. (SI) k.o. KORČULA	149/77,149/190
	Površina procjene (m <sup>2</sup> )	9.941,00
	Posjednik	PREMA POSJEDOVNIM LISTOVIMA , broj 651,2446 k.o. Korčula.
<b>5</b>	<b>GEOPORTAL</b>	
	Postojeće stanje	prirodni teren blagog nagiba, manjim dijelom zasječen , zasađen mediteranskim visokim i niskim raslinjem , sa manjim dijelom izgrađene parkirališnim prostorom.
<b>6</b>	<b>PPUG (GUP GRADA KORČULE)</b>	
	GP.	da
	Namjena	Z zaštitne zelene površine
	Status (I; N; NN)	NEIZGRAĐENO
	Obveza izrade UPU-a	mikrolokacija važećeg plana GUP-a Korčula.
	kig	***
	kis	***
<b>8</b>	<b>UPU ili DPU</b>	
	***	<b>obaveze izrade UPU-a ili DPU-a. za k.č.zem. 149/77,149/190 K.O. Korčula -nema</b>
	Detaljna namjena; Uvjeti korištenja;	(10) Zaštitne zelene površine (Z) su pretežito neizgrađene zelene površine nižeg standarda uređenja planirane za zaštitu vodotoka, nestabilnih terena i sl. te između stambenih područja naselja i površina s pojačanim utjecajem na okoliš. Na zaštitnim zelenim površinama omogućuje se krajobrazno uređenje te su dopuštene poljodjelske djelatnosti. Na zaštitnim zelenim površinama nisu dopuštene visokogradnje.(7) Kao neizgrađene površine za sklanjanje od rušenja i evakuaciju stanovništva planirane su zaštitne i javne zelene površine kao i površine infrastrukturnih sustava razgraničene Planom ili urbanističkim planovima uređenja te sve preostale neizgrađene površine.“.

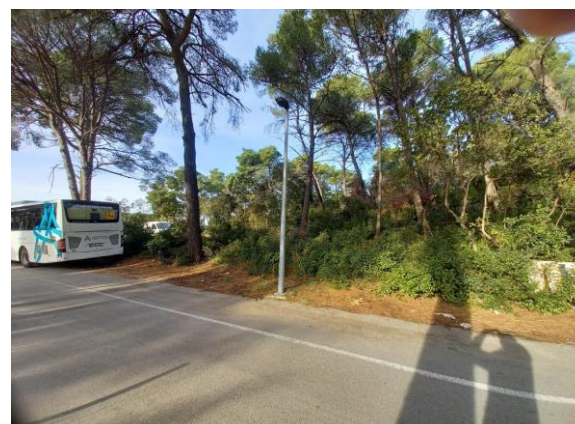


## 6. Rekapitulacija površina

Površine parcela iskazana je temeljem dostavljenih dokumenata za procjenu vrijednosti zemljišta (od strane naručitelja). Predočeni Izvadak iz zemljišne knjige od 02.02.2024., zk.uložak br.: 2851,2963 k.o. Korčula

z.k. uložak/PL	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta/otkupa (m <sup>2</sup> )	
					z.k.	površina /otkupa (m <sup>2</sup> )
2851	Korčula	149/77	149/77	ŠUMA	658,00	<b>658,00</b>
2963	Korčula	149/190	149/190	ŠUMA	9.283,00	<b>9.283,00</b>
					9.941,00	<b>9.941,00</b>
<b>POVRŠINA UKUPNO/POVRŠINA OTKUPA (m<sup>2</sup>):</b>					9.941,00	9.941,00

### Fotografija zemljišta sa očevida



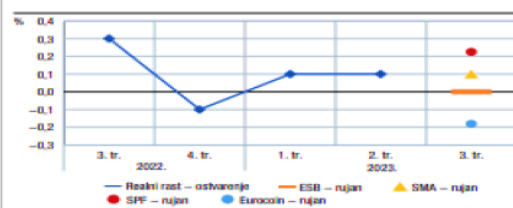


## 7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### 7.1. Gospodarsko stanje u Republici Hrvatskoj

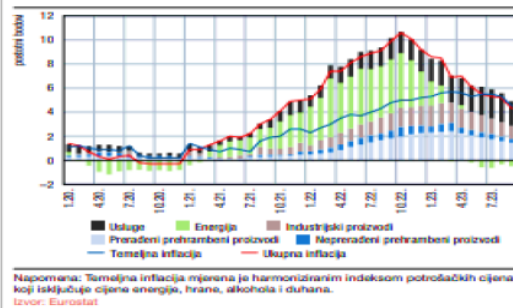
Nakon što je realni rast gospodarstva europskog područja u drugom tromjesečju u odnosu na prva tri mjeseca 2023. revidiran niže (na samo 0,1%), prema dostupnim visokofrekventnim pokazateljima i u ljetnim je mjesecima gospodarska aktivnost ostala prigušena. Indeks menadžera nabave upućuje na to kako se tijekom kolovoza i rujna u fazi kontrakcije našao i sektor usluga, čiji je porast u proteklih nekoliko tromjesečja ublažavao utjecaj izrazito nepovoljnih kretanja u prerađivačkoj industriji. Prema dostupnim ocjenama gospodarski je rast europskog područja vjerojatno oslabio u trećem tromjesečju (Slika 1.), pri čemu je moguć i blagi pad realnog BDP-a u odnosu na

Slika 1. Tromjesečne stope rasta realnog BDP-a u europskom području



Napomena: Kratica ESB – rujna odnosi se na ESB-ova projekcije realnog rasta europskog područja iz rujna (engl. Macroeconomic Projection Exercise, MPE). Kratica SMA (engl. Survey of Monetary Analysts) i SPF (engl. Survey of Professional Forecasters) odnose se na rezultate ESB-ovih anketa tržišnih sudionika iz rujna. Pokazatelj Eurocoin razvila je Banka Italije, a čini ga brza modelska procjena tromjesečne promjene realnog BDP-a europskog područja izvedene iz dostupnih visokofrekventnih podataka (cijena iz rujna).  
Izvori: Eurostat; ESB; Banca d'Italia

Slika 2. Kretanje godišnje stope inflacije u europskom području



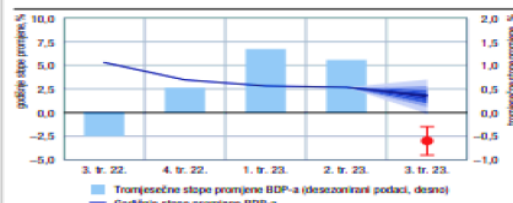
Napomena: Temeljna inflacija mjerena je harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena koji isključuje cijene energije, hrane, alkohola i duhana.  
Izvori: Eurostat

1 Uz grafičke prikaze koji prate tekst Informacije o gospodarskim, financijskim i monetarnim kretanjima postoji i dodatna skup grafičkih prikaza te pripadajućih podataka iz kojih su prikazi izvedeni. Spomenuti su grafički prikazi i vremenske serije ujedinjeni u Excelovoj datoteci Dodatni grafički prikazi, koju možete pronaći na sljedećoj poveznici: <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/redovne-publikacije/bilten>.

prosjek prethodna tri mjeseca. Uz klonulu ekonomsku aktivnost i restriktivnu monetarnu politiku, inflacija potrošačkih cijena u europskom području primjetno se usporila u rujnu na 4,3% s 5,2%, koliko je iznosila mjesec prije (Slika 2.). Usporavanju inflacije pridonijele su sve ključne sastavnice, pri čemu smanjenje doprinosa cijena hrane i energije odražava statistički učinak baznog razdoblja. Temeljna inflacija, koja isključuje hranu i energiju, usporila se s 5,3% u kolovozu na 4,5% u rujnu, poglavito zbog smanjenja doprinosa cijena usluga. Tome je, pak, u velikoj mjeri pridonio bazni učinak vezan uz subvencionirane cijene usluga prijevoza u Njemačkoj, koje su ukinute u rujnu prošle godine.

Mjesečni pokazatelji za dio trećeg tromjesečja upućuju na izgledno slabljenje realne aktivnosti u Hrvatskoj. Prema modelu brze procjene gospodarske aktivnosti HNB-a, koji uglavnom uključuje podatke za srpanj i kolovoz, realni BDP Hrvatske mogao bi se u razdoblju od srpnja do rujna smanjiti za 0,6% u odnosu na prethodno tromjesečje, što je malo jači pad u odnosu na ranije procjene s obzirom na to da su podaci za kolovoz bili nešto nepovoljniji u odnosu na podatke za srpanj. Posljedično, godišnja stopa rasta realnog BDP-a mogla bi se smanjiti na 1,8%, s 2,7%, koliko je iznosila u drugome tromjesečju ove godine (Slika 3.). Industrijska se proizvodnja, nakon pada u srpnju, smanjila i kolovozu, pa je u prva dva mjeseca trećeg tromjesečja bila zamjetno niža u odnosu na prosječno ostvarenje iz prethodna tri mjeseca. Promatrano prema glavnim industrijskim grupama, smanjila se proizvodnja energije, kapitalnih proizvoda i netrajnih proizvoda za široku potrošnju, dok se istodobno povećala proizvodnja intermedijarnih proizvoda i trajnih proizvoda za široku potrošnju. Iako recentni podaci pokazuju da je ostvaren blagi rast broja turističkih noćenja tijekom prvih dvadeset dana rujna u odnosu na isto razdoblje lani, na razini cijeloga trećeg tromjesečja ostvaren je pad na godišnjoj razini (Slika 4.). Navedeno vjerojatno djelomice objašnjava i relativno prigušenu razinu prometa od trgovine na malo, koji se i u kolovozu zadržao na razini prosjeka iz prethodna tri mjeseca. S druge strane, rast građevinske aktivnosti u srpnju upućuje na jačanje investicija u odnosu na razdoblje od travnja do lipnja, pri čemu je porastao obujam radova na zgradama, a snižen je obujam radova na ostalim građevinama. Potrošački se optimizam u

Slika 3. Tromjesečni bruto domaći proizvod



Napomena: Ocjena za treće tromjesečje 2023. odnosi se na Mjesečni pokazatelj realne gospodarske aktivnosti HNB-a (topširnije o izračunu pokazatelja MFGA vidjeti u Istraživačkim HNB-a 1-42 "Brza procjena BDP-a upotrebom dostupnih mjesečnih indikatora" autora D. Kurnovca i B. Špoljara). Modeli su procijenjeni na osnovi podataka objavljenih do 1. rujna 2023. Crvena točka označuje ocjenu tromjesečne promjene realnog BDP-a, uz povijesne pogreške procjene u rasponu od ± jedne standardne devijacije.  
Izvori: DZS (sezonska prilagodba HNB-a); izračun HNB-a

Nakon što je realni rast gospodarstva euro-područja u drugom tromjesečju u odnosu na prva tri mjeseca 2023. revidiran niže (na samo 0,1%), prema dostupnim visokofrekventnim pokazateljima i u ljetnim je mjesecima gospodarska aktivnost ostala prigušena. Indeks menadžera nabave upućuje na to kako se tijekom kolovoza i rujna u fazi kontrakcije našao i sektor usluga, čiji je porast u proteklih nekoliko tromjesečja ublažavao utjecaj izrazito nepovoljnih kretanja u prerađivačkoj industriji. Prema dostupnim ocjenama gospodarski je rast euro-područja vjerojatno oslabio u trećem tromjesečju (Slika 1.)<sup>1</sup>, pri čemu je moguć i blagi pad realnog BDP-a u odnosu na prosjek prethodna tri mjeseca. Uz klonulu ekonomsku aktivnost i restriktivnu monetarnu politiku, inflacija potrošačkih cijena u euro-području primjetno se usporila u rujnu na 4,3% s 5,2%, koliko je iznosila mjesec prije (Slika 2.). Usporavanju inflacije pridonijele su sve ključne sastavnice, pri čemu smanjenje doprinosa cijena hrane i energije odražava statistički učinak baznog razdoblja. Temeljna inflacija, koja isključuje hranu i energiju, usporila se s 5,3% u kolovozu na 4,5% u rujnu, poglavito zbog smanjenja doprinosa cijena usluga. Tome je, pak, u velikoj mjeri pridonio bazni učinak vezan uz subvencionirane cijene usluga prijevoza u Njemačkoj, koje su ukinute u rujnu prošle godine.

Izvor: HNB, Informacija o gospodarskim, financijskim i monetarnim kretanjima, 10/2023, str. 3; HNB, Bilten br. 286,

## 7.2 Građevinski sektor

U srpnju 2023. izdane su 774 građevinske dozvole, što je manje za 0,1% u odnosu na srpanj 2022. Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do srpnja 2023. u usporedbi s istim razdobljem 2022. veći je za 2,9%. U srpnju 2023.:

- prema vrstama građevina, 85,8% dozvola izdano je za zgrade, a 14,2% za ostale građevine
- prema vrstama radova, 77,8% dozvola izdano je za novogradnju, a 22,2% za rekonstrukcije.

Prema izdanim građevinskim dozvolama u srpnju 2023., predviđeno je građenje 1 138 stanova s prosječnom površinom od 99,3 m<sup>2</sup>.

### 1. INDEKSI IZDANIH GRAĐEVINSKIH DOZVOLA U SRPNJU 2023.

	Zgrade				Ostale građevine		Stanovi	
	broj	predviđena vrijednost radova	površina	volumen	broj	predviđena vrijednost radova	broj	korisna površina
VII. 2023. VI. 2023.	97,4	102,0	96,7	89,7	100,9	140,3	99,2	98,2
VII. 2023. VII. 2022.	99,6	119,4	87,0	78,8	101,9	91,2	81,8	88,6
VII. 2023. Ø 2022.	82,0	80,5	69,5	60,3	91,0	111,4	71,9	74,5
I. - VII. 2023. I. - VII. 2022.	101,8	129,9	108,0	116,4	110,1	128,0	90,9	93,6

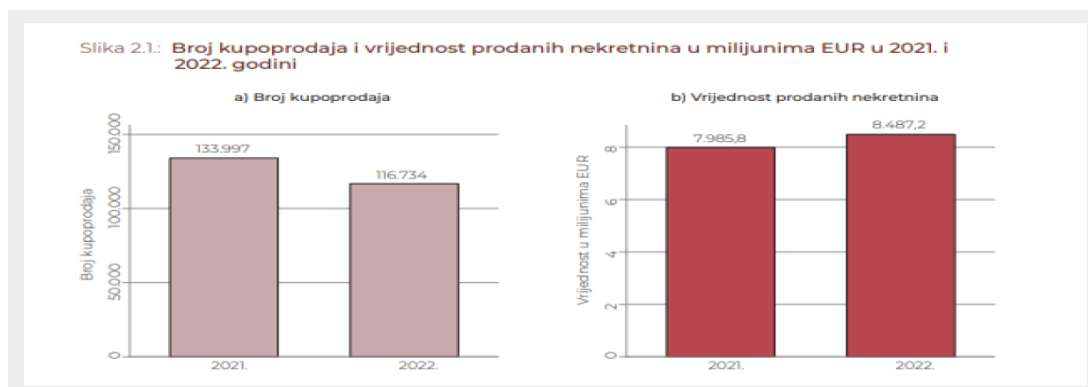
Izvor: DZS, Izdane građevinske dozvole u 03/2023, 14.09.2023.

## 7.3 Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

Na tržištu nekretnina u 2022. godini ostvarene su 116.734 kupoprodaje, što u odnosu na 2021. godinu predstavlja pad od 12,9 posto. Usporedbe radi, u 2021. godini ostvaren je međugodišnji rast broja kupoprodaja za 30 posto, dok je u 2020. ostvaren međugodišnji pad od 7,7 posto. Za razliku od 2021. godine kada se najveći broj kupoprodaja odnosio na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta (43.846 odnosno 32,7 posto ukupnog broja kupoprodaja), u 2022. godini najveći dio kupoprodaja čine kupoprodaje stanova (slika 2.2.a.). Tako su u 2022. ostvarene 29.952 kupoprodaje stanova/apartmana te su činile četvrtinu (25,7 posto) ukupnog broja kupoprodaja hrvatskog tržišta nekretnina te godine. Zatim slijede kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, njih 28.887 (24,7 posto ukupnog broja kupoprodaja) te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 20.479 (17,5 posto ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 18.064, što je činilo 15,5 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2022. godine.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022., MGiPU RH EI Zagreb, rujan mjesec 2023. godine

Slika 21. Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2021/2022. godine.



### 7.3.1 Stanovi

U 2022. godini ostvarene su 29.952 kupoprodaje stanova/apartmana ukupne vrijednosti od 3.601,9 milijuna eura. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije iznosila je 120.255,7 eura. U usporedbi s 2021. godinom ostvareno je 1,2 posto kupoprodaja više, a vrijednost prodanih stanova/apartmana bilježi rast od 16,8 posto.

Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena, veličina i starosti prodanih stanova/apartmana u 2022. godini prikazani su u tablici 3.1. Medijalna cijena stana/apartmana u 2022. godini iznosila je 1.668 eura, što ukazuje da je polovica stanova prodano po cijeni od 1.668 eura i manjoj, dok je druga polovica prodana po cijeni od 1.668 eura i višoj.

### 7.3.2. Kuće

#### 3.2.1. Na razini Hrvatske

U Hrvatskoj su 2022. godine ostvarene 18.064 kupoprodaje obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 2.029,6 milijuna eura (slika 3.10.). U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je rast broja kupoprodaja za 7 posto, dok je njihova ukupna vrijednost porasla 20,5 posto. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije obiteljske kuće tako je u 2022. godini iznosila 112.356 eura, a godinu dana ranije 99.258 eura.

Slika 3.10.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima EUR u 2021. i 2022. godini



Izvori: EIZ i MPGL

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata							
Izvor: Državni zavod za statistiku							
Godina	Tromjesečje	Godišnje stope promjene (u %) <sup>a</sup>					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2021.	1. tr.	4,6	5,3	4,6	3,3	5,9	5,9
	2. tr.	6,5	6,7	6,5	7,0	6,4	5,4
	3. tr.	9,0	8,5	9,2	9,6	8,9	8,2
	4. tr.	9,1	15,0	8,4	8,8	11,7	4,1
2022.	1. tr.	13,5	20,3	12,5	16,0	10,9	14,4
	2. tr.	13,6	15,9	13,3	14,8	12,8	15,2
	3. tr.	14,8	17,4	14,5	17,9	12,8	13,9
	4. tr.	17,3	16,5	17,4	22,5	12,9	17,5
2023.	1. tr.	14,0	7,7	15,0	14,7	13,2	16,6

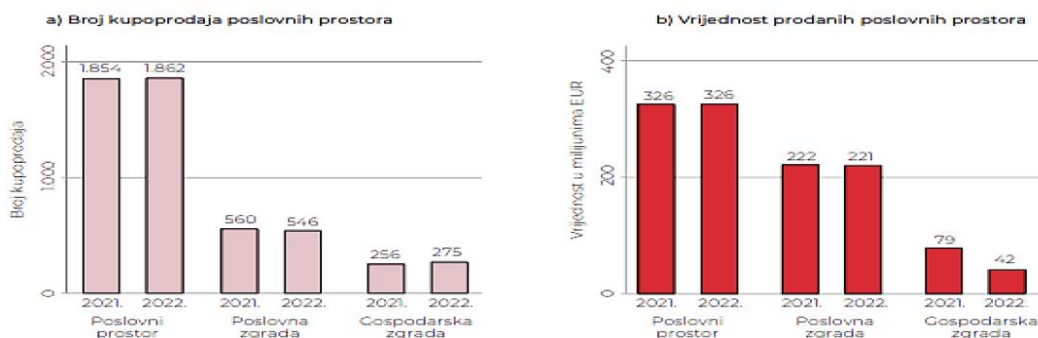
<sup>a</sup> Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.).

<sup>b</sup> Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja



### 7.3.3 Poslovni prostori

Slika 5.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poslovnih prostora u milijunima EUR u 2021. i 2022. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

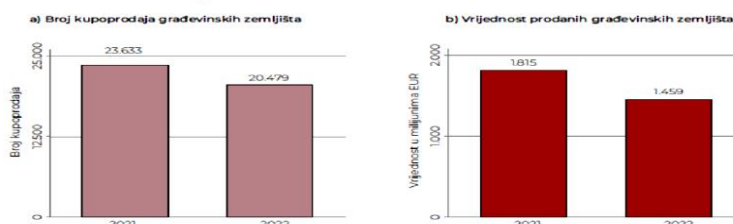
Tablica 5.1. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena po m<sup>2</sup> i veličina u m<sup>2</sup> tri vrste poslovnih nekretnina. Medijalna cijena po m<sup>2</sup> poslovnog prostora u Hrvatskoj u 2022. je iznosila 1.062 eura. U odnosu na 2021. godinu, medijalna cijena poslovnih prostora povećala se za 17,2 posto. Cijene u 5. percentilu (cijene u donjih 5 posto distribucija svih cijena) iznosile su 108 eura i manje po m<sup>2</sup>. U 95. percentilu (u kojem se nalaze cijene 5 posto najskupljih poslovnih prostora) cijene su iznosile 3.171 eura i više po m<sup>2</sup>. U 2022. godini su cijene 5 posto najskupljih poslovnih prostora bile za čak 2.836 posto veće u odnosu na 5 posto najjeftinijih poslovnih prostora. Medijalna površina poslovnih prostora koji su bili predmet kupoprodaje je u 2022. godini iznosila 60 m<sup>2</sup>, što je 3,4 posto više u odnosu na prosječnu površinu zabilježenu godinu dana ranije.

### 7.3.4 Zemljišta

#### 4.1. Građevinska zemljišta

97

Slika 4.1. Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih građevinskih zemljišta u milijunima EUR u 2021. i 2022. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

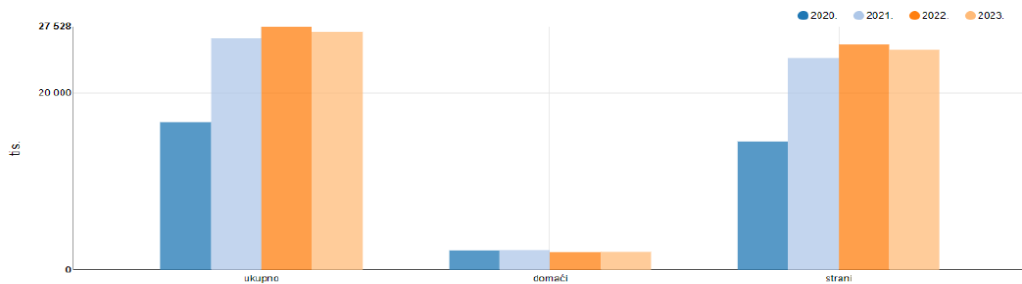
### 7.4 Turistički sektor

Priopćenje: <https://podaci.dzs.hr/2023/hr/58195> Godina: LX., Zagreb, 06. listopada 2023.,TUR-2023-1-1/8

#### U kolovozu 2023. u odnosu na prošlogodišnji kolovoz noćenja turista manje za 2,3%

U kolovozu 2023., najvažnijemu turističkome mjesecu, u komercijalnim smještajnim objektima ostvareno je 4,4 milijuna dolazaka i 26,9 milijuna noćenja turista, što je za 1,3% više dolazaka, ali za 2,3% manje noćenja turista nego u kolovozu 2022. U strukturi noćenja 92,5% noćenja činili su strani, a 7,5% domaći turisti. Domaći turisti ostvarili su 372 tisuće dolazaka i 2,0 milijuna noćenja, što je za 1,8% više dolazaka i za 1,2% više noćenja u odnosu na kolovoz 2022. Strani turisti ostvarili su 4,1 milijun dolazaka i 24,9 milijuna noćenja, što je za 1,3% više dolazaka, ali za 2,6% manje noćenja u odnosu na kolovoz 2022.

G-1. NOĆENJA TURISTA U KOLOVOZU, 2020. – 2023.



## 7.5 Industrijska proizvodnja

### Indeks obujma industrijske proizvodnje – ukupno

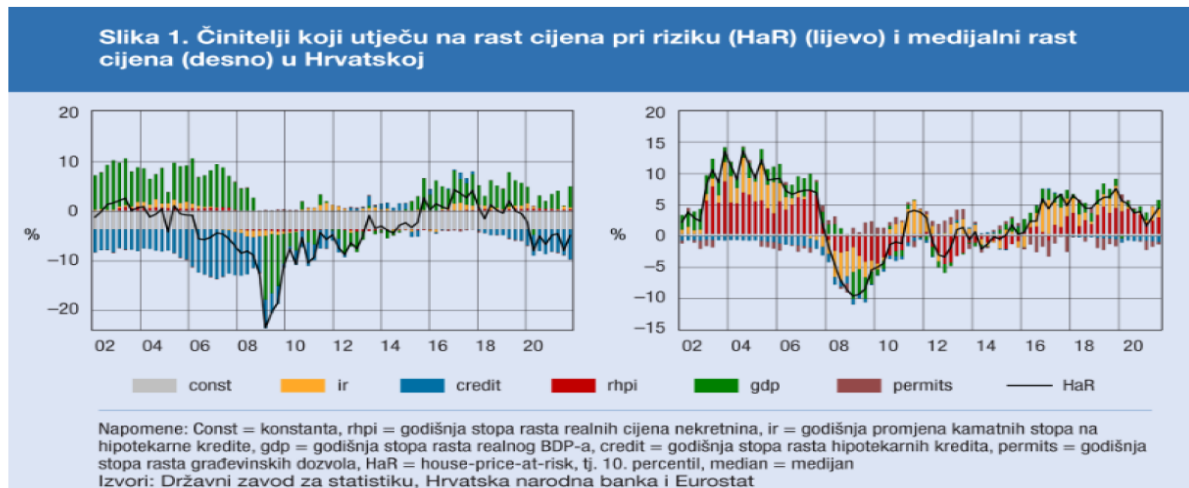
Ukupna sezonski i kalendarski prilagođena industrijska proizvodnja u Republici Hrvatskoj u lipnju 2023. u usporedbi sa svibnjem 2023. porasla je za 2,0%. U lipnju 2023. u usporedbi s lipnjem 2022. kalendarski prilagođena industrijska proizvodnja u Republici Hrvatskoj porasla je za 2,4%. Ukupne zalihe gotovih industrijskih proizvoda u Republici Hrvatskoj na kraju lipnja 2023. u usporedbi sa zalihama na kraju svibnja 2023. manje su za 1,7%, a u usporedbi sa zalihama na kraju lipnja 2022. veće su za 8,0%. Ukupan broj zaposlenih osoba u industriji u lipnju 2023. u usporedbi sa svibnjem 2023. manji je za 0,2%, a u usporedbi s lipnjem 2022. za 1,3%. Ukupna proizvodnost rada u industriji od siječnja do lipnja 2023. u usporedbi s istim razdobljem 2022. manja je za 0,3%.

## 7.6. Aktualni rizici tržišta nekretnina

Slika 1. prikazuje činitelje koji utječu na rast cijena pri riziku (HaR), kao i medijalni rast cijena (desno) u Hrvatskoj. Može se uočiti da je u posljednjih nekoliko godina povećan rizik HaR (lijevi panel). Također, vidljivo je postupno povećavanje tog rizika tijekom 2000. godine, kao i naglo povećanje tijekom globalne financijske krize. Prije same krize, povoljna ekonomska situacija pridonosila je smanjivanju rasta pri riziku, dok je kreditna dinamika imala suprotan učinak. No, u samoj krizi dolazi do obrata učinka rasta BDP-a te se izgubio učinak kreditne dinamike. Od 2012. godine dolazi do oporavka rasta pri riziku, sve do 2017. godine, otkada se pogoršava, zbog povećavanja kreditne dinamike i neizravnog učinka niskih kamatnih stopa. Dodatno, u navedenom razdoblju uveden je državni program subvencioniranja stambenih kredita. Međutim, rast pri riziku na puno je manjim razinama u odnosu na krizno razdoblje 2008.–2009. godine, što upućuje na to da je hrvatska ekonomija trenutno na zdravijim makrofinancijskim uvjetima.

<https://financije.hr/hnb-analiza-predvidanje-rizika-pada-cijena-nekretnina-u-hrvatskoj/06/10/2023>.

godine



## 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 ishodu 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

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

### OBAVIJEST IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zatražio/la: ZLATKO BENDER (34104772311)

ID Obavijesti: 44507

Za zaprimljeni zahtjev 50969 u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na adresi ULICA 45 B, KORČULA obavještavamo Vas da na dan izdavanja ove obavijesti ne raspolažemo traženim (poredbenim) podacima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina. Svaki Zahtjev i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/23-01/166

URBROJ: 2117-23-1/10-24-2

IZRADIO/IZRADILA:

ODOBRIO/ODOBRILA:

DUBROVNIK, 16.1.2024.

ILMA ARSLANAGIĆ



Stranica 1 od 1

## 9.1. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u k.o. Stari Grad na otoku Hvaru

REPUBLIKA HRVATSKA - SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA  
UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO I PROSTORNO UREĐENJE

### IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražilo/la: ZLATKO BENDER (34104772311)

ID Izvatka: 44803

1	R.B.R. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, STARI GRAD	, STARI GRAD	, STARI GRAD	, STARI GRAD	, STARI GRAD	, STARI GRAD
4	VRSTA NEKRETNINE	OZ	OZ	OZ	OZ	OZ	OZ
5	K.Č.						
6	K.O.						
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m <sup>2</sup> )	3807	3807	5466	5466	8433	1235
8	POVRŠINA U PREDMETU (m <sup>2</sup> )	277,58	277,58	1594,25	1594,25	8433	1235
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	2854/3	2854/4	2854/5	2854/11	7383/5	2854/9
11	K.O.	STARI GRAD	STARI GRAD	STARI GRAD	STARI GRAD	STARI GRAD	STARI GRAD
12	NAMENA	2	2	2	2	2	2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOMPONENT NEKRETNOSTI	K1 max:					
		K3 max:					
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	110,17	110,17	189,70	189,70	94,89	150,00
16	POKURUJE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	13.03.2021	13.01.2021	15.09.2022	15.09.2022	21.07.2021	19.03.2020
18	CIJENOVNI BLOK	STARI GRAD - ZELENA POVRŠINA 2	STARI GRAD - ZELENA POVRŠINA 2	STARI GRAD - ZELENA POVRŠINA 2	STARI GRAD - ZELENA POVRŠINA 2	STARI GRAD - GRAĐEVINSKI 1	STARI GRAD - ZELENA POVRŠINA 2
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA



Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi 45 0 B odnosno na k.č. 149/190 k.o. KORČULA, KORČULA.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

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-D1/23-0001/0303

URBROJ: 2181/1-18-01/06-23-0004

SPLIT, 31.1.2024.

IZRADIO/IZRADILA:  
MARTIN MLADEN PAUK



**POJAŠNJENJA 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 – varšsko parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-objektna 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 – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ručevine

**NAMJENA:** GP - ZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, II - gospodarska namjena - pretežito industrijska, IZ - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijska polja), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine usagajlišta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito 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, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPG,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPG,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimsko športove (PPZ,PPGZ,PPPG,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPG,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPZ,PPGZ,PPPG,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, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencija, 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 - privredne, 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 - javna zelena površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorilište, vr, 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 - tematska zona (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

2 od 2

Radi nedostatka dovoljnog broja odgovarajućih transakcija na području nekretnine za koju je izrađena procjena, upotrijebljeni su podaci za zemljišta slične namjene na usporedivim područjima, uz dodatnu analizu i interkvalitativno izjednačenje, (k.o. Stari Grad na otoku Hvaru) , koji pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine (Članak 57., stavak (6) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).....Obzirom da unutar Dubrovačko neretvanske županije nema usporedivih nekretnina, korišteni su podaci VII skupine jedinica lokalne samouprave unutar Splitsko Dalmatinske županije (k.o. Stari Grad na Hvaru) . Za izradu procjene vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se podatci koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Izdavanje izvadaka iz Zbirke kupoprodajnih cijena, za nekretnine slijedeće namjene: javne i društvene (D, D1-D8), športsko-rekreativne (R, R1 i R2) i javne zelene površine (Z1-Z4), prema sklopljenim ugovorima između pravnih i fizičkih osoba (nalaze se pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti odnosno nisu u skladu s definicijom tržišne vrijednosti odnosno nekretnine imaju status „Neuobičajene i osobne okolnosti“) ne mogu biti odabrane za izradu izvadaka iz Zbirke kupoprodajnih cijena te se postupak provodi sukladno propisanom sadržaju na str. 28, 38 i 39 uputa (na sučelju) u informacijskom sustavu eNekretnine. Transakcije sa statusom neuobičajene ili osobne okolnosti mogu biti samo informacija da se na određenom području dogodio promet nekretnina ili vrsta pravnog posla za određenu vrstu nekretnine.

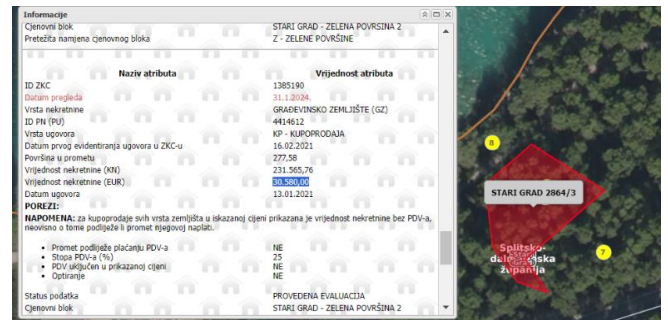
## 9.1.1. Pregled usporedivih nekretnina u k.o. Stari Grad

OTOK HVAR

### Usporedba 1 .....

ICSN: 138,18

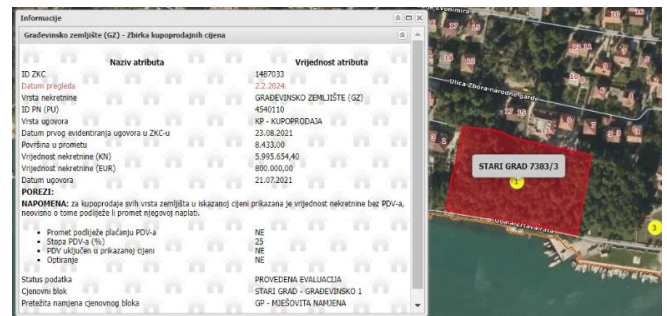
Lokacija	Stari Grad- Hvar	
građevinsko zemljište Z namjene		
Datum ugovora:	13.01.2021.	
K.č.:	2864/3	
K.o.:	Stari Grad	
Površina:	277,58	m <sup>2</sup>
Cijena:	30.580,00	€
Cijena po m <sup>2</sup> :	110,17	€



### Usporedba 2 .....

ICSN: 138,18

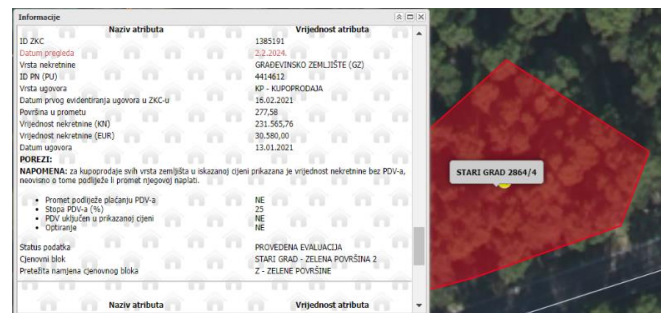
Lokacija	Stari Grad- Hvar	
Datum ugovora:	21.07.2021.	
K.č.:	7383/3	
K.o.:	Stari Grad	
Površina:	8.433,00	m <sup>2</sup>
Cijena:	800.000,00	€
Cijena po m <sup>2</sup> :	94,87	€



### Usporedba 3 .....

ICSN: 132,80

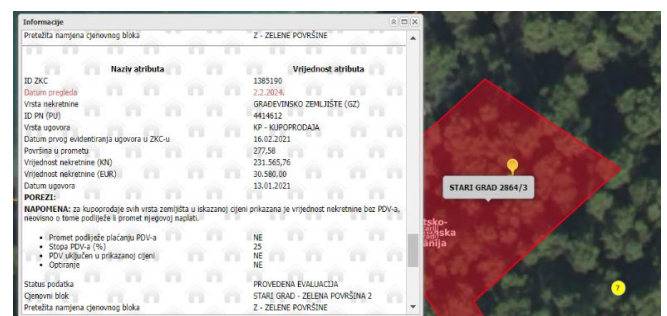
Lokacija	Stari Grad- Hvar	
Datum ugovora:	13.01.2021.	
K.č.:	2864/3	
K.o.:	Stari Grad	
Površina:	277,58	m <sup>2</sup>
Cijena:	30.580,00	€
Cijena po m <sup>2</sup> :	110,17	€



### Usporedba 4 .....

ICSN: 132,80

Lokacija	Stari Grad- Hvar	
Datum ugovora:	13.01.2021.	
K.č.:	2864/4	
K.o.:	Stari Grad	
Površina:	277,58	m <sup>2</sup>
Cijena:	30.580,00	€
Cijena po m <sup>2</sup> :	110,17	€



Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 155,80

## 9.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Zbog nedostatka usporedivih nekretnina na bližoj lokaciji procjenjivanih čestica(kao i u usporedivim područjima Dubrovačko Neretvanske županije) , uzeti su podaci o sličnim prodajnim nekretninama Z namjene u kompatibilnim katastarskim općinama , sukladno indeksu razvijenosti prema odluci Vlade Republike Hrvatske; Zagreb, 28. prosinca 2017. Klasa: 022-03717-04/462 , Urbroj: 50301-25/05-17-3 (k.o. Stari Grad na otoku Hvaru) ,a koje nekretnine pokazuju dovoljnu podudarnost sa procjenjivanim nekretninama u smislu fizičkih karakteristika, te u smislu daljnje obrade. Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranj 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.

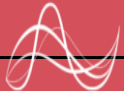
### 9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

#### INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA\*

#### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

**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
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Godina	Tromjesečje						
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
2022	Q2-	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
2022	Q3-	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
2022	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
2023.	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
2023	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	<b>168,50</b>	162,69

\* izvor: www.dzs.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )
Stari Grad-Hvar	30.580,00	138,18	155,80	1,1275	34.479,40
Stari Grad-Hvar	94,87	138,18		1,1275	106,96
Stari Grad-Hvar	110,17	132,80		1,1732	129,25
Stari Grad-Hvar	110,17	132,80		1,1732	<b>129,25</b>



## 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 <sup>2</sup> )	Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja (Prilog 11.)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m <sup>2</sup> )
Stari Grad-Hvar	***	***	34479,40	1,00	34479,40
Stari Grad-Hvar	***		106,96	1,00	106,96
Stari Grad-Hvar	***		129,25	1,00	129,25
Stari Grad-Hvar	***		129,25	1,00	129,25

### 9.2.2.2. Odstupanje u kakvoći zemljišta k.č.z. 149/77,149/190 k.o. Korčula

čest. zem.;149/77,149/190 k.o. Korčula	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	čest. zem.;149/77,149/190 k.o. Korčula	Stari Grad-Hvar	Stari Grad-Hvar	Stari Grad-Hvar	Stari Grad-Hvar
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
Izjednačena cijena-međuvremenski	--	110,17	106,96	129,25	129,25
Površina otkupa zemljišta m <sup>2</sup>	9.941,00	Stari Grad	8.433,00	277,58	277,58
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>					
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	115,46	110,17	106,96	129,25	129,25
Kategorija zemljišta-PRILOG 4 PRAVILNIKA	III	I	I	I	I
Prilagodba	1,00	0,60	0,60	0,60	0,60
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	69,28	66,10	64,18	77,55	77,55
<b>KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE ; PRILOG 2,3 PRAVILNIKA -ako ima</b>					
Prilagodba	nema	nema	nema	nema	nema
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	69,28	66,10	64,18	77,55	77,55
<b>Indikator vrijednosti po m<sup>2</sup></b>	<b>69,28</b>	<b>66,10</b>	<b>64,18</b>	<b>77,55</b>	<b>77,55</b>
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		-40%	-40%	-40%	0,00
<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRACUN:</b>					
Odstupanje od prosjeka:		-3,18	-5,10	-8,27	-8,27
Odstupanje od prosjeka u postotku:		5%	7%	12%	12%
Kvadrat odstupanja:		10,08	25,99	68,44	68,44
Standardno odstupanje:	6,58	9%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	13,15	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Privremena vrijednost zemljišta čest. zem. 149/77,149/190 k.o. Korčula	<b>688.662,90 €</b>
------------------------------------------------------------------------	---------------------

### 9.3. Izračun odbitaka i dobitaka

#### 9.3.1. 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 €

#### 9.3.2. DOBICI: poboljšice na parceli ;

k.č.zem. 149/77 k.o. Korčula

P= 658,00 m<sup>2</sup>

1. Vodni doprinos	0,00 €
2. Komunalni doprinos	0,00 €
3. Uređena infrastruktura	m <sup>2</sup>

pješačke površine	m <sup>2</sup>	0,00	(€/m <sup>2</sup> )	0,00	0,00 €
ogradni zidovi -kameni nabacaj međe	m <sup>3</sup>	10,00	(€/m <sup>3</sup> )	105,00	1.050,00 €
hortikultura niska šuma	m <sup>2</sup>	197,40	(€/m <sup>2</sup> )	3,00	592,20 €
bor	kom	28,00	(€/kom)	35,00	980,00 €

**UKUPNO DOBICI ;** 1.572,20 €

#### Sveukupna tržišna vrijednost poboljšica

1.572,20 €

2,39 (€/m<sup>2</sup>)

#### 9.3.2.1. DOBICI: poboljšice na parceli ;

k.č.zem.149/190 k.o.  
Korčula

P= 9.283,00 m<sup>2</sup>

1. Vodni doprinos	0,00 €
2. Komunalni doprinos	0,00 €
3. Uređena infrastruktura	m <sup>2</sup>

pješačke površine	m <sup>2</sup>	0,00	(€/m <sup>2</sup> )	25,00	0,00 €
ogradni zidovi -kameni nabacaj međe	m <sup>3</sup>	75,00	(€/m <sup>3</sup> )	100,00	7.500,00 €
hortikultura visoka i niska šuma	m <sup>2</sup>	3.249,05	(€/m <sup>2</sup> )	3,00	9.747,15 €
bor	kom	33,00	(€/kom)	35,00	1.155,00 €
čempres	kom	42,00	(€/kom)	25,00	1.050,00 €
česvina	kom	11,00	(€/kom)	50,00	550,00 €
ostalo; maslina	kom	0,00	(€/kom)	300,00	0,00 €

**UKUPNO DOBICI ;** (€/m<sup>2</sup>) 2,15 20.002,15 €

#### Sveukupna tržišna vrijednost poboljšica :

2,15 €

#### Izračun nasada na parcelama određen u konzultaciji sa ovlaštenim poljoprivrednim vještakom

S obzirom na nedostatak podataka o razinama buke za područja predmetne i poredbenih nekretnina, usvaja se da je razina buke ista za sve nekretnine: Kb=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:

Kzz=0

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivanih čestica;	
Površina procjenjivane parcele m <sup>2</sup> :	9.941,00
Vrsta:	Z-/UNUTAR GRAĐ. ZONE
Mjera:	****
Kategorija:	I/III
Lokacija: za k.č.zem. 149/77 k.o. Korčula	Ulica 45 b.b., 20260 Korčula
Dan vrednovanja:	31.01.2024.

\*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 Europske organizacije udruženja sudskih vještaka Tegova )

## 4.7 PROCJENA NAKNADE ZA IZVLAŠTENE NEKRETNINE

### Osnove za procjenu iznosa naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu Članak 50.

(1) Pri procjeni iznosa naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu potrebno je utvrditi:

1. uporabno svojstvo nekretnine radi procjene naknade za gubitak prava na nekretnini prema utvrđenom uporabnom svojstvu nekretnine (u daljnjem tekstu: naknada za gubitak prava)

2. životne uvjete i uvjete korištenja kakve je vlasnik nekretnine koja se izglasuje imao koristeći se uporabnim svojstvima nekretnine radi procjene:

– povećanja naknade za posljedične gubitke koji nastaju zbog izvlaštenja (u daljnjem tekstu: posljedični gubitci)

– smanjenja naknade za posljedične dobitke koji nastaju zbog izvlaštenja (u daljnjem tekstu: posljedični dobitci).

(2) Dvostruko uzimanje u obzir istih uporabnih svojstava nekretnine nije dopušteno.

(3) Pri procjeni iznosa naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu potrebno je voditi računa o danu kakvoće i o danu vrednovanja.

**(4) Iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka, od čega se oduzimaju posljedični dobitci i ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta.**

(5) Stavci 1., 2., 3. i 4. ovoga članka primjenjuju se za određivanje naknade i u sporazumnom rješavanju pitanja stjecanja prava vlasništva određene nekretnine koja se može izvlástiti.

(6) Stavci 1., 2., 3. i 4. ovoga članka primjenjuju se za određivanje naknade i pri prijenosu zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje prostornog uređenja i prema posebnom zakonu kojim se uređuju imovinskopravni odnosi u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina.

## 4.2 PROCJENA VRIJEDNOSTI PRAVA SLUŽNOSTI

Osnove za procjenu vrijednosti prava služnosti

Članak 29.

(1) Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti prava služnosti procjenitelj je dužan uzeti u obzir tržišnu vrijednost zemljišta neopterećenog pravom služnosti, kamatu na nekretnine, stupanj okrnjenosti pravom služnosti opterećene nekretnine, veličinu prostora za izvršavanje služnosti na poslužnoj nekretnini (pojasa ili puta) ili mjera korištenja cijele nekretnine.

(2) Iznos naknade prava služnosti utvrđuje se na temelju okrnjenosti koju proizvode umanjena vrijednosti prostora za izvršavanje služnosti na poslužnoj nekretnini (pojasa ili puta) od strane vlasnika povlasne nekretnine ili umanjena mjere korištenja cijele nekretnine.

(3) Za izračunavanje umanjena vrijednosti iz stavka 2. ovoga članka primjenjuju se odgovarajući koeficijenti u skladu s pravilnikom iz članka 25. ovoga Zakona.

(4) Osnovica za izračun tržišne vrijednosti prava služnosti jest tržišna vrijednost predmetne nekretnine neopterećene služnošću.

(5) Tržišna vrijednost prava služnosti je iznos naknade koji je vlasnik povlasne nekretnine dužan plaćati vlasniku poslužne nekretnine ili iznos naknade koji je nositelj osobne služnosti dužan plaćati vlasniku poslužne nekretnine.





***REKAPITULACIJA ***				k.č.zem. - 149/77,149/190 k.o. Korčula		
z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	POVRŠINA PARCELA Z namjene ...m <sup>2</sup>	UKUPNO CIJENA (za površ. PARCELE/ ) ...€ura	površina i cijena zemljišta (€/m <sup>2</sup> )	
					CIJENA ( €/m <sup>2</sup> )	površina... procjenjivanja ...m <sup>2</sup>
2851	Korčula	149/77	658,00	47.155,16 €	71,66	658,00
2963	Korčula	149/190	9.283,00	663.082,09 €	71,43	9.283,00
			9.941,00	710.237,25 €	71,55	9.941,00

## 10. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Zemljište za izgradnju autobusnog kolodvora u Korčuli, k.o. Korčula

na adresi: Ulica 45 b.b., 20260 Korčula

ZK kat.č.: 149/77,149/190

ZK k.o.: Korčula

ZK ul.: 2851,2963

podul.: \*\*\*

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna vrijednosti nekretnine u površini otkupa parcele od m<sup>2</sup> na predmetnoj lokaciji iznosi:

658,00

k.č.zem. 149/77 k.o. Korčula

356.000,00 kn

1€ = 7,53450 kn

47.200,00 €

72,00

€/m<sup>2</sup> p.z.

542,00

kn/m<sup>2</sup> p.z.

- Sveukupna tržišna vrijednosti nekretnine u površini otkupa parcele od m<sup>2</sup> na predmetnoj lokaciji iznosi:

9.283,00

k.č.zem.149/190 k.o. Korčula

4.995.000,00 kn

1€ = 7,53450 kn

663.000,00 €

71,00

€/m<sup>2</sup> p.z.



- Sveukupna tržišna vrijednosti nekretnina k.č.zem. 149/77,149/190 k.o. Korčula od m<sup>2</sup> na predmetnoj lokaciji iznosi:

**9.941,00**

**5.349.000,00 kn**

1€ = 7,53450 kn

**710.000,00 €**

**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:**

**Stalni sudski vještak za procjene nekretnina**

**Zlatko Bender dipl.inž.građ.**

Dubrovnik, 31.01.2024. godine

## 11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

### 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 dijelove 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 dijelova 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 vještva 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 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.

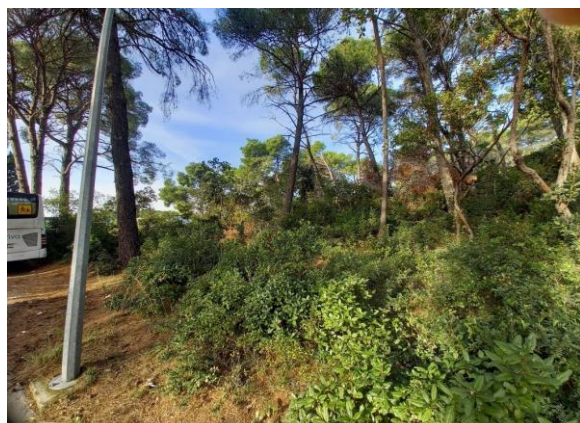
Zadržavamo pravo na povlačenje u bilo kojem trenutku izvornog vještva, nadopuna, izmjena i svih dijelova vještva ukoliko se pojavi mogućnost financijske štete, pravne odgovornosti bilo koje vrste te bilo koje vrste pritisaka od strane svih stranaka u postupku na osobu vještaka. Temeljem ove izjave smatram 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.



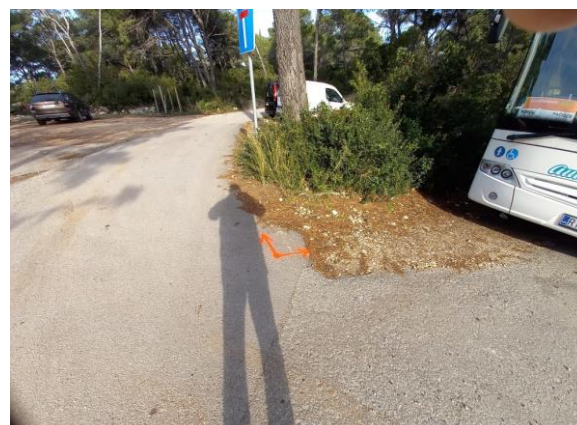
Dubrovnik, 31.01.2024. godine



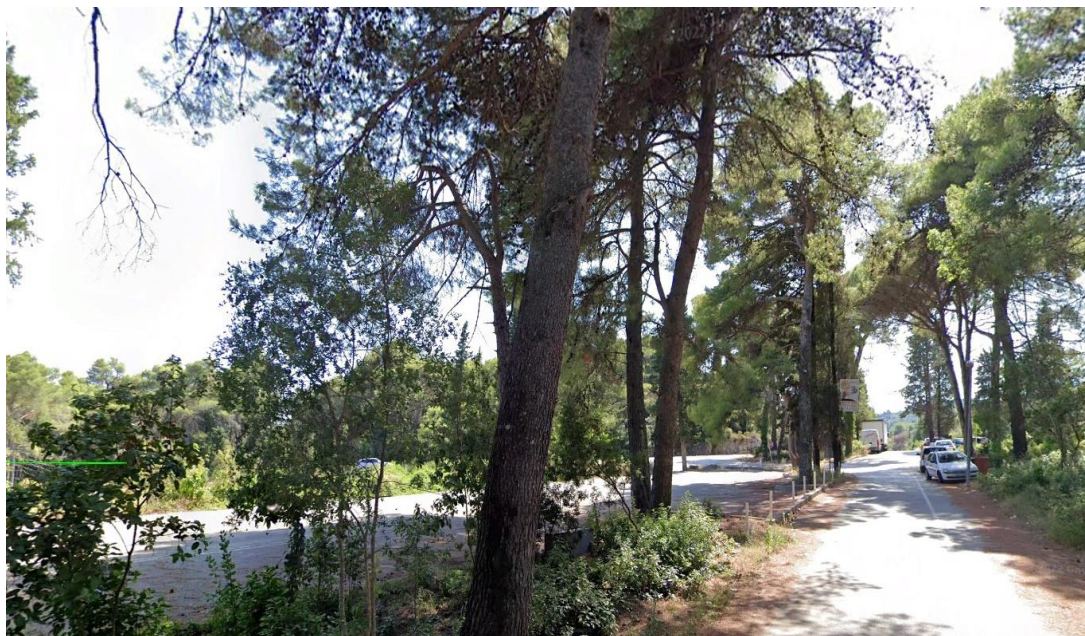
## 12. Prilozi



k.č.zem. 149/190 k.o. Korčula











## REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KORČULA  
Stanje na dan: 02.02.2024. 19:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314650, KORČULA

Broj ZK uložka: 2851

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15023/2023

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	149/77	ŠUMA NA LOKVU			658	
		UKUPNO:			658	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
9.	Vlasnički dio: 1/1 BLINK BLINK 2021 D.O.O., OIB: 81603170315, SREBRNJAK 90H, ZAGREB 10000	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.02.2024.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KORČULA  
Stanje na dan: 02.02.2024. 19:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314650, KORČULA

Broj ZK uložka: 2963

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15195/2023

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	149/190	POD LOKVOM			9283	
		ŠUMA			9283	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>9283</b>	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	<b>BLINK BLINK 2021 D.O.O. ZA USLUGE, OIB: 81603170315, SREBRNJAK 90H, 10000 ZAGREB</b>	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 04.12.2023.g. pod brojem Z-15195/2023	150.000,00 EUR	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM STRANAKA O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI OV-31730/2023 JAVNI BILJEŽNIK ŽELJKA MAROSLAVAC, ZAGREB 01.12.2023, uknjižuje se založno pravo na nekretninama BLINK BLINK 2021 d.o.o. koje za usluge, OIB: 81603170315, iz Srebrnjak 90/H, 10000 Zagreb se sastoje od kčbr. 149/190 pod lokvom 9283 m2 ( šuma 9283 m2)radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 150.000,00 EUR (slovima: stopedesettisuća eura), za korist: <b>GALIĆ MARIJA, OIB: 42697284552, ŽRNOVO 264, ŽRNOVO 20260 KORČULA</b>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.02.2024.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 02.02.2024. 19:26

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KORČULA (Mbr. 314650)

Posjedovni list: 651

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
9/10	VILA RIVA D.O.O. SA SJEDIŠTEM U ZAGREBU, ZAGREB, LJUDEVITA GAJA 2A (VLASNIK)	73452529347
1/10	VILA RIVA D.O.O. ZA USLUGE, TURISTIČKA AGENCIJA, GAJEVA ULICA 2A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	73452529347

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 <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		149/77	STREČICA	658	1		
			ŠUMA	658			
Ukupna površina katastarskih čestica				658			

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



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

# NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 02.02.2024. 19:17

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KORČULA (Mbr. 314650)

Posjedovni list: 2446

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GALIĆ MARIJA, ŽRNOVO 264, ŽRNOVO 20260 KORČULA, HRVATSKA (VLASNIK)	42697284552

### 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 <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		149/190	POD LOKVOM	9283	1		
			ŠUMA	9283			
Ukupna površina katastarskih čestica				9283			

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



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

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. KORČULA  
k.č.br.: 149/190

Stanje na dan: 02.02.2024.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1







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=#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, 31.01.2024. godine**