

**PROCJEMBENI ELABORAT – PR IX-12/2024**

k.č. zgr. 545/1 k.o. Korčula



Nekretnina: **Stan u stambenoj kući u k.o. Korčula u Korčuli**

Lokacija: **22. lipnja 1941. početak antifašističke borbe hrvatskog naroda (k.br. 15), 20260 Korčula**

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

Svrha: **Utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine-kupoprodaja udjela**

Procjenitelj:

Zlatko Bender dipl.inž.građ.

Dubrovnik, Dračasta 5



Dubrovnik, 12.09.2024. godine

**VLASNIK:** Prema priloženom z.k. izvratku broj; 105

**IZVRŠITELJ:** Zlatko Bender dipl.inž.građ.  
Dubrovnik, Dračasta 5

## SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

<b>Nekretnina</b>	<b>Stan u stambenoj kući u k.o. Korčula u Korčuli</b>
Adresa:	22. lipnja 1941. početak antifašističke borbe hrvatskog naroda (k.br. 15), 20260 Korčula
ZK katastarska općina:	Korčula
Zemljišnoknjižni uložak:	105
Posjedovni list broj:	1555
Suvlasnički udio redni broj:	E-4
Općinski sud:	Dubrovnik, Zemljišnoknjižni odjel Korčula
Zemljišnoknjižna čestica: zgr.(zem.)	545/1
Katastarska općina:	Korčula
Katastarska čestica:	545/1
Namjena:	stambena
Datum pregleda građevine:	10.03.2024.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Konzervatorska zaštita:	zabilježena unutar zemljišnoknjižne identifikacije
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

1.1 Zaprimljeno 03.11.2014. broj Z-1623/14

Na temelju prijedloga od 20. kolovoza 2014. te pravomoćnog rješenja Republike Hrvatske

Ministarstva kulture Uprave za zaštitu kulturne baštine, Klasa:UP/I-612-08/14-06/0042, Urbroj:532-04-01-03-02/3-14-1, od 25. veljače 2014., zabilježuje se utvrđeno svojstvo kulturnog dobra, označene kao zona C 3 - ambijentalna zaštita. - ZABILJEŽBA

### Pokazatelji vrijednosti

**Tržišna vrijednost udjela:**

**15.100,00 €**

Mišljenja sam da tržišna vrijednost za Udio vlasništva grada Korčule u površini stana 5/40 1/8

za nekretnine :

**Stan u stambenoj kući u k.o. Korčula u Korčuli**

na adresi: 22. lipnja 1941. početak antifašističke borbe hrvatskog naroda (k.br. 15), 20260 Korčula

iznosi zaokruženo:

**SADAŠNJA VRIJEDNOST:**

**15.100,00 €**

„Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PNP-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.“

### **Napomena:**

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.



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU  
URED PREDSEDNIKA

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

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

R J E Š E N J E

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

Obrazloženje

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

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

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

Predsjednica:

Josita Begović

D-NA:

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

Dokument je elektronički potpisan:

JOSITA BEGOVIĆ

Vrijeme potpisivanja:

01-02-2021

09:56:28



DN:

C=HR

O=ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU

2.5.4.97=#130D48523839353737303936393234

L=DUBROVNIK

S=BEGOVIĆ

G=JOSITA

CN=JOSITA BEGOVIĆ

Broj zapisa: **eb2f6-b373a**

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

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

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

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

## **SADRŽAJ:**

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjemenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
  - fotografije
  - dokumentacija

## 1. Popis primijenjenih propisa i literature

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje 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 energetsom pregledu zgrade i energetsom 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:

#### • Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

Bilten 293, Hrvatska narodna banka, 09/2024. godine.

Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2023., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, 09/2024.

Indeksi cijena stambenih objekata za I tromjesečje 2024. godine , Državni zavod za statistiku, Zagreb, 04.07.2024. godine

### • Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Dubrovniku, z.k.odjel Korčula , od 12.09.2024.- kopija, neslužbena verzija.
2. Posjedovni list broj ; 1555, od dana 12.09.2024. godine, neslužbena kopija sa WEB-a.
3. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena od dana 04.03.2024. godine, ID izvatka 45887
4. Kopija katastarskog plana nova izmjera (k.č.z. 545/1 k.o. Korčula ) , preslik sa WEB-a od 12.09.2024. 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 Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.**

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

## 2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: stana koji se nalazi u prizemlju, katu i potkrovlju stambene zgrade u Korčuli, srednja lamela, adresa ,adresa 22. lipnja 1941. početak antifašističke borbe hrvatskog naroda (k.br. 15), 20260 Korčula , na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja. Svrha procjene u smislu pravne radnje je određivanje tržišne vrijednosti nekretnine u slučaju prodaje udjela od strane grada Korčule.

Datum očevida: 10.03.2024.

Datum kakvoće: 10.03.2024.

Datum vrednovanja: 10.03.2024.

Procjenjuje se tržišna\* vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

**\*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 )

## 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak:	105/2024-zk. Izvadak; broj 105, Općinskog suda u Dubrovniku z.k. odjel Korčula
Zemljišnoknjižna k.o.:	Korčula
Zemljišnoknjižni uložak:	105
Suvlasnički udio redni broj:	E-4
Katastarska općina:	Korčula
Zk. čestica;	545/1
Katastarska čestica:	545/1
Opis nekretnine:	Stan u stambenoj kući u k.o. Korčula u Korčuli
Površina prostora : NKP	58,08 m <sup>2</sup>
Vlasnik:	Prema priloženom z.k. izvratku broj;
Teret:	Prema priloženom z.k. izvratku

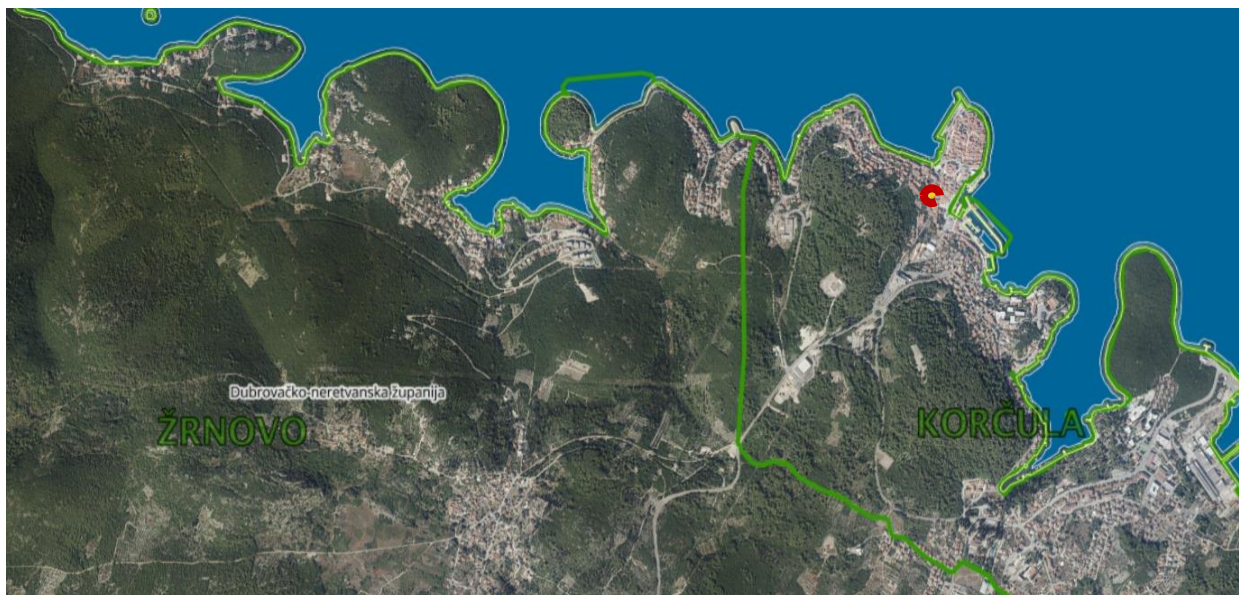
### Legalitet:

Predmetni stan je upisan unutar zemljišnoknjižne identifikacije kao; Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO; E-4. Površina stana nije upisana unutar zemljišnoknjižne identifikacije. Procjena je napravljena pod pretpostavkom upisa izmjerene površine na objektu, sukladno odrednicama Zakona o građenju u smislu legalnosti objekta. Za objekt je potrebno ishoditi Uporabnu dozvolu sukladno odrednicama članka 175,184,185 Zaklona o gradnji , a za objekte izgrađene prije 15.02.1968. godine.

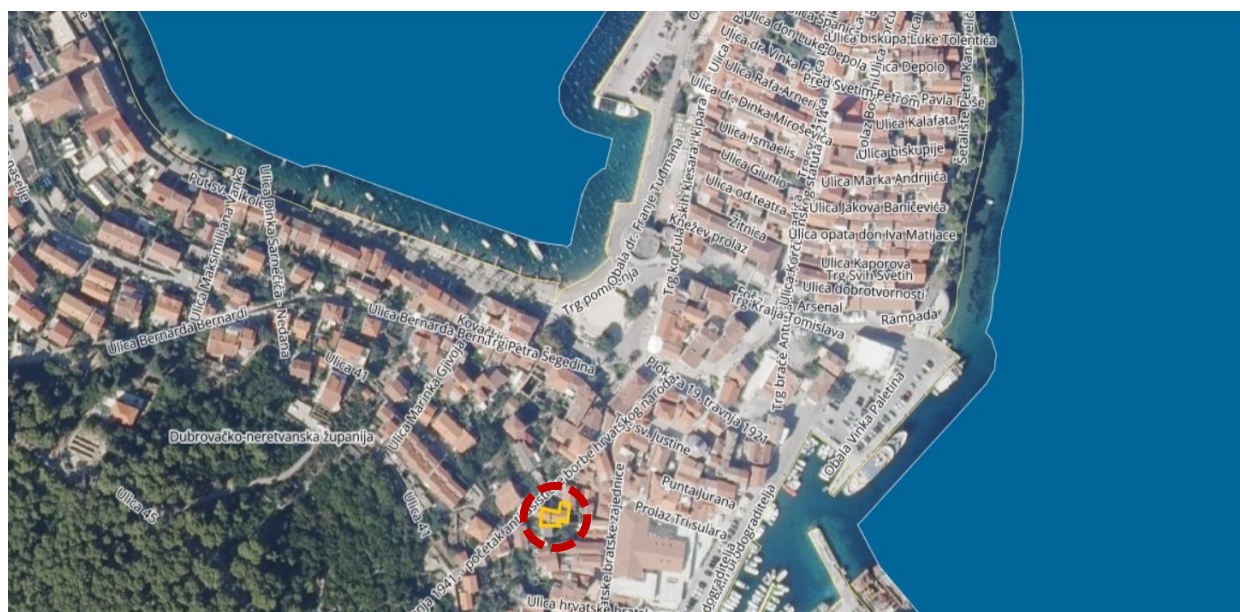
## LOKACIJA

Predmetna nekretnina, stan u stambenoj zgradi nalazi se u Korčuli, uži dio grada; ulica 22. lipnja 1941. početak antifašističke borbe hrvatskog naroda (k.br. 15), 20260 Korčula , k.č. zgr. 545/1 k.o. Korčula , središnja mikrolokacija Korčule. Riječ je o solidnoj mikrolokaciji koju karakterizira izgradnja građevina stambene, poslovne i mješovite namjene. Pristup na javnu prometnicu je pješački, a parkiranje je omogućeno na javnom parkingu u neposrednoj blizini lokacije zgrade.

### Prikaz makrolokacije nekretnine



### Prikaz mikrolokacije nekretnine



izvor: <https://GOOGLEEARTH/>



## 4. Nalaz na osnovi očevida

### 4.1. Zatečeno stanje

Očevidom na licu mjesta dana 06.03.2024. godine, identificirana je predmetna nekretnina: stambeni prostor u prizemlju, katu i potkrovlju stambene kuće u Korčuli, ulica 22. lipnja 1941. početak antifašističke borbe hrvatskog naroda (k.br. 15), 20260 Korčula, k.č. zgr. 545/1 k.o. Korčula, središnja mikrolokacija Korčule. Objekt se koristi u stambene svrhe. Komunikacija između katova se odvija unutarnjim drvenim trošnim i dotrajalim stubištem pozicioniranim na sjevernoj strani objekta. Stanje građevinsko obrtničkih zanatskih i instalaterskih radova dotrajalo, trošno, zastarjelo sa potrebom rekonstrukcije u funkciji uvjeta življenja. Stan se nalazi u srednjoj lameli ulaza sa zapadne strane objekta, koji nema okućnicu i okolnog zemljišta. Stan je opremljen dotrajalim namještajem i opremom. Okolna gradnja su građevine stambene i poslovne namjene u formi skupne gradnje, a u blizini se nalaze svi potrebni sadržaji socijalne infrastrukture; škola, vrtić, javni prijevoz...

Fotografije snimljene tijekom očevida nalaze se u prilogu elaborata.

### 4.2. Tehnički opis nekretnine

#### OPĆENITO

<b>Namjena:</b>	stambena
<b>Godina izgradnje:</b>	cca 1900
<b>Adaptacija:</b>	***
<b>Katnost:</b>	3/Pr+Ik+Pk
<b>Vertikalna komunikacija:</b>	stubište-unutarnje ; drveno

#### KONSTRUKCIJA

<b>Temelji:</b>	kameni
<b>Nosiva konstrukcija:</b>	masivno kameno ziđe spregnuto poprečnim metalnim ukrutama
<b>Pregradni zidovi:</b>	opeka, kamen, cigla, drvene pregrade
<b>Međukatna konstrukcija:</b>	drveni grednici spregnuti daščanim podom i cementnim armiranim estrihom
<b>Krovište i pokrov:</b>	kosa drvena konstrukcija sa pokrovom crijepom

#### ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

<b>Pročelje:</b>	kameno ziđe u nepravilnom košu
<b>Limarija:</b>	pocinčana
<b>Obrada podova:</b>	brodski pod, keramika, teraco, kamen, ovisno o namjeni prostora
<b>Obrada zidova:</b>	žbukani i bojani
<b>Obrada stropova:</b>	žbukani i bojani
<b>Unutarnja stolarija:</b>	drvena
<b>Vanjska stolarija:</b>	drvena; persijane na prozorima

#### INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

<b>Vodovod:</b>	instalacija i priključak na gradsku mrežu
<b>Kanalizacija:</b>	instalacija i priključak na gradsku mrežu
<b>Struja:</b>	instalacija i priključak na NN mrežu
<b>Plin:</b>	***
<b>Telefon:</b>	instalacija i priključak na TK mrežu
<b>Grijanje:</b>	na struju
<b>Dotatne instalacije:</b>	nema

#### STANJE - ODRŽAVANJE

Stan je kratkoročno u funkciji življenja, neodržavan u vremenu uporabljivosti

#### INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno prosječno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je dobra blizina važnih prometnica, i javnog gradskog prijevoza - autobus.

## 5. Prikaz površina

z.k. uložak/PL	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	
					z.k.	katastar /PL
105	Korčula	545/1	545/1	KUĆA STOJNA	147,00	147,00
1555	Korčula	***			***	
<b>POVRŠINA UKUPNO ( m<sup>2</sup> ):</b>					<b>147,00</b>	<b>147,00</b>

Površina stana preuzeta je izmjerama na licu mjesta na objektu , a ista je korigirana odgovarajućim koeficijentima korisne vrijednosti površina (KVP), prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/15).

**POVRŠINA STANA PREMA UPISU U ZEMLJIŠNU KNJIGU** m<sup>2</sup> \*\*\*

**ZK tijelo -\*\*/Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)**

### 5.1. Netto korisna površina (NKP)-

	m <sup>2</sup>	k	NKP	UPISANA POVRŠINA UNUTAR ZK. IDENTIFIKACIJE;
<b>STAN</b>	***	1,00	***	
SVEUKUPNO ;	58,08	1,00	58,08	

\*\*\* Stan-prizemlje, kat i potkrovlje objekta

SVEUKUPNO ; stan u suterenu, prizemlju, katu i potkrovlju objekta; **NKP = 58,08 m<sup>2</sup>**

#### 5.1.1. POVRŠINA STANA PREMA IZMJERENA NA LICU MJESTA NA OBJEKTU

PRIZEMLJE OBJEKTA;	m <sup>2</sup>	k	NKP
1. Kuhinja	6,76	1,00	6,76
2. Trpezarija	10,56	1,00	10,56
3. WC	4,64	1,00	4,64
4. Skale	2,21	1,00	2,21
<b>UKUPNO PRIZEMLJE OBJEKTA;</b>			<b>24,17</b>
KAT OBJEKTA;			
1. Spavaći dio	7,80	1,00	7,80
2. WC i kupaonica	10,56	1,00	10,56
3. Skale	2,21	1,00	2,21
<b>UKUPNO I KAT OBJEKTA;</b>	20,57		<b>18,36</b>
POTKROVLJE OBJEKTA;			
1. Soba	6,50	0,75	4,88
2. Ostava	11,86	0,90	10,67
<b>UKUPNO POTKROVLJE OBJEKTA;</b>			<b>15,55</b>
<b>SVEUKUPNO PRIZEMLJE, KAT I POTKROVLJE OBJEKTA;</b>			<b>58,08</b>

### 5.2. Bruto razvijena površina (BRP) 72,60 m<sup>2</sup>

$$\begin{aligned} \text{BRP} &= \text{NKP} \times k \\ \text{BRP} &= 58,08 \times 1,25 \quad \text{BRP} = 72,60 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

### 5.3. Bruto volumen (BVO)

$$\begin{aligned} \text{BVO} &= \text{BRP} \times h \\ \text{BVO} &= 72,60 \times 3,15 \quad \text{BVO} = 228,69 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

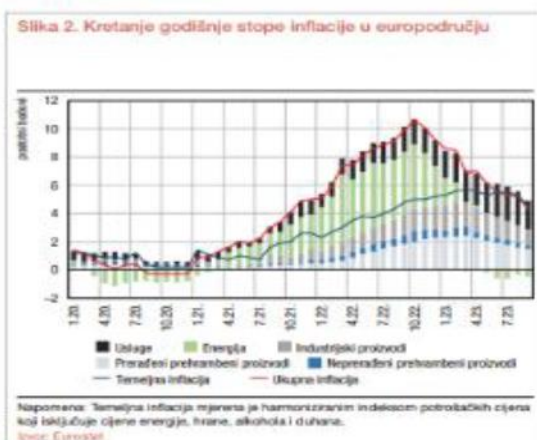
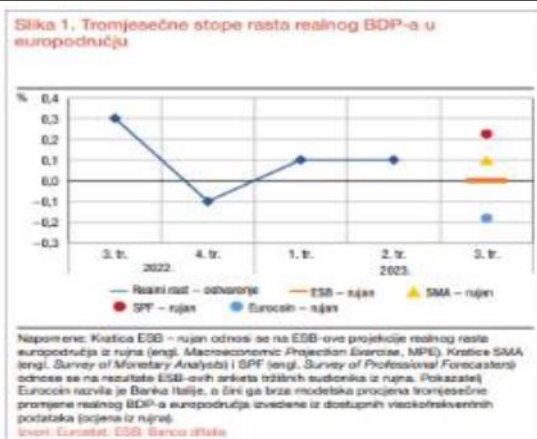
#### REKAPITULACIJA POVRŠINA

<b>NKP =</b>	<b>58,08</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BRP =</b>	<b>72,60</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BVO =</b>	<b>228,69</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

<b>Pz-zk =</b>	<b>***</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Pz-pl =</b>	<b>147,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

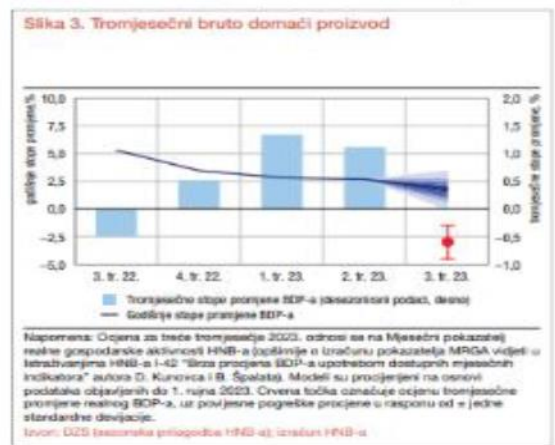
## 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### 6.1. Gospodarsko stanje u Republici Hrvatskoj



1. U grafickim prikazima koji prate tekst informacije o gospodarskim, finansijskim i monetarnim kretanjima posloj i dodatnim skup grafickih prikaza te pripadajućih podataka iz kojih su prikazi izvođeni. Spomenuti su graficki prikazi i vremenske serije ujednojeni u Excelovoj datoteci Dodatni graficki prikazi, koju možete preuzeti na sljedećoj poveznici: <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/radorno-publikacije/bilten>.

na izjednačenom položaju sa što većom tromjesečnom stopom 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



Nakon što je realni rast gospodarstva euro-područja u drugom tromjesečju u odnosu na prva tri mjeseca 2023. revidiran naniže (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 subvencioniranje cijene usluga prijevoza u Njemačkoj, koje su ukinute u rujnu prošle godine.

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

## 6.2 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

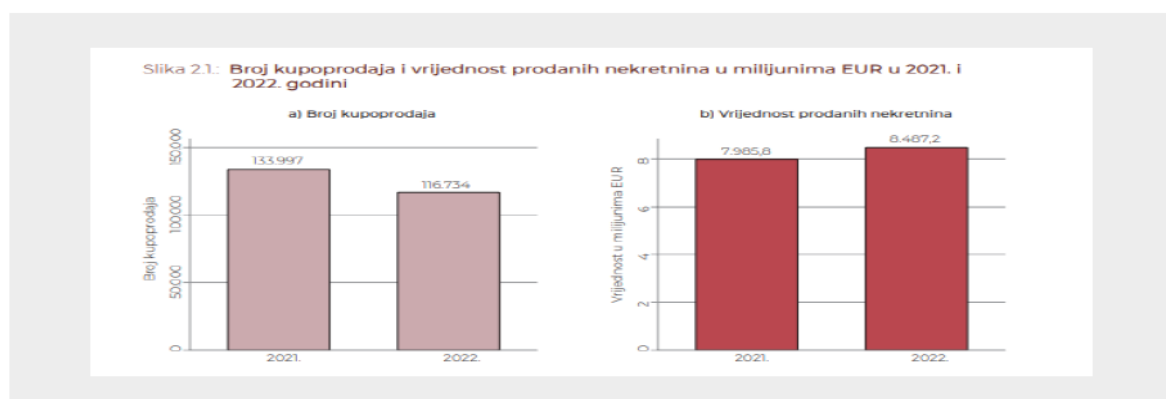
Izvor: DZS, Izdane građevinske dozvole u 03/2023, 14.09.2023.

## 6.3 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. godini.



### 6.3.1 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.

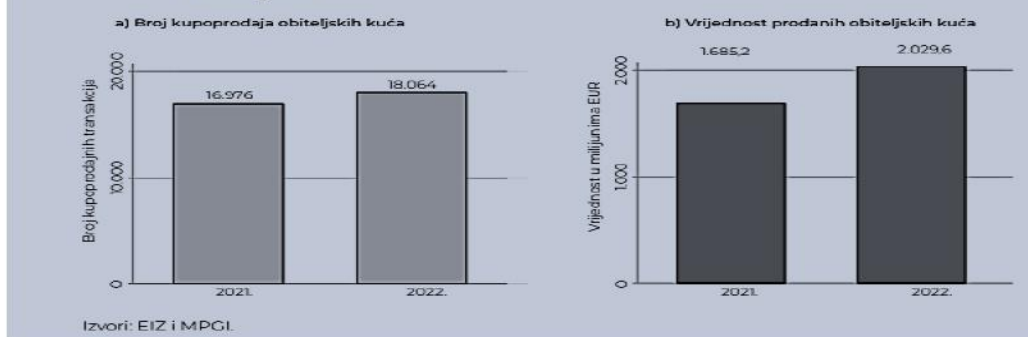
Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena, veličina i starosti prodanih stanova/apartmana u 2022. godini prikazani su u tablici 3.1. Medijalna cijena stana/apartmana u 2022. godini iznosila je 1.668 eura, što ukazuje da je polovica stanova prodano po cijeni od 1.668 eura i manjoj, dok je druga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

### 6.3.2. 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: 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

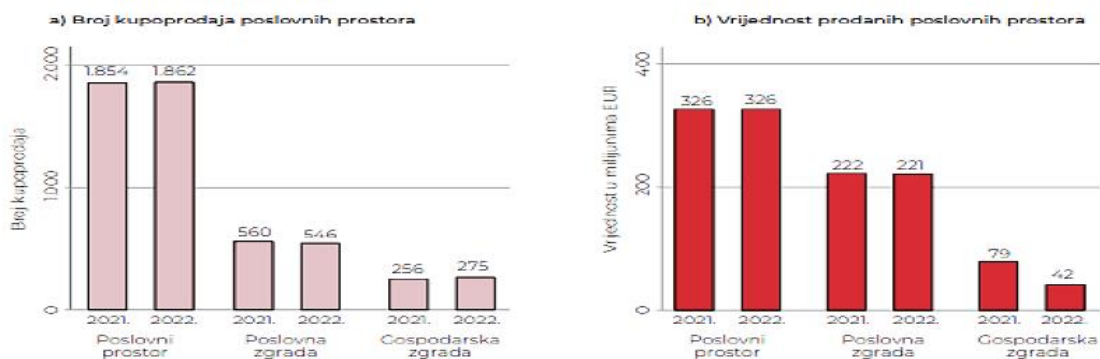
Godina	Tromjesečje	Godišnje stope promjene (u %) <sup>a</sup>					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2021.	1. tr.	4,6	5,3	4,6	3,3	5,9	5,9
	2. tr.	6,5	6,7	6,5	7,0	6,4	5,4
	3. tr.	9,0	8,5	9,2	9,6	8,9	8,2
	4. tr.	9,1	15,0	8,4	8,8	11,7	4,1
2022.	1. tr.	13,5	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.

### 6.3.3 Poslovni prostori

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



Izvori: EIZ i MPGI.

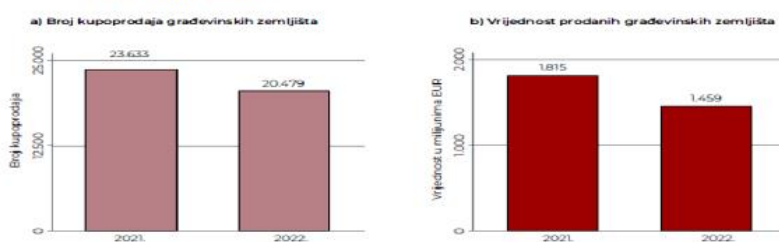
Tablica 5.1. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena po m<sup>2</sup> i veličina u m<sup>2</sup> tri vrste poslovnih nekretnina. Medijalna cijena po m<sup>2</sup> poslovnog prostora u Hrvatskoj u 2022. je iznosila 1.062 eura. U odnosu na 2021. godinu, medijalna cijena poslovnih prostora 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.

### 6.3.4 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.

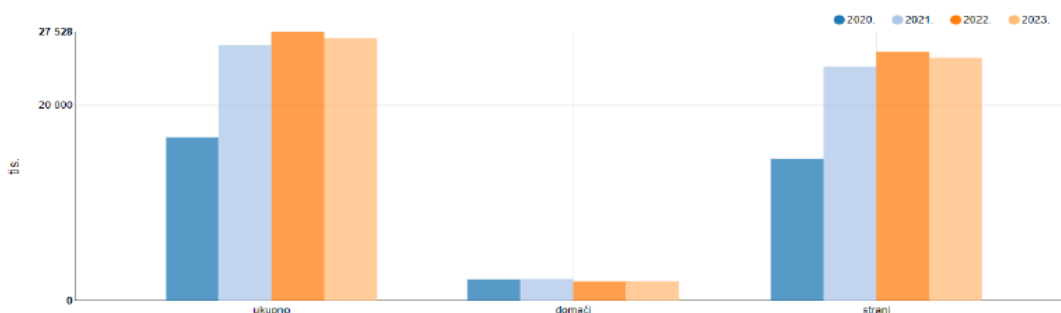
### 6.4 Turistički sektor

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., najvažnijem 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.



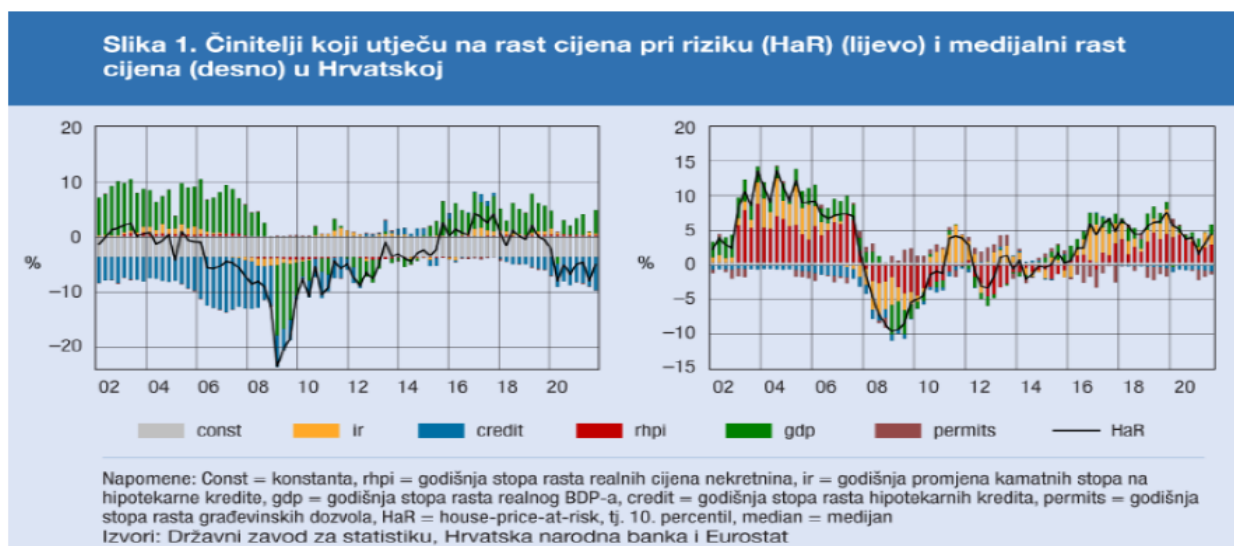
## 6.5 Industrijska proizvodnja

### 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%.

## 6.6. Aktualni rizici tržišta nekretnina

Slika 1. prikazuje činitelje koji utječu na rast cijena pri riziku (HaR), kao i medijalni rast cijena. 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.



## **7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**

### **7.1. Opis metoda procjenjivanja**

#### **7.1.1. 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 dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

#### **Sadašnja građevinska vrijednost**

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

#### **7.1.2. 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.



### **7.1.3. 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.

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana 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.

## **7.2. Odabir metode procjenjivanja**

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

**Pribavljeni su podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podaci sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.**

## 8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

### 8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

#### 8.1.1. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena ID izvzatka 51691



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA**  
Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju  
Sjedište u Dubrovniku

KLASA: 364-01/24-01/121  
URBROJ: 2117-23-1/18-24-3  
Dubrovnik, 01. listopada 2024.

**ZLATKO BENDER**  
Dračasta 5  
20000 DUBROVNIK

**PREDMET:** Izdavanje izvzatka iz ZKC za kupoprodaju stana na čest.zgr. 545/1 k.o. Korčula  
- izvadak, dostavlja se

Poštovani,

slijedom Vašeg zahtjeva od 12. rujna 2024., za izdavanje izvzatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena za kupoprodaju stana, u svrhu prodaje suvlasničkog udjela od strane Grada Korčule za čest.zgr. 545/1 k.o. Korčula (ID zahtjeva: 70444), u pritviku Vam dostavljamo traženi izvadak.

S poštovanjem,



**VIŠI SAVJETNIK II**  
Nikola Bukvić, mag.iur.

**DOSTAVITI:**  
1. ZLATKO BENDER, DRAČASTA 5, DUBROVNIK, 20000

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STANA I APARTMANA

Zatražio/la: ZLATKO BENDER (34104772311)

ID izvataka: 51691

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	KORČULANSKIH DOMOBRAHA 12, KORČULA	PUT SV. NIKOLE, KORČULA	OBALA KORČUL BRODOGR. 3, KORČULA	ULICA KORČULANSKIH DOMOBRAHA 35, KORČULA	TRG KRALJA TOMISLAVA 4, KORČULA	OPATA DON IVE MATIJECE 5, KORČULA
4	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST	ST
5	K.Č.	*966	*455	1499	367/7	*392/3	*246/2
6	K.O.	KORČULA, KORČULA	KORČULA, KORČULA	KORČULA, KORČULA	KORČULA, KORČULA	KORČULA, KORČULA	KORČULA, KORČULA
7	K.Č.	966	*455	1499	367/7	*392/3	*246/2
8	K.O.	KORČULA	KORČULA	KORČULA	KORČULA	KORČULA	KORČULA
9	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	44	64,22	48,86	66	59,46	45,50
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1		1/1	1/1	1/1	1/1
11	STAN (m <sup>2</sup> )	44	50,97	48,86	66	59,46	42
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	B - 0	B - 1,27				SP - 3,5
13	GODINA IZGRADNJE	1969	1900		1970		
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q <sub>1,100</sub> [kWh/(m <sup>2</sup> a)]	-	-	-	-	-	-
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA E <sub>prim</sub> [kWh/(m <sup>2</sup> a)]			-			
16	nZEB			NE			
17	Dizalo			NE			
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE		0	3		0	
19	ETAŽA (KAT)	1	3	1	PR	PK	1
20	SOBNOST STANA	1,5-SOBNI	2-SOBNI	2,5-SOBNI	3-SOBNI	NEPOZNATO	NEPOZNATO
21	VRJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	110.000,00	167.500,00	170.000,00	120.000,00	150.000,00	100.000,00
22	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
23	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	22.11.2022	11.12.2020	18.04.2024	29.12.2020	28.04.2022	25.09.2023
24	CJENOVNI BLOK	KORČULA - MJEŠOVITO 2	KORČULA - MJEŠOVITO 2	KORČULA - MJEŠOVITO 2	KORČULA - MJEŠOVITO 2	KORČULA - MJEŠOVITO 2	KORČULA - POVUESNA JEZGRA
25	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		7
2	VRSTA UGOVORA		KP
3	ADRESA		ULICA KORČULANSKIH DOMOBRAHA 29, KORČULA
4	VRSTA NEKRETNINE		ST
5	K.Č.	ZEMLIŠNA KNJIGA	1065
6	K.O.		KORČULA, KORČULA
7	K.Č.	KATASTAR	1065
8	K.O.		KORČULA
9	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )		46
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1
11	STAN (m <sup>2</sup> )		46
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m <sup>2</sup> )		B - 0
13	GODINA IZGRADNJE		
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q <sub>it,ud</sub> [kWh/(m <sup>2</sup> a)]		-
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA E <sub>prim</sub> [kWh/(m <sup>2</sup> a)]		
16	nZEB		
17	Dizalo		
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE		0
19	ETAŽA (KAT)		1
20	SOBNOST STANA		NEPOZNATO
21	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)		101.000,00
22	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE
	UKLJUČEN PDV		NE
23	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		28.02.2023
24	CJENOVNI BLOK		KORČULA - MIJEŠOVITO 2
25	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA

**Napomene:**

R. BR. NEKRETNINE	ADRESA	NAPOMENA
1	KORČULANSKIH DOMOBRAHA 12, KORČULA	POVRŠINA PRIPATKA NIJE PRIKAZANA U UGOVORU.
5	TRG KRALJA TOMISLAVA 4, KORČULA	PRODAVATELJ JE SUVLASNIK 1/2 DIJELA KOJE JE UKNJIŽENO KAO DRUGI KAT I POTKROVLJE MEĐUTIM U UGOVORU JE OPISANO DA JE PREDMET KUPOPRODAJE STAMBENI PROSTOR U POTKROVLJU SA ZASEBNIM ULAZOM.
6	OPATA DON IVE MATIJACE 5, KORČULA	POVRŠINA PRIPADAKA JE IZRAČUNATA PREMA KOEFICIJENTIMA ZA OBRACUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA TEMELJEM ČL. 5 ST. 2 PRAVILNIKA O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA (NN, BR. 105/2015) I KAO TAKVA ULAZI U UKUPNU POVRŠINU U PROMETU. PREDMET KUPOPRODAJE JE 1/6 DIJELA U HIDROFORSKOJ STANICI U PRIZEMLJU ZGRADE.
7	ULICA KORČULANSKIH DOMOBRAHA 29, KORČULA	POVRŠINA PRIPATKA NIJE PRIKAZANA U UGOVORU. STANU PRIPADA I 1/4 ZEMLJIŠTA OD 145M2 UKUPNE POVRŠINE.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi 22. LIPNJA 1941. POČETAK ANTIFAŠISTIČKE BORBE HRVATSKOG NARODA , 20260 KORČULA 13, KORČULA odnosno na k.č. 545/1 k.o. KORČULA, KORČULA.

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

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

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

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

KLASA: 364-01/24-01/121

URBROJ: 2117-23-1/18-24-2

IZRADIO/IZRADILA:  
NIKOLA BUKVIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

DUBROVNIK, 27.9.2024.

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

ETAŽA (KAT): PO – podrum; pretežito ukopana, S – suteran, PR – prizemlje, razizemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža

PRIPADAK: L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT

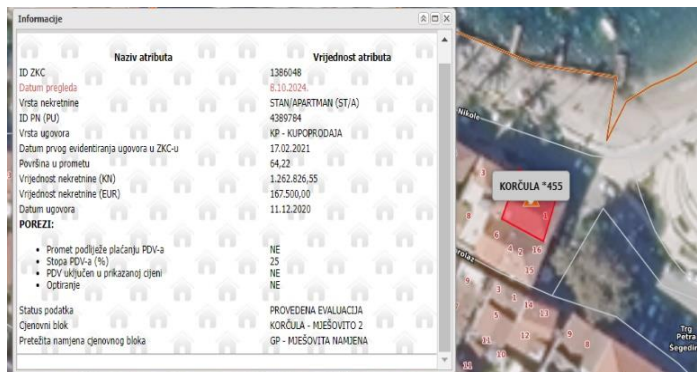
3 od 3

## Analiza nekretnina unuzar IZKC u k.o. Korčula

Unutar izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena odabrane su kompatibilne realizirane nekretnine pod brojem 2,4,5,7 k.o. Dubrovnik, a izostavljene su nekretnine pod rednim brojem 1,3,6, uslijed manje kompatibilnih svojstava u smislu cijene i kvadrature nekretnine od odabranih (misli se na 2,4,5,7). Nakon interkvalitativnog izjednačenja izostavljena je nekretnina pod rednim brojem 2, uslijed znatno veće cijene od ostalih nekretnina, te su u daljnjem postupku temeljem statističke obrade i izračuna odabrane nekretnine pod brojem 4,57 iz izvotka ZKC-a. 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.

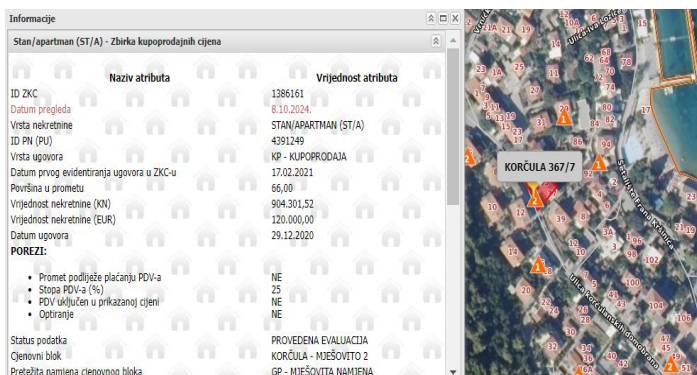
**Usporedba 1** ..... ICSN: 127,61 IZKC...2

Lokacija: **Korčula**  
Datum ugovora: 11.12.2020.  
K.č.: 455  
K.o.: Korčula  
Površina (m<sup>2</sup>): 64,22  
Cijena (€): 167.500,00  
Cijena (€/m<sup>2</sup>): 2.608,22



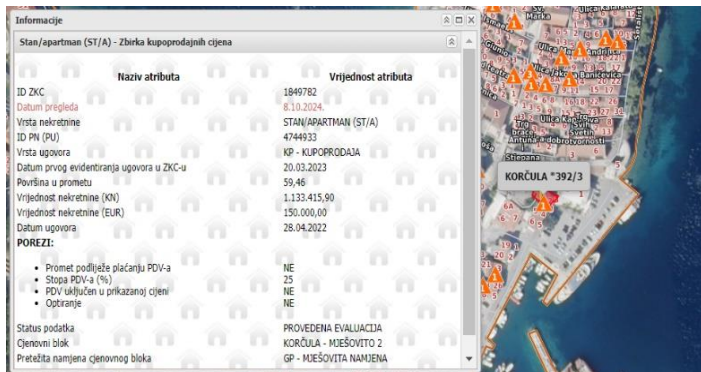
**Usporedba 2** ..... ICSN: 127,61 IZKC...4

Lokacija: **Korčula**  
Datum ugovora: 29.12.2020.  
K.č.: 367/7  
K.o.: Korčula  
Površina (m<sup>2</sup>): 66,00  
Cijena (€): 120.000,00  
Cijena (€/m<sup>2</sup>): 1.818,18



**Usporedba 3** ..... ICSN: 151,52 IZKC...5

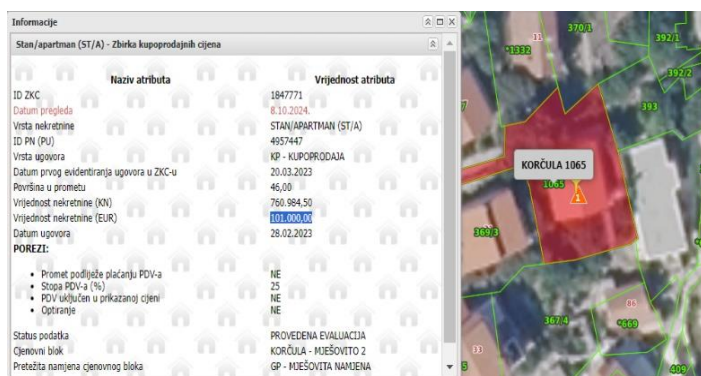
Lokacija: **Korčula**  
Datum ugovora: 28.04.2022.  
K.č.: 392/3  
K.o.: Korčula  
Površina (m<sup>2</sup>): 59,46  
Cijena (€): 150.000,00  
Cijena (€/m<sup>2</sup>): 2.522,70



**Usporedba 4** ..... ICSN: 166,65 IZKC...7

Lokacija: **Korčula**  
Datum ugovora: 28.02.2023.  
K.č.: 1065  
K.o.: Korčula  
Površina (m<sup>2</sup>): 46,00  
Cijena (€): 101.000,00  
Cijena (€/m<sup>2</sup>): 2.195,65

ICSN: 138,18



**Trenutno aktualni indeks cijena za među vremensko izjednačenje** ICSN: 181,47

## 8.2. Međuvremensko (Inter temporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

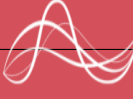
Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini među vremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu Inter kvalitativnog 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, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

### INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA\*

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
		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	168,50	162,69
2023.	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84

Lokacija	Kupoprodajna cijena...€	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Među vremenski izjednačena cijena ( € )	€/m²
Korčula	167.500,00	127,61	181,47	1,4221	238.196,26	3.709,07
Korčula	120.000,00	127,61		1,4221	170.648,07	2.585,58
Korčula	150.000,00	151,52		1,1977	179.649,55	3.021,35
Korčula	101.000,00	166,65		1,0889	109.981,82	2.390,91

### 8.3. Interkvalitativno izjednačavanje (Pravilnik NN 105/15, Čl. 19.)

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
22. lipnja 1941. početak antifašističke borbe hrvatskog naroda (k.br. 15), 20260 Korčula	22. lipnja 1941. početak antifašističke borbe hrvatskog naroda (k.br. 15), 20260 Korčula	Korčula	Korčula	Korčula	Korčula
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>		IZKC...2	IZKC...4	IZKC...5	IZKC...7
Među vremenski izjednačena cijena €	--	238.196,26	170.648,07	179.649,55	109.981,82
Neto korisna površina m <sup>2</sup>	58,08	64,22	66,00	59,46	46,00
Cijena po metru kvadratnom €/m <sup>2</sup>	2.926,73	3.709,07	2.585,58	3.021,35	2.390,91
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>					
Starost nakon rekonstrukcije	**				
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	2.926,73	3.709,07	2.585,58	3.021,35	2.390,91
Prilagodba					
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	2.926,73	3.709,07	2.585,58	3.021,35	2.390,91
Lokacija					
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	2.926,73	3.709,07	2.585,58	3.021,35	2.390,91
Veličina prostora	58,08				
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	2.926,73	3.709,07	2.585,58	3.021,35	2.390,91
Atraktivnost nekretnine	dobra				
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	2.926,73	3.709,07	2.585,58	3.021,35	2.390,91
Cestovni pristup i parkiranje	pristup				
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	2.926,73	3.709,07	2.585,58	3.021,35	2.390,91
Pristup sredstvima javnog prijevoza	dostupan				
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	2.926,73	3.709,07	2.585,58	3.021,35	2.390,91
Komunalna infrastruktura	ima				
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	2.926,73	3.709,07	2.585,58	3.021,35	2.390,91
Ostale prilagodbe					
Prilagodba ; useljivost					
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	2.926,73	3.709,07	2.585,58	3.021,35	2.390,91
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		0%	0%	0%	0%
<b>Indikator vrijednosti; €/m<sup>2</sup></b>	<b>2.926,73 €</b>	3.709,07 €	2.585,58 €	<b>3.021,35 €</b>	2.390,91 €

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:						
Odstupanje od prosjeka:			-782,34	341,15	-94,63	535,82
Odstupanje od prosjeka u postotku:			27%	12%	3%	18%
Kvadrat odstupanja:			612.057	116.383	8.954	287.100
Standardno odstupanje:	506,09	17%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	1.012,17	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

<b>Stan površine; P=</b>	<b>58,08</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
--------------------------	--------------	----------------------

<b>indikator vrijednosti ; €/m<sup>2</sup></b>	<b>2.926,73 €</b>
------------------------------------------------	-------------------



## 8.3.1. Statistička obrada i izračun usporedivih odabranih nekretnina (Pravilnik NN105/15, Čl. 4. i 9.)

22. lipnja 1941. početak antifašističke borbe hrvatskog naroda (k.br. 15), 20260 Korčula		Procjenjivana	Usporedba	Usporedba	Usporedba
		nekretnina	2	3	4
		22. lipnja 1941. početak antifašističke borbe hrvatskog naroda (k.br. 15), 20260 Korčula	Korčula	Korčula	Korčula
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>			IZKC...4	IZKC...5	IZKC...7
<b>Izjednačena cijena</b>	<b>(€/m<sup>2</sup>)</b>	2.665,95	2.585,58	3.021,35	2.390,91
<b>Površina stana</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	58,08	66,00	59,46	46,00
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>					
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		2.665,95	2.585,58	3.021,35	2.390,91
<b>Indikator vrijednosti po m<sup>2</sup></b>		<b>2.665,95</b>	2.585,58	3.021,35	2.390,91
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		0%	0%	0%	0%
<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>					
Odstupanje od prosjeka:			80,37	-355,41	275,04
Odstupanje od prosjeka u postotku:			3%	13%	10%
Kvadrat odstupanja:			6.459	126.313	75.645
Standardno odstupanje:	263,58	10%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	527,15	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
<b>Privremena vrijednost stana... €/m<sup>2</sup></b>			<b>2.665,95 €</b>		
<b>Vrijednost stana prije umanjena uslijed starosti i trošnosti;</b>			<b>154.835,46 €</b>		

### 8.3.2. Umanjenje vrijednosti nekretnine - izračun potrebnih ulaganja

Procijenjena tržišna vrijednost umanjuje se zbog odbitaka, a sukladno odredbama čl. 61., st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) (u daljnjem tekstu Pravilnik), u kojima se navodi "Građevinske štete nastaju vanjskim djelovanjem. U građevinske štete ubrajaju se zapušteno tekuće održavanje, napuknuća, štete prouzročene vodom, bolesti drveta, djelovanjem štetočina. Građevinske štete mogu nastupiti i kao posljedica građevinskih nedostataka".

Odbitak od procijenjene tržišne vrijednosti, određen je umanjem procijenjene tržišne vrijednosti za troškove uklanjanja šteta i dovođenje prostora u funkcionalno stanje, a sukladno Pravilniku, čl. 61., st. 4., toč. 3.

Utvrđivanje građevinskih nedostataka i/ili šteta razmatrano je iz perspektive dobrog gospodara, sukladno čl. 61, st. 6. Pravilnika.

Procjena tržišnih troškova građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova dobivena je analizom javno dostupnih podataka, pokazatelja troškova gradnje Hrvatske komore arhitekata, Standardne kalkulacije IGH... Popis potrebnih radova iskazan je isključivo temeljem vizualnog pregleda (dokaz: fotodokumentacija u prilogu ovog Procjembenog elaborata), te su moguća odstupanja nakon provedbe dubinskog snimanja konstrukcije i instalacija, kao i primjene razornih metoda ispitivanja.

Iskazani opis pojedine stavke odnosi se na potpuno dovršenje pojedinih radova, odnosno uključuje sav materijal, dobavu i montažu i/ili ugradnju, te sve predradnje koje su nužne za izvedbu pojedine vrste radova, a da se predmetna nekretnina dovede u funkcionalno stanje. Radove navedenih stavki potrebno je izvesti sukladno svim pravilima struke i preporuci proizvođača materijala i/ili opreme.

Opis radova koje je potrebno izvesti kako bi se predmetna nekretnina dovela u funkcionalno stanje i učešće u vrijednosti gradnje korišteni su iz ranije navedenih dostupnih izvora.

opis stavke		učešće [%]	postotak od učešća	potrebno za funkcionalno stanje [%]
konstrukcija:	zemljani radovi	2,23%	0,00%	0,00%
	armiranobetonski radovi(konstrukcija)	32,67%	30,00%	9,80%
	zidarski radovi	12,77%	50,00%	6,39%
	vanjska stolarija	8,63%	100,00%	8,63%
konstrukcija ukupno:		56,30%	44,08%	24,82%
obrtički radovi:	fasaderski radovi	5,25%	100,00%	5,25%
	krovopokrivački radovi	0,97%	100,00%	0,97%
	limarski radovi	0,81%	100,00%	0,81%
	bravarski radovi	2,16%	100,00%	2,16%
	izolaterski radovi	1,32%	100,00%	1,32%
obrtički radovi ukupno:		10,51%	100,00%	10,51%
završni radovi:	žbukanje (uklj. i lič. radove)	4,96%	100,00%	4,96%
	keramičarski radovi	2,08%	100,00%	2,08%
	podopolagački radovi	3,03%	100,00%	3,03%
završni radovi ukupno:		10,07%	100,00%	10,07%
instalaterski radovi:	elektroinstalacije	5,50%	100,00%	5,50%
	instalacije vodovoda i kanalizacije	8,46%	100,00%	8,46%
	instalacije centralnog grijanja i dr.	6,29%	0,00%	0,00%
	klimatizacija i ostale instalacije	0,70%	100,00%	0,70%
	legalizacija	2,17%	50,00%	1,09%
instalaterski radovi ukupno:		23,12%	68,10%	15,75%
<b>SVEUKUPNO:</b>		<b>100,00%</b>		<b>61,14%</b>

Iznos umanjenja vrijednosti u odnosu na etalonsku cijenu građenja:			NKP = 58,08 m <sup>2</sup>		
etalonska cijena građenja [€/m <sup>2</sup> ]	postotak od učešća	umanjenje [€/m <sup>2</sup> ]	umanjenje - bez PDV-a [€/m <sup>2</sup> ]	ukupno umanjenje [€]	ukupno umanjenje - bez PDV-a [€]
1.235,00	61,14%	755,09	604,07	43.854,95	35.083,96
(NV) (Pokazatelji troškova građenja - 2022 Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade, Klasa: 025-03/23-01/03 Urbroj: 251-505-01-23-3, (€/m <sup>2</sup> bruto površine, procjena, bez PDV-a. ). Cijena je uvećana 35,00% ,u odnosu na definiranu od 1.235,00 €/m <sup>2</sup> , uslijed specifičnog geografskog položaja Dubrovnika, u smislu transporta materijala, smještaja i prehrane radnika, te nekontroliranog rasta cijena materijala i rada	postotak od učešća	umanjenje [€/m <sup>2</sup> ]	umanjenje - bez PDV-a [€/m <sup>2</sup> ]	ukupno umanjenje [€]	ukupno umanjenje - bez PDV-a [€]
1.667,25	61,14%	755,09	604,07	43.854,95	35.083,96

#### 8.4. Položajna obilježja (Pravilnik NN 105/15, Čl. 14.; Prilog 5.)

##### KOEFICJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA

$$K_p = a x k_k + b x k_o + c x k_{gps} + d x k_{uo} + e x k_{sks}$$

$$K_p = 0,28 x k_k + 0,09 x k_o + 0,22 x k_{gps} + 0,27 x k_{uo} + 0,14 x k_{sks}$$

##### kk = KOEFICJENT KATNOSTI STANA

- podrum  
 prizemlje  
 zadnji kat  
 predzadnji kat

kk = 0,92

##### ko = KOEFICJENT ORIJENTACIJE STANA

- jednostrano  
 ugaono dvostrano  
 dvostrano poprečno

ko = 1,08

##### kgps = KOEFICJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA STANA (dnevnog boravka)

- sjever, sjeverozapad, sjeveroistok  
 istok ili zapad  
 jug, jugozapad ili jugoistok

kgps = 1,00

##### kuo = KOEFICJENT UTJECAJA OKOLIŠA (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

- ispod standarda  
 prosječni standard  
 optimalni standard

kuo = 1,00

##### ksks = KOEFICJENT UTJECAJA SMANJENOG KOMFORA STANOVANJA

- pod utjecajem  
 nije pod utjecajem

ksks = 1,00

<b>Međuvremenski izjednačena vrijednost</b>	<b>(€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.665,95</b>
DODACI		<b>0,00</b>
<b>ODBICI (poglavlje 8.3.2. ovog Elaborata)</b>	<b>(€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>604,07</b>
Vrijednost međuvremenski izjednačena i korigirana za dobitke i/ili odbitke		<b>€ 2.061,87</b>
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora-prizemlje		<b>0,98</b>
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora-kat		<b>1,03</b>
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora-potkrovlje		<b>1,01</b>
Odabrano K <sub>psp</sub>		<b>1,01</b>
<b>Indikator tržišne vrijednosti</b>	<b>(€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>€ 2.078,92</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>	<b>(€)</b>	<b>€ 120.741,45</b>

## 9. Rekapitulacija procjene - Zaključak

### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Stan u stambenoj kući u k.o. Korčula u Korčuli

na adresi: 22. lipnja 1941. početak antifašističke borbe hrvatskog naroda (k.br. 15), 20260 Korčula

z.k.č.: 545/1

k.o.: Korčula

z.k.ul.: 105

poduložak: E-/4

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

### Tržišna\* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

121.000,00 €

2.083,00 €ura/m<sup>2</sup> NKP

Udio vlasništva grada Korčule u površini stana 5/40

1/8

15.100,00 €

2.083,00 €ura/m<sup>2</sup> NKP

„Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PNP-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.“

### Izradio:

Stalni sudski vještak za procjene nekretnina

Zlatko Bender d.i.g.



**\*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 )

Dubrovnik, 12.09.2024. godine

## 10. 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 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 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.

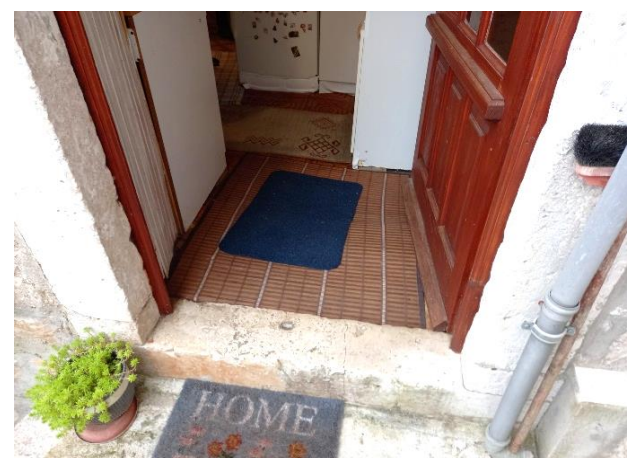


Dubrovnik, 12.09.2024. godine

## 11. Prilozi

FOTODOKUMENTACIJA









REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KORČULA  
Stanje na dan: 12.09.2024. 20:56

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314650, KORČULA

Broj ZK uložka: 105

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13466/2018  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	545/1 ZGR	KUĆA STOJNA			147	
		UKUPNO:			147	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 03.11.2014. broj Z-1823/14	
1.1	Na temelju prijedloga od 20. kolovoza 2014. te pravomoćnog rješenja Republike Hrvatske Ministarstva kulture Uprave za zaštitu kulturne baštine, Klasa:UP/I-812-08/14-06/0042, Urbroj:532-04-01-03-02/3-14-1, od 25. veljače 2014., zabilježuje se utvrđeno svojstvo kulturnog dobra, označene kao zona C 3 - ambijentalna zaštita.	ZABILJEŽBA

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	<b>1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)</b> Jedan lokal u prizemlju, jedan lokal na prvom katu zabilježeno u nacrtu žutom bojom i sl. e. 6/12 TEŠIĆ NIKOLA POK. PETRONIJA, OIB: 92539774628, KORČULA, 22.LIPNJA 1941. 15 4/12 TEŠIĆ DAMJANOVIĆ BERNARD, OIB: 10440758816, KORČULA, 22.LIPNJA 1941. 15 1/12 TEŠIĆ MLDB. DAVID IAN POK. EDUARDA, OIB: 17494590667, ŽRNOVO, ŽRNOVO 357 1/12 FABRIS DORA, OIB: 93018220822, ULICA 62 4, 20260 KORČULA	
4.1	Zaprimljeno 20.02.2015. broj Z-231/15 Zabilježuje se prigovor na Z.1826/14.	
	<b>2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)</b> Jedan lokal u prizemlju, jedan lokal na prvom katu, jedan lokal na drugom katu, trećem katu potkrovlju i krovu sve označeno zelenom bojom i sl. b).	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1/2 DAMJANOVIĆ KATA UD. DONKA, BLATO 1/16 DAMJANOVIĆ STJEPAN POK. DONKA, BLATO 1/16 DAMJANOVIĆ KATA POK. DONKA, BLATO 1/16 JURETIĆ TERA Ž. STJEPANA, BLATO 1/16 MELOCCHI VICA UD. ERNESTA, BLATO 1/16 DAMJANOVIĆ MARTIN POK. DONKA, BLATO 1/16 DAMJANOVIĆ JERA POK. DONKA, BLATO 1/16 DAMJANOVIĆ MARIJA POK. DONKA, BLATO 1/16 DAMJANOVIĆ DINKA POK. DONKA, BLATO	
3.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Jedan lokal u prizemlju, jedan lokal na prvom podu označeno u nacrtu svijetlo plavom bojom i sl. d). DAMJANOVIĆ VICENZO FU STEFANO, KORČULA	
4.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Pomiješće na prizemlju, i jedno pomiješće na prvom podu, drugom podu i krova označeno crvenom bojom i sl. c). 5/40 GRAD KORČULA	
	MIKULIĆ DAMIR, OIB: 30913276636, LEPA VES 4, 10000 ZAGREB	za 35/40 dijela

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.09.2024.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.09.2024. 21:11

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KORČULA (Mbr. 314650)

Posjedovni list: 1555

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
	DAMJANOVIĆ FRANA UD.STJEPA, R. PADOVAN, KORČULA, BISKUPIJE	
	TEŠIĆ DAMJANOVIĆ KATICA, KORČULA, BISKUPIJE (VLASNIK)	19547341371

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		545/1	MJESTO	147	1	KD	
			ZGRADA	147			
Ukupna površina katastarskih čestica				147			

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

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.



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

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. KORČULA  
k.č.br.: \*545/1

Stanje na dan: 12.09.2024.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880



## Pokazatelji troškova građenja - 2022

Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade  
 Klasa: 025-03/23-01/03  
 Urbroj: 251-505-01-23-3



Hrvatska komora  
arhitekata

Vrsta zgrada	1.		2.		3.		4.		5.		6.	
	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
<b>300 Zgrada - građevinska konstrukcija</b>												
310 Građevna jama	2,3	1,7	1,5	1,2	4,6	4,0	2,9	2,3	4,9	3,9	1,3	1,0
320 Temeljenje	10,8	8,2	15,3	12,5	8,0	6,9	7,3	5,9	8,8	7,0	13,7	11,0
330 Vanjski zidovi	33,4	25,2	37,5	30,6	33,4	28,7	30,2	24,3	28,6	22,9	36,8	29,6
340 Unutarnji zidovi	18,0	13,6	11,9	9,7	14,0	12,0	15,6	12,6	17,1	13,7	16,2	13,0
350 Stropovi	17,1	12,9	18,4	15,0	21,5	18,5	24,5	19,7	21,4	17,1	14,2	11,4
360 Krovovi	12,1	9,1	10,6	8,7	16,4	14,1	14,1	11,4	10,6	8,5	13,2	10,6
380 Građevinske ugradnje	1,3	1,0	-	0,5	0,5	0,4	0,1	0,1	1,1	0,9	1,2	1,0
390 Ostale građevinske konstrukcije	5,0	3,8	4,8	3,9	1,6	1,4	5,3	4,3	7,5	6,0	3,4	2,7
<b>Ukupno</b>	<b>100,0</b>	<b>75,5</b>	<b>100,0</b>	<b>81,7</b>	<b>100,0</b>	<b>85,9</b>	<b>100,0</b>	<b>80,6</b>	<b>100,0</b>	<b>80</b>	<b>100,0</b>	<b>80,3</b>
<b>400 Instalacije</b>												
410 Odvodnja, vodovod, plin	12,9	3,2	32,4	5,9	36,0	5,1	36,0	7,0	26,8	5,4	30,7	6,0
420 Grijanje	24,0	5,9	42,6	7,8	40,7	5,7	35,6	6,9	27,8	5,6	35,3	7,0
430 Instalacije za obradu zraka	9,5	2,3	6,0	1,1	0,5	0,1	3,0	0,6	2,8	0,6	5,5	1,1
440 Jaka struja	32,7	8,0	15,7	2,9	19,2	2,7	22,1	4,3	27,3	5,5	20,5	4,0
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	12,9	3,2	3,3	0,6	3,6	0,5	3,3	0,6	7,2	1,4	4,5	0,9
460 Transportni uređaji	2,7	0,7	-	-	-	-	-	-	7,5	1,5	3,5	0,7
470 Posebna postrojenja za korištenje	1,8	0,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
480 Automatika zgrade	3,5	0,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
490 Ostale instalacije	0,0	0,0	-	-	-	-	-	-	0,6	0,1	-	-
<b>Ukupno</b>	<b>100,0</b>	<b>24,5</b>	<b>100,0</b>	<b>18,3</b>	<b>100,0</b>	<b>14,1</b>	<b>100</b>	<b>19,4</b>	<b>100</b>	<b>20,0</b>	<b>100</b>	<b>19,7</b>
<b>Hrvatska</b>												
Troškovi građenja kn (€/m <sup>2</sup> bruto površine, procjena, bez PDV-a. Vanjsko uređenje obračunava se po m <sup>2</sup> uređene površine.	od	9.522	1.264	4.782	632	4.694	623	6.832	907	6.694	928	6.671
	srednji	<b>11.297</b>	<b>1.499</b>	<b>5.250</b>	<b>697</b>	<b>5.139</b>	<b>682</b>	<b>7.908</b>	<b>1.050</b>	<b>7.800</b>	<b>1.035</b>	<b>8.016</b>
	do	13.853	1.838	6.382	847	8.642	1.147	9.307	1.235	8.957	1.188	9.856

1€=7,53450 kn, fiksni tečaj 31.12.2022.

Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

Izradio:  
Procjenitelj: Zlatko Bender dipl.inž.građ.



Ovjerava:



Dubrovnik, 12.09.2024. godine