

PROCJEMBENI ELABORAT – PR X-14/2024

k.č.zem. 655/289,655/423 k.o. Korčula



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

k.č.zem. 655/289,655/423 k.o. Korčula

Lokacija: **Soline b.b., 2026 Korčula**

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

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

Procjenitelj:

Zlatko Bender dipl.inž.građ.stalni sudski vještak

Dračasta 5, 20000 Dubrovnik

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

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

Dubrovnik, 04.10.2024. godine.

VLASNIK: Prema upisu u zk. Identifikaciji, zk.ul. broj ; 1293
Grad Korčula, Trg Antuna i Stjepana Radića 1, 20260 KORČULA

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

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina; Zemljište u k.o. Korčula u gradu Korčuli
Adresa: Soline b.b., 2026 Korčula
Zemljišnoknjižni uložak: 1293
Posjedovni list broj ; 1814 za k.č.zem. 655/289
Posjedovni list broj ; 173 za k.č.zem. 655/423
Zemljišnoknjižna čestica: 655/289,655/423
ZK katastarska općina: Korčula
Općinski sud: Dubrovnik, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KORČULA
Katastarska čestica: 655/289,655/423
Katastarska općina: Korčula
Namjena: Građevinsko zemljište
Datum pregleda nekretnine: 04.10.2024.
Svrha procjenjivanja: Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja: Potrebe naručitelja

Zabilježba; svojstvo kulturnog dobra-nije upisano

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost;
za nekretninu: k.č.zem. 655/289,655/423 k.o. Korčula
na lokaciji: Soline b.b., 2026 Korčula

	iznosi:		
1. za k.č.zem. 655/289	134.000,00	833,00	m ²
	161,00	€/m ²	
2. za k.č.zem. 655/423	65.900,00	158,00	m ²
	158,00	€/m ²	

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 čestice zemljišta na k.č.zem. 655/289,655/423 k.o. Korčula , upisane u ZK. izvadak br. 1293 k.o. Korčula, na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja. Svrha procjene u smislu pravne radnje je prodaja na slobodnom tržištu od strane jedinice lokalne samouprave; GRADA KORČULR.

Zemljište se nalazi u gradu Korčuli, istočna mikro-lokacija u sastavu Grada Korčule. Na zemljištu nema izgrađen građevinski objekt. Zemljište je položeno na ravnom terenu , a isto je neodržavano i zaraslo mediteranskim visokim i niskim raslinjem, u naravi zapuštene livade, ograđene međama i obrasle mediteranskim kulturama i raslinjem.

Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja.

2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji

z.k. uložak/PL	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)	
					z.k.	katastar
1293	Korčula	655/289	655/289	DOMINČE	***	833,00
173,1814	Korčula	655/423	655/423	PAŠNJAK NA DOMINČE	417,00	417,00
POVRŠINA UKUPNO (m ²):					1.250,00	

Vlasnik: Prema priloženom izvatku iz zemljišne knjige

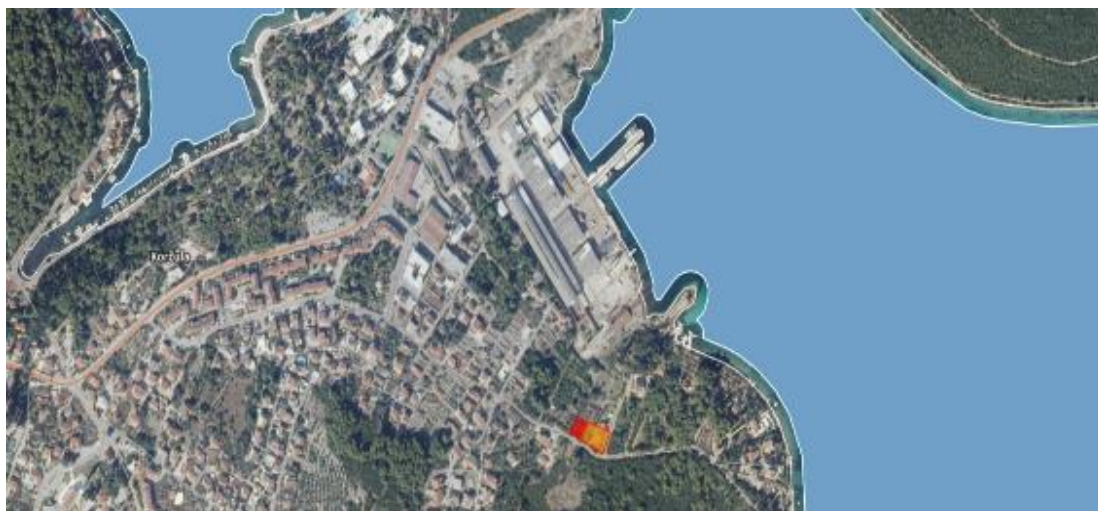
Grad Korčula, Trg Antuna i Stjepana Radića 1, 20260 KORČULA

Teret: Prema priloženom izvatku iz zemljišne knjige

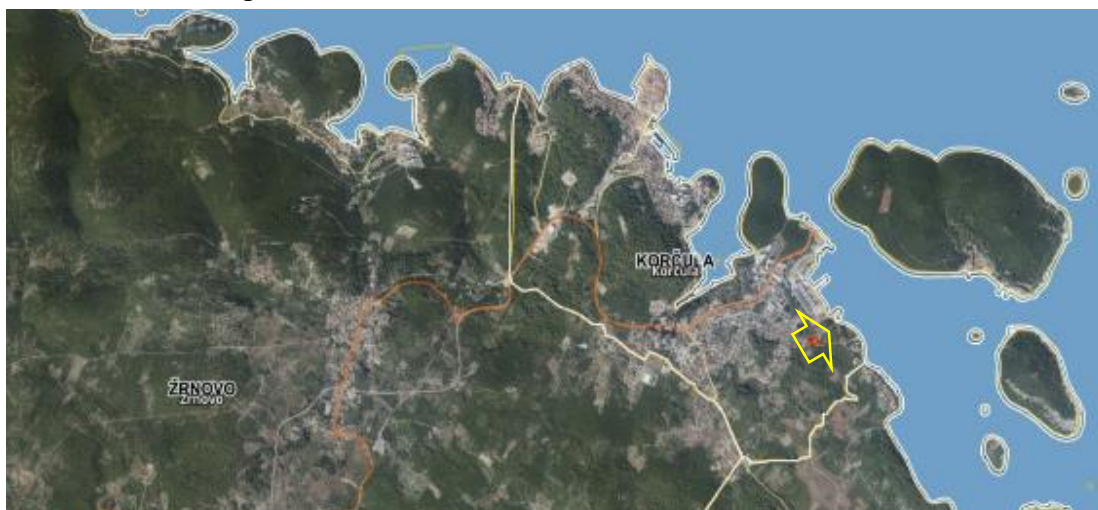
LOKACIJA

Predmetne nekretnine nalaze se na području grada Korčule , središnja mikrolokacija na k.č.zem. 655/289,655/423 k.o. Korčula. Okolne parcele su slične namjene i oblika.

Mikrolokacija nekretnine, Izvor: Google Earth



Makrolokacija nekretnine, Izvor: Google Earth



3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 04.10.2024.
Datum kakvoće: 04.10.2024.
Datum vrednovanja: 04.10.2024.

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.: 1293, k.o. Korčula, od 10.10.2024, neslužbena kopija sa WEB-a.
2. Popis katastarskih čestica s korisnicima i adresama, PL. broj: 173,1814 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 27.09.2024. godine.; KLASA: 364-01/24-01/120, URBROJ: 2117-23-1/18-24-2, ID IZVATKA 51701
Stanje unutar katastarskog i zemljišnoknjižnog operata, nije usklađeno po upisu površina za k.č.zem. 655/289 k.o. Korčula. Nije upisana površina unutar zemljišnika. Oblik na kopiji plana odgovara kvadraturi upisanoj u katastarskoj identifikaciji.

Napomene i ograde:

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

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

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

4. Popis primijenjenih propisa i literature

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

• Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
Zakon o gradnji	(NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)	
Zakon o zemljišnim knjigama	(NN 63/19)

• Podzakonski akti:

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

• Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
Bilten 293, Hrvatska narodna banka, 17.09.2024. 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 II tromjesečje 2024. godine, Državni zavod za statistiku, Zagreb, 03.listopada 2024. godine.

5. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status

Predmet procjene je nekretnina, građevinsko zemljište koje se nalaze na području DUBROVAČKO-NERETVANSKE županije, grad Korčula, istočna mikrolokacija, predio Soline; na k.č.zem. 655/289,655/423 k.o. Korčula , upisane u zk.ul. 1293 k.o. Korčula . Zemljište se nalazi unutar obuhvata građevinskog područja naselja, neizgrađeni dio , sukladno prostornom planu Grada Korčule. Parcele su nepravilnog , približno pravokutnog geometrijskog oblika položena na ravnom terenu, a tlo je zapušteno i većinski zaraslo u odnosu na ukupnu površinu, mediteranskim visokim i niskim raslinjem. Zemljište se nalazi na povoljnoj lokaciji grada Korčule unutar I gradske zone u smislu iznosa komunalnog doprinosa i određivanja početne cijene građevinskog zemljišta. Na zemljištu nije zabilježena nikakva gradnja u vrijeme očevida, kao ni priprema za bilo kakvu skoriju gradnju.

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

U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena:

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

Članak 10.

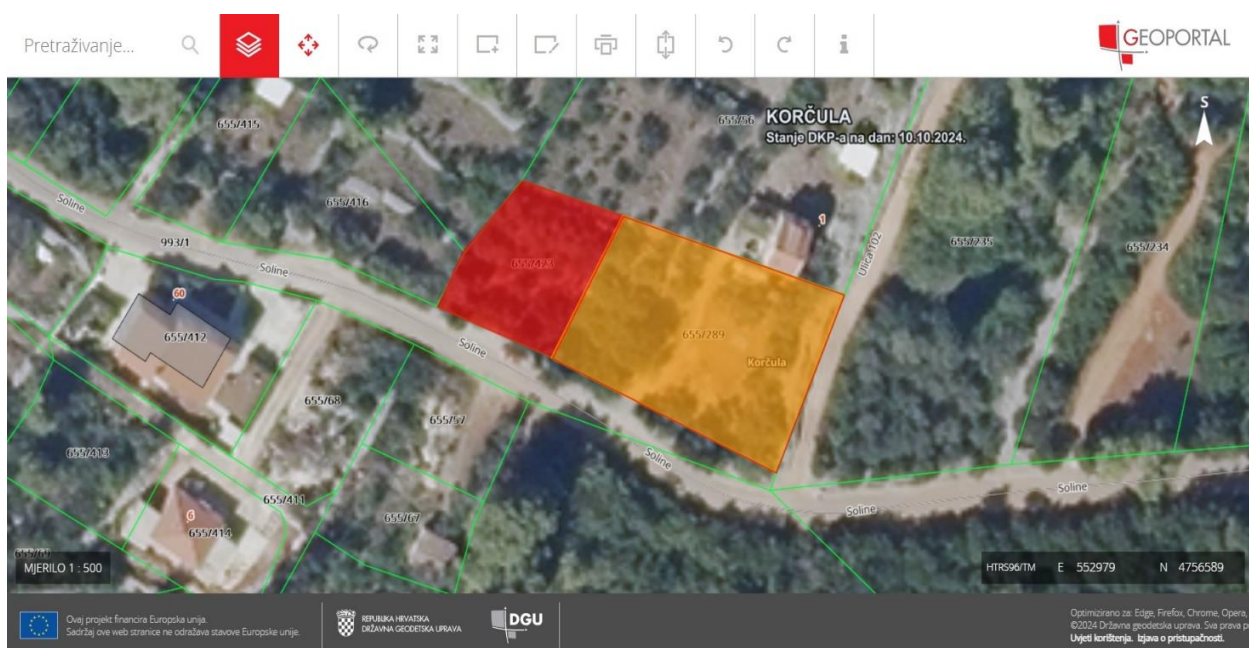
(1) Kategorije zemljišta u smislu ovoga Pravilnika su:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

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

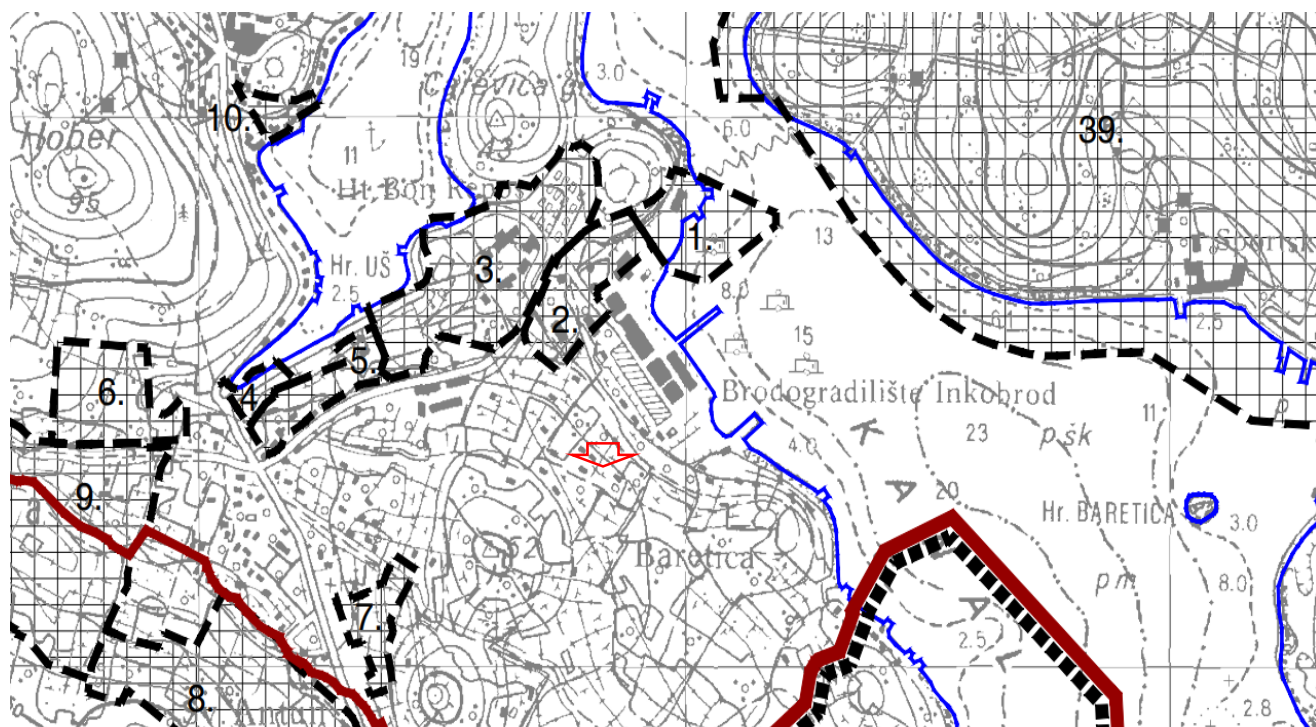
PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTAL DGU PREGLEDNIKU

k.č.zem. 655/289,655/423 k.o. Korčula



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




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



II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA KORČULE

Kartografski prikaz 3c2:
UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA
- PREGLED PROSTORNIH PLANOVA
 Mjerilo 1 : 25 000



- Granice**
-  GRANICA OBUHVATA PPUG KORČULE / GRANICA GRADA KORČULE / GRANICA NASELJA / GRANICA K.O.
 -  PROSTOR OGRANIČENJA / OBLATNA CRTA
 -  OBUHVAT PREDVIĐENOG URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

1. UPU "DOMINČE"
2. UPU "GZ DOMINČE"
3. UPU "TL BON REPOS"
4. UPU "POSLOVNA LOKACIJA UVALA LUKA"
5. UPU "ZAGRADAC"
6. UPU "KALAC"
7. UPU "SV. ANTUN"
8. UPU "EKONOMIJA"
9. UPU "LUKA"
10. UPU "UVALA ŠKOLJKI"
11. UPU "KOLODVOR"
12. UPU "STREČICA"
13. UPU "KORČULA - A.K."
14. UPU "GZ LOKVA"
15. UPU "POLAČISTA"
16. UPU "ŽRNOVSKA BANJA 1"
17. UPU "ŽRNOVSKA BANJA 2"
18. UPU "ŽRNOVSKA BANJA 3"
19. UPU "TL ŽRNOVSKA BANJA"
20. UPU "TRI ŽALA 1"
21. UPU "TRI ŽALA 2"
22. UPU "ŽRNOVO 1"
23. UPU "ŽRNOVO 2"
24. UPU "GZ ČESVINICA"
25. UPU "RASOĀATICA"
26. UPU "PISKE"
27. UPU "TZ KOROMAČNA"
28. UPU "KNEŽE 1"
29. UPU "KNEŽE 2"
30. UPU "RAČIŠĆE 1"
31. UPU "RAČIŠĆE 2"
32. UPU "PUPNAT 1"
33. UPU "PUPNAT 2"
34. UPU "GZ PUPNAT"
35. UPU "GZ ČARA 2"
36. UPU "TL UVALA ŽITNA"
37. UPU "ZAVALATICA 1"
38. UPU "ZAVALATICA 2"
39. UPU "BADIJA"

5.1.2. IDENTIFIKACIJSKE KARAKTERISTIKE ; č.zem. 1008/3 k.o. Korčula

1, 2	LOKACIJA	
	GRAD KORČULA	Soline b.b., 2026 Korčula
		istočna mikrolokacija grada Korčule
3	ZEMLJIŠNIK	
	k.č. (SI) k.o. KORČULA	655/289,655/423
	Površina (m ²)	1.250,00
	Vlasništvo	GRAD KORČULA
4	KATASTAR	
	k.č. (SI) k.o. KORČULA	655/289,655/423
	Površina (m ²)	1.250,00
	Posjednik	GRAD KORČULA
5	GEOPORTAL	
	Postojeće stanje	zarasla ravna livada ograđena međama
6	PPUG	
	GP.	DA
	Namjena	mješovita M namjena neizgrađeni dio
	Status (I; N; NN)	IZGRAĐENO
	Obveza izrade UPU-a	nema
	kig	0,4
	kis	1,5
8	UPU ili DPU	
	Detaljna namjena	***
	Uvjeti građenja;	<p>(2) Unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja razgraničene su i pojedine površine na koje se primjenjuju uvjeti gradnje (urbanistički parametri) poglavlja 2.2.2. za neizgrađeni dio građevinskog područja. Izgrađeni dio građevinskog područja smatra se uređenim. Unutar izgrađenog dijela građevinskog područja određene su površine planirane za urbanu preobrazbu. Članak 32.</p> <p>UVJETI GRADNJE UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE</p> <p>(1) Unutar građevinskog područja naselja dopuštene veličine građevne čestice u odnosu na odgovarajući način građenja osnovne zgrade propisuju se kako slijedi:</p> <p>(a) ukoliko nije drukčije određeno daljnjim detaljnijim odredbama Plana: VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE</p> <p>(1) Unutar građevinskog područja naselja dopuštene veličine građevne čestice u odnosu na odgovarajući način građenja osnovne zgrade propisuju se kako slijedi:</p> <p>(a) ukoliko nije drukčije određeno daljnjim detaljnijim odredbama Plana:</p> <p>II. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Korčule 20</p> <ul style="list-style-type: none"> • za samostojeći način građenja: <ul style="list-style-type: none"> - u izgrađenom dijelu GPN-a: od 200 do zaključno 3000 m²; - u neizgrađenom dijelu GPN-a: od 300 do zaključno 3000 m²; - najmanja širina građevne čestice na regulacijskoj liniji iznosi: a. u izgrađenom dijelu GPN-a: 12,0 m;

(2) Unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja razgraničene su i pojedine površine na koje se primjenjuju uvjeti gradnje (urbanistički parametri) poglavlja 2.2.2. za neizgrađeni dio građevinskog područja. Izgrađeni dio građevinskog područja smatra se uređenim. Unutar izgrađenog dijela građevinskog područja određene su površine planirane za urbanu preobrazbu.

KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI I KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI GRAĐEVNE ČESTICE

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

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

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

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

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

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

RAZGRANIČENJE POVRŠINA PREMA NAMJENI

(1) Prema korištenju i namjeni površina, područje obuhvata Plana razgraničeno je kako slijedi:

(a) unutar građevinskih područja, na:

II. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Korčule | 4

- građevinska područja naselja (GPN) unutar kojih su razgraničene površine:
 - mješovite namjene
 - isključive namjene:

NAMJENA POVRŠINA UNUTAR GRAĐEVINSKIH PODRUČJA

(1) Mješovitu namjenu ima površina koja može sadržavati više različitih namjena, od kojih jedna može biti pretežita.

(2) Građevinska područja naselja (GPN) utvrđena ovim planom, koji se ostvaruju neposrednom provedbom Plana, odnosno razgraničavaju i detaljnije planiraju urbanističkim planovima uređenja, u skladu s uvjetima utvrđenim ovim planom, razgraničena su na:

II. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Korčule | 6

(a) površine mješovite namjene u kojima prevladava stanovanje, a osim njega sadrže i:

- javne i zaštitne zelene površine,
- površine infrastrukturnih sustava, prometnih građevina i pojaseva s površinama za promet u kretanju i mirovanju, površine obale i lučke infrastrukture,
- površine javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, školske i predškolske, kulturne, vjerske i sl.)
- sportsko-rekreacijske površine,
- manje površine gospodarske namjene (ugostiteljsko-turističke, uslužne, trgovačke, za proizvodnju manjeg opsega - zanatske, komunalno-servisne, i sl.) bez nepovoljnih utjecaja na život u dijelu građevinskog područja naselja mješovite namjene,
- površine ostalih infrastrukturnih i komunalnih građevina i uređaja bez nepovoljnih utjecaja na život u naselju, • druge namjene i sadržaje, koji nisu nespojivi sa stambenom namjenom, (b) površine isključive namjene

6. Rekapitulacija površina

Površine parcela iskazana je temeljem dostavljenih dokumenata za procjenu vrijednosti zemljišta (od strane naručitelja). Predočeni Izvadak iz zemljišne knjige od 10.10.2024, zk.uložak br.: 1293 k.o. Korčula

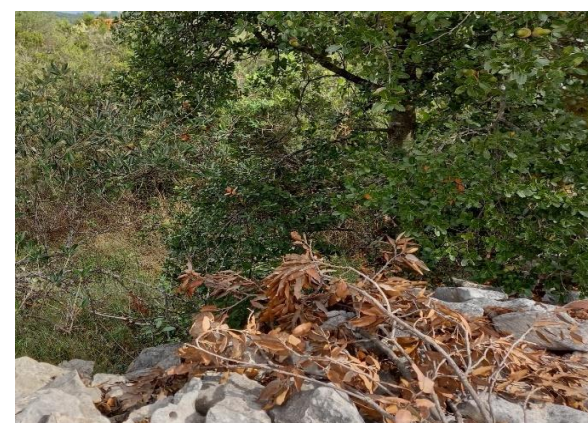
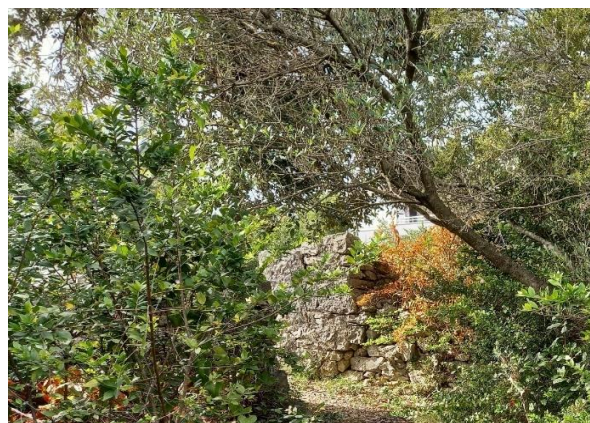
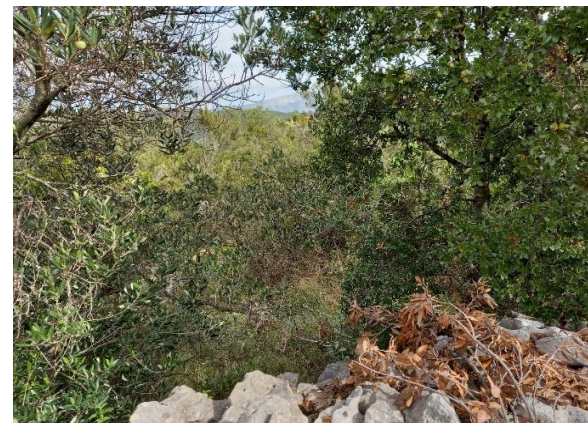
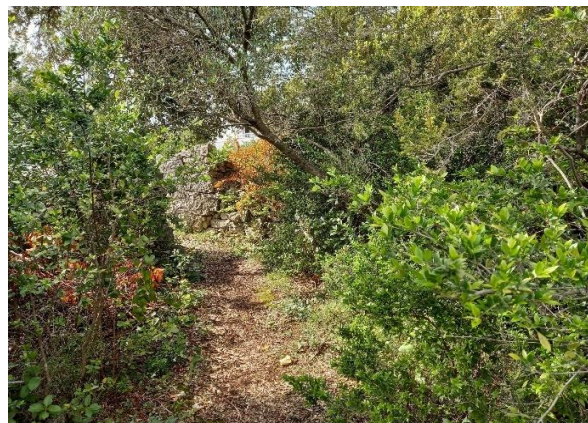
z.k. uložak/PL	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)	
					z.k.	katastar
1293	Korčula	655/289	655/289	DOMINČE	***	833,00
173,1814	Korčula	655/423	655/423	PAŠNJAK NA DOMINČE	417,00	417,00
POVRŠINA (PROCJENJIVANJA) UKUPNO (m²):					1.250,00	

Fotografija zemljišta sa očevida

1. za k.č.zem. 655/289



2. za k.č.zem. 655/423



7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

7.1. Gospodarsko stanje u RH

Sažetak

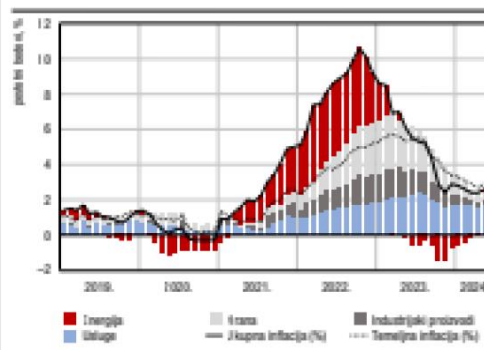
Nakon skromnih rezultata u 2023., gospodarstvo europodručja poraslo je na početku tekuće godine za 0,3%, čime su premašena ranija očekivanja (Slika 1.). Pritom je realan rast bio široko rasprostranjen među članicama monetarne unije. Promatrano po sastavnicama, rast je bio koncentriran, pri čemu je ubrzanju gospodarske aktivnosti najviše pridonio izvoz (poglavito usluga), dok je doprinos ostalih komponenata bio skroman ili negativan (investicije i zalihe), što ne iznenađuje s obzirom na nastavak nepovoljnih trendova u industriji. Većina (pr)ocjena za drugo tromjesečje upućuje na nastavak rasta gospodarske aktivnosti europodručja sličnim intenzitetom kao na početku godine. Tome u prilog idu i dostupni mjesečni pokazatelji, posebice indeks menadžera nabave (PMI) za travanj i svibanj, koji upućuju na nastavak rasta. Ipak, posljednji dostupni podaci za lipanj donijeli su neočekivano pogoršanje izgleda u obliku slabijih pokazatelja za industriju i sektor usluga, čime i dalje ostaju naglašene slabosti gospodarstva europodručja.

Prema prvoj procjeni Eurostata ukupna inflacija u europodručju, mjerena harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena, neznatno se usporila s 2,6% u svibnju na 2,5% u lipnju (Slika 2.). To je bilo rezultat nastavka usporavanja inflacije cijena hrane i blagog smanjenja inflacije cijena energije. Temeljna inflacija koja isključuje cijene energije i hrane u lipnju se zadržala na razini od 2,9% budući da je stagnirala inflacija obje njezine glavne komponente (usluga i industrijskih proizvoda). U uvjetima povišenoga godišnjeg rasta plaća, inflacija cijena usluga u europodručju u posljednjih osam mjeseci stagnira na visokoj razini te je u lipnju iznosila 4,1%, koliko je zabilježeno i u svibnju. Inflacija cijena industrijskih proizvoda kontinuirano se smanjivala u posljednjih godinu dana te se u svibnju snizila na 0,7%, a na toj se razini zadržala i u lipnju. Niskoj inflaciji cijena industrijskih proizvoda uvelike pridonose niže cijene energenata i drugih sirovina na svjetskom tržištu, pad cijena uvoznih dobara i niska inflacija proizvođačkih cijena dobara za široku potrošnju u europodručju. Zamah ukupne inflacije, odnosno anualizirana tromjesečna stopa inflacije koja je pokazatelj tekućih inflatornih pritisaka, u europodručju se u lipnju smanjila na 2,1%, što održava slabljenje zamaha svih glavnih komponenata (osim hrane). Usluge su jedina komponenta čiji je zamah i nadalje viši od svojega dugoročnog prosjeka.

Mjesečni podaci za drugo tromjesečje upućuju na nastavak

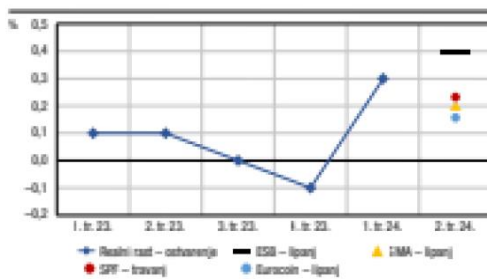
razmjerno snažnog rasta gospodarske aktivnosti u Hrvatskoj, iako nešto slabijim intenzitetom u odnosu na ostvarenja u prva tri mjeseca 2024. Realni BDP Hrvatske u drugom bi se tromjesečju tako mogao povećati za 0,7% u odnosu na početak 2024., dok bi na godišnjoj razini rast mogao iznositi 3,3%. Mjesečni podaci za travanj i svibanj pritom upućuju na nastavak robusnog povećanja domaće potražnje. Nastavljen je tako snažan rast realnog prometa od trgovine na malo (Slika 4.), koji neprekidno traje od sredine prošle godine. Rast osobne potrošnje potiču povoljna kretanja na tržištu rada i rast realnoga raspoloživog dohotka kućanstava. Kretanja u građevinarstvu u travnju također su bila povoljna, što u prvom redu odražava rast obujma građevinskih radova na zgradama, dok su radovi na ostalim građevinama, koji se poglavito vezuju uz investicijsku aktivnost javnog sektora, stagnirali na visokoj razini dostignutoj u prvom tromjesečju. Osim toga, nakon izrazito snažnog smanjenja industrijske proizvodnje u prvom tromjesečju i stagnacije u travnju, u svibnju je zabilježen njezin rast na mjesečnoj razini, u čemu se najviše izdvaja znatan rast proizvodnje energije i

Slika 2. Pokazatelji inflacije u europodručju



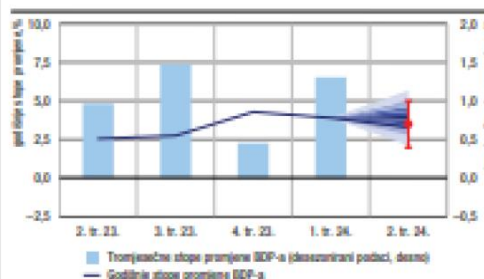
Napomena: Temeljna inflacija mjerena je harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena koji isključuje cijene energije, hrane, alkohola i duhana.
Izvor: Eurostat; izračun HNB-a

Slika 1. Tromjesečne stope rasta realnog BDP-a u europodručju



Napomena: Kratica ESB – lipanj odnosi se na ESB-ove projekcije realnog rasta europodručja iz lipnja (engl. Broad Macroeconomic Projection Exercise, SMP). Kratica SMA (engl. Survey of Monetary Analysts) i SPF (engl. Survey of Professional Forecasters) odnose se na rezultate ESB-ovih anketa tržišnih sudionika iz lipnja odnosno travnja. Pokazatelj Eurocoin razvila je Banca d'Italia, a označuje brzu modelnu procjenu tromjesečne promjene realnog BDP-a europodručja izvedenu iz dostupnih mjesečnih podataka (počevši iz lipnja).
Izvor: Eurostat; ESB; Banca d'Italia

Slika 3. Tromjesečni bruto domaći proizvod



Napomena: Ocjena za drugo tromjesečje 2024. odnosi se na Mjesečni pokazatelj realne gospodarske aktivnosti HNB-a (poplirnje o izračunu MRGA-e vidi u istraživanjima HNB-a i-42 "Brza procjena BDP-a upotrebom dostupnih mjesečnih indikatora", autora D. Kurovca i B. Špalata). Modeli su procijenjeni na osnovi podataka objavljenih do 26. lipnja 2024. Crvena točka označuje ocjenu tromjesečne promjene realnog BDP-a, uz povijesne pogreške procjene u rasponu od ± jedne standardne devijacije.
Izvor: DGS (sezonska prilagodba HNB-a); izračun HNB-a

7.2 Građevinski sektor

IZDANE GRAĐEVINSKE DOZVOLE U LIPNJU 2024.

U lipnju 2024. izdane su 204 građevinske dozvole, što je više za 1,6% u odnosu na lipanj 2023. Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do lipnja 2024. u usporedbi s istim razdobljem 2023. veći je za 2,9%. U lipnju 2024. izdane su 132 dozvole za stanove, što je više za 1,6% u odnosu na lipanj 2023. Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola za stanove od siječnja do lipnja 2024. u usporedbi s istim razdobljem 2023. veći je za 2,9%.

1. INDEKSI IZDANIH GRAĐEVINSKIH DOZVOLA U LIPNJU 2024.

	Zemlja				Ostalo građevine		Stanovi	
	broj	prosjekna vrijednost radova	početna	vrijeme	broj	prosjekna vrijednost radova	broj	početna vrijednost
L 2024	204	90,6	96,5	88,8	11,8	218,7	104,9	94,2
K 2024								
L 2024	127,0	108,4	104,2	122,8	112,8	187,7	156,5	140,5
L 2023								
L 2024	98,8	89,5	95,6	78,2	88,9	121,1	115,9	106,6
L 2023								
L-V 2024	102,4	107,8	108,2	98,7	108,0	88,1	130,8	115,8
L-V 2023								

7.3 Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

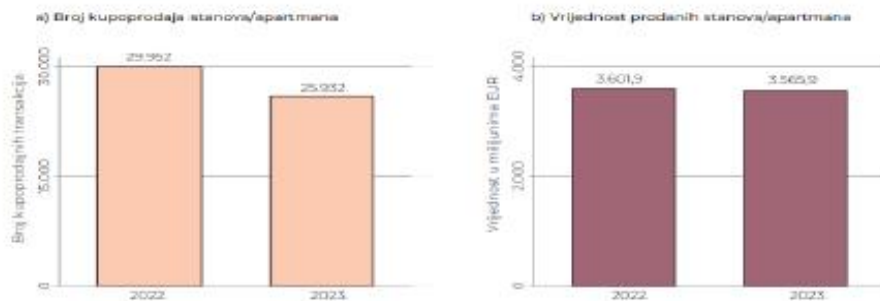
Na tržištu nekretnina u 2023. godini ostvarena je 116.961 kupoprodaja, što u odnosu na 2022. godinu predstavlja rast od 0,2 posto. Usporedbe radi, u 2022. godini ostvaren je međugodišnji pad broja kupoprodaja za 12,9 posto, dok je u 2023. ostvaren međugodišnji rast od 5,0 posto. Za razliku od 2022. godine kada se najveći broj kupoprodaja odnosi na kupoprodaje stambeno-posređivanjima (29.952 odnosno 25,7 posto ukupnog broja kupoprodaja), u 2023. godini najveći dio kupoprodaja čine kupoprodaje posređivanjima ostvarenim u okviru uloge u građevinskoj kupoprodaji. Također je 2023. ostvarena 32.243 kupoprodaje posređivanjima ostvarenim u okviru uloge u građevinskoj kupoprodaji (27,6 posto) ukupnog broja kupoprodaja. Posređivanjima ostvarenim na građevinsko tržište uključujući kupoprodaje stambeno-posređivanjima, vrijedi 23.952 (20,5 posto ukupnog broja kupoprodaja) te kupoprodaje građevinske kupoprodaje (2,5 posto) ostvarenim u okviru uloge u građevinskoj kupoprodaji. Kupoprodaje obitelji/kućarica uključujući je 14.288, što je otprilike 12,2 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2023. godine.

Slika 2.1 - Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih stanova/apartmana u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini



7.3.1 Stanovi

Slika 3.1: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih stanova/apartmana u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini



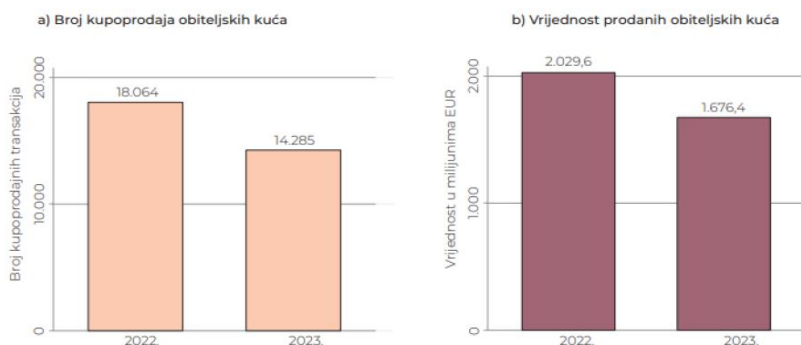
Izvori: EIZ i MPGL.

U 2023. godini ostvarene su 25.932 kupoprodaje stanova/apartmana ukupne vrijednosti od 3,56 milijardi eura. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije iznosila je 137.509,6 eura. U usporedbi s 2022. godinom ostvareno je 13,4 posto kupoprodaja manje, a vrijednost prodanih stanova/apartmana bilježi pad od 1 posto.

Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena, veličina i starosti prodanih stanova/apartmana u 2023. godini prikazani su u tablici 3.1. Medijska cijena stana/apartmana u 2023. godini iznosila je 2.004 eura, što ukazuje da je polovica stanova prodano po toj cijeni i nižoj, dok je druga polovica prodana po cijeni od 2.004 eura i višoj.

7.3.2. Kuće

Slika 3.10.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE

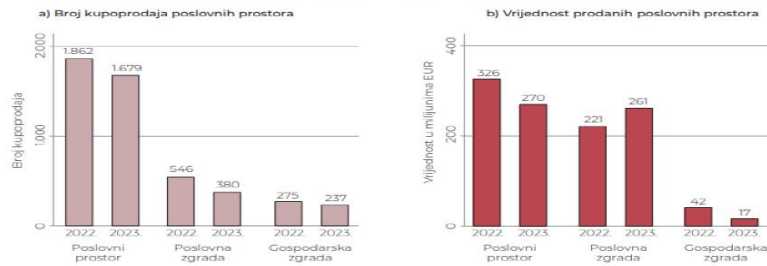
	I - III, 2024. ¹⁾ Ø 2015.	I - III, 2024, X - XII, 2023.	I - III, 2024, I - III, 2023.
Indeks cijena stambenih objekata - ukupno	189,41	1,7	9,1
Novi stambeni objekti	156,03	3,3	6,2
Postojeći stambeni objekti	195,82	1,4	9,5
Grad Zagreb ²⁾	210,30	1,8	8,8
Jadran ²⁾	181,47	1,4	8,9
Ostalo ²⁾	170,84	2,2	10,8

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

2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici [Statistika u nizu](#) pod naslovom Cijene.

7.3.3 Poslovni prostori

Slika 5.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poslovnih prostora, poslovnih zgrada i gospodarskih zgrada u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGL

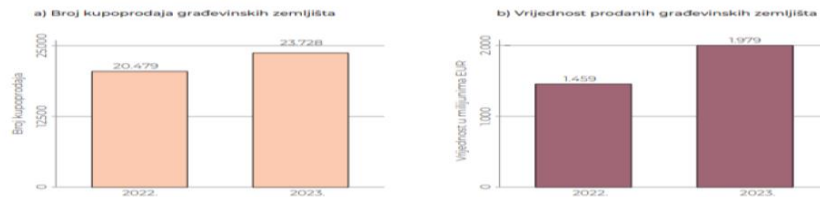
Tablica 5.1. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena po m² i veličina u m² tri vrste poslovnih nekretnina. Medijalna cijena po m² poslovnog prostora u Hrvatskoj u 2023. je iznosila 1.203 eura. U odnosu na 2022. godinu, medijalna cijena poslovnih prostora povećala se za 13,3 posto. Cijene u 5. percentilu (cijene u donjih 5 posto distribucija svih cijena) iznosile su 234 eura i manje po m². U 95. percentilu (u kojem se nalaze cijene 5 posto najskupljih poslovnih prostora) cijene su iznosile 3.593 eura i više po m². U 2023. godini su cijene 5 posto najskupljih poslovnih prostora bile za čak 15 puta veće u odnosu na 5 posto najjeftinijih poslovnih prostora. Medijalna površina poslovnih prostora koji su bili predmet kupoprodaje je u 2023. godini iznosila 53 m², što je 11,7 posto manje 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 2022. i 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGL

7.4 Turistički sektor

DOLASCI I NOĆENJA TURISTA U KOMERCIJALNOM SMJEŠTAJU U SRPNJU 2024.

U srpnju 2024. dolazaka turista manje za 2,0%, ali noćenja turista više za 0,5% u odnosu na srpanj 2023.

U srpnju 2024. u komercijalnim smještajnim objektima ostvareno je 4,4 milijuna dolazaka i 25,2 milijuna noćenja turista, što je pad dolazaka turista za 2,0%, ali porast njihovih noćenja za 0,5% u odnosu na srpanj 2023. U strukturi ukupno ostvarenih noćenja turista 93,1% čine noćenja stranih turista, a 6,9% noćenja domaćih turista.

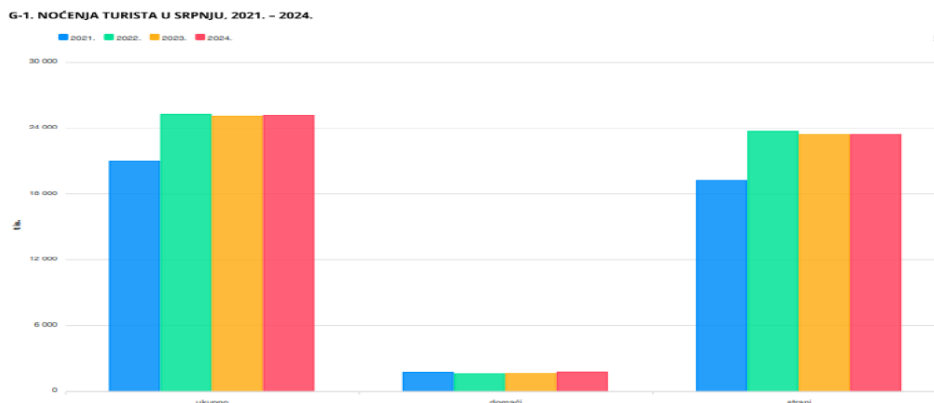
U srpnju 2024. domaći turisti ostvarili su 377 tisuća dolazaka i 1,7 milijuna noćenja, što je porast dolazaka za 7,2% i porast noćenja za 8,0% u odnosu na srpanj 2023. Prosječno su ostvarili 4,6 noćenja po dolasku.

U srpnju 2024. strani turisti ostvarili su 4,0 milijuna dolazaka i 23,4 milijuna noćenja, što je pad dolazaka za 2,8% u odnosu na srpanj 2023., dok su noćenja na istoj razini kao i u srpnju 2023. Prosječno su ostvarili 5,8 noćenja po dolasku.

Napomena

Detaljni mjesečni podaci dostupni su na mrežnim stranicama Državnog zavoda za statistiku, u dijelu "PC-Axis baze", gdje je omogućeno pregledavanje i ispis podataka u različitim oblicima. Baze podataka ažuriraju se mjesečno.

Izvor: <https://podaci.dzs.hr/2024/hr/76927>



7.5 Industrijska proizvodnja

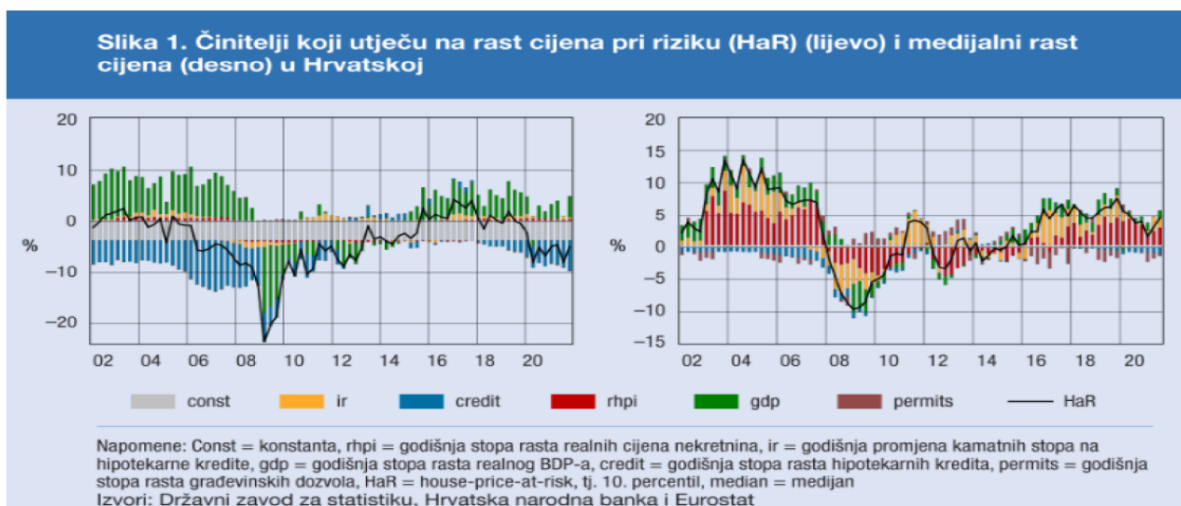
Indeks obujma industrijske proizvodnje – ukupno

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 zaliham na kraju svibnja 2023. manje su za 1,7%, a u usporedbi sa zaliham 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. 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 ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

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

8.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

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

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

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

8.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

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

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

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

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

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

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

Zaključak:

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

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

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

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

ID IZVATKA 51701



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

KLASA: 364-01/24-01/120
URBROJ: 2117-23-1/18-24-3
Dubrovnik, 01. listopada 2024.

ZLATKO BENDER
Dračasta 5
20000 DUBROVNIK

PREDMET: Izdavanje izvataka iz ZKC za kupoprodaju građevinskog zemljišta na čest.zem.
655/423 k.o. Korčula
- izvadak, dostavlja se

Poštovani,

slijedom Vašeg zahtjeva od 12. rujna 2024., za izdavanje izvataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena za kupoprodaju građevinskog zemljišta, u svrhu prodaje od strane Grada Korčule za čest.zem. 655/423 k.o. Korčula (ID zahtjeva: 70415), u prilogu 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 ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ZLATKO BENDER (34104772311)

ID Izvatka: 51701

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, KORČULA	SV. ANTUN, KORČULA	ULICA 56, KORČULA	ULICA 92, KORČULA	PUHALO, KORČULA
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	655/405	547/17,547/18	491/28	633/4	655/415
6	K.O.	KORČULA, KORČULA	KORČULA, KORČULA, KORČULA, KORČULA	KORČULA, KORČULA	KORČULA, KORČULA	KORČULA, KORČULA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	574	661	389	416	544
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	574	661	389	416	544
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	655/405	547/17	491/28	633/4	655/415
11	K.O.	KORČULA	KORČULA	KORČULA	KORČULA	KORČULA
12	NAMJENA	M	M	M	M	M
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;
		Kin max				
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	121,95	98,34	107,97	86,54	64,34
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	10.11.2021	19.04.2021	28.05.2021	22.12.2021	11.04.2024
18	CJENOVNI BLOK	KORČULA - OBRADIVO	KORČULA - OBRADIVO	KORČULA - MJEŠOVITO 1	KORČULA - MJEŠOVITO 1	KORČULA - MJEŠOVITO 1
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
2	k.č. 547/17 k.o. KORČULA	RADI SE O JEDNOM UGOVORU O KUPOPRODAJI KOJIM PRODANE DVIJE ČESTICE UPISANE U JEDAN ZK ULOŽAK, TE KAO TAKVE ČINE JEDNU NEKRETNINU. ČEST,ZEM 547/18 K.O. KORČULA SE DIJELOM NALAZI IZVAN GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA. NA ČEST.ZEM. 547/17 K.O. KORČULA IZDANA JE GRAĐEVINSKA DOZVOLA, KLASA: UP/I-361-03/23-01/000435, URBROJ: 2117-23-2/9-24-0019, OD 19.04.2024., ZA GRAĐENJE GRAĐEVINE STAMBENE NAMJENE 2.B SKUPINE, IZDANA PO UPRAVNOM ODJELU ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJU, DNŽ, ISPOSTAVA U KORČULI
4	k.č. 633/4 k.o. KORČULA	EVALUACIJA JE PROVEDENA BEZ UVIDA U DIGITALNI UGOVOR, SUKLADNO UNESENIM PODACIMA POREZNE UPRAVE TE UVIDOM U ZK IZVADAK
5	k.č. 655/415 k.o. KORČULA	PREDMETNA NEKRETNINA SE NALAZI U NEIZGRAĐENOM DIJELU GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi SOLINE B, KORČULA odnosno na k.č. 655/423 k.o. KORČULA, KORČULA. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku KORČULA - OBRADIVO.

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

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

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

KLASA: 364-01/24-01/120

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

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

2 od 2



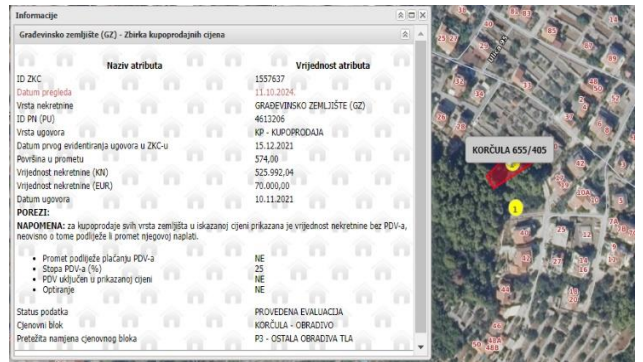
9.1.1. Pregled usporedivih nekretnina u k.o. Korčula

Usporedba 1

Lokacija **Korčula**

Datum ugovora: 10.11.2021.
 K.č.: 655/405
 K.o.: Korčula
 Površina: 574,00 m²
 Cijena: 70.000,00 €
 Cijena po m²: 121,95 €

IZKC...1 ICSN: 142,51



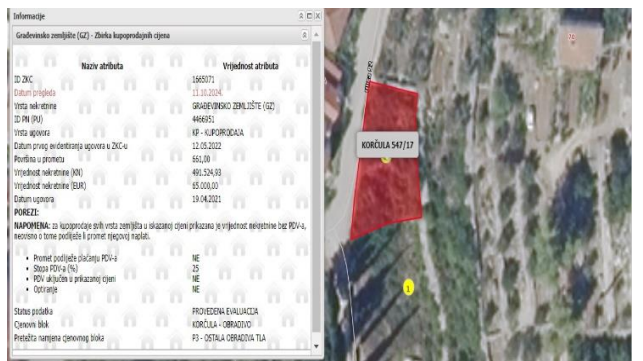
Namjena zemljišta prema prostornom planu: Usporedba 2

Lokacija **Korčula**

Datum ugovora: 19.04.2021.
 K.č.: 547/17
 K.o.: Korčula
 Površina: 661,00 m²
 Cijena: 65.000,00 €
 Cijena po m²: 98,34 €

građevinsko zemljište M zona

IZKC...2 ICSN: 134,34



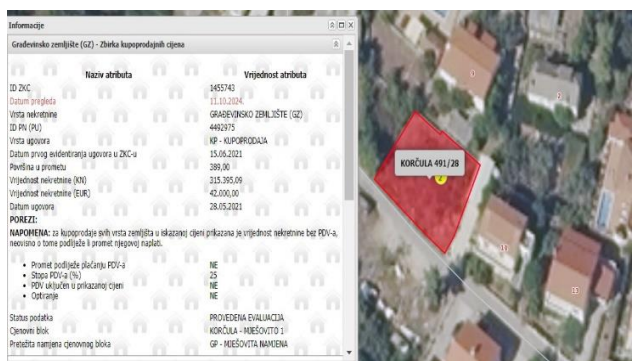
Namjena zemljišta prema prostornom planu: Usporedba 3

Lokacija **Korčula**

Datum ugovora: 28.05.2021.
 K.č.: 491/28
 K.o.: Korčula
 Površina: 389,00 m²
 Cijena: 42.000,00 €
 Cijena po m²: 107,97 €

građevinsko zemljište M zona

IZKC...3 ICSN: 134,34



Namjena zemljišta prema prostornom planu:

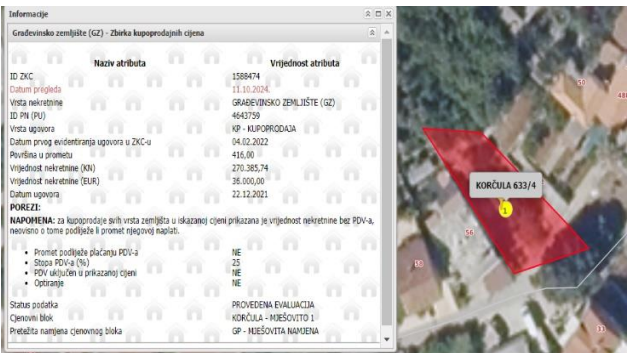
građevinsko zemljište M zona

Usporedba 4

Lokacija **Korčula**

Datum ugovora: 22.12.2021.
 K.č.: 633/4
 K.o.: Korčula
 Površina: 416,00 m²
 Cijena: 36.000,00 €
 Cijena po m²: 86,54 €

IZKC...4 ICSN: 142,51



Namjena zemljišta prema prostornom planu:

građevinsko zemljište M zona

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 188,98

9.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja. Zemljište pod (4) unutar ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA ne implementira obilježja procjenjivane nekretnine uslijed lokacijskih i cjenovnih (niska cijena) karakteristika.


9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
2024.	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96

* izvor: www.dzs.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
Korčula	121,95	142,51	188,98	1,3261	161,72
Korčula	98,34	134,34		1,4067	138,33
Korčula	107,97	134,34		1,4067	151,88
Korčula	86,54	142,51		1,3261	114,76

9.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje

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

Lokacija	Koeficijent iskoristivosti (Ki) poredbenih zemljišta	Koeficijent iskoristivosti (Ki) procjenjivanog zemljišta	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja (Prilog 11.)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m ²)
Korčula	1,50	1,50	161,72	1,00	161,72
Korčula	1,50		138,33	1,00	138,33
Korčula	1,50		151,88	1,00	151,88
Korčula	1,50		114,76	1,00	114,76

9.2.2.2. Odstupanje u kakvoći zemljišta

		Procjenjivana	Usporedba	Usporedba	Usporedba	Usporedba
		nekretnina	1	2	3	4
Soline b.b., 2026 Korčula		Soline b.b., 2026 Korčula	Korčula	Korčula	Korčula	Korčula
OSNOVNI ULAZNI PODACI			IZKC...1	IZKC...2	IZKC...3	IZKC...4
Izjednačena cijena	(€/m ²)	--	161,72	138,33	151,88	114,76
Površina zemljišta	m ²	1.250,00	574,00	661,00	389,00	416,00
FIZIČKI ASPEKTI						
Prilagođena prodajna cijena po m ²	(€/m ²)	150,64	161,72	138,33	151,88	114,76
Kategorija zemljišta-PRILOG 4 PRAVILNIKA		I	I	I	I	I
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		150,64	161,72	138,33	151,88	114,76
KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE ; PRILOG 2,3 PRAVILNIKA -ako ima		nema	nema	nema	nema	nema
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	(€/m ²)	150,64	161,72	138,33	151,88	114,76
Indikator vrijednosti po m²		141,67	161,72	138,33	151,88	114,76
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):			0%	0%	0%	0%
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:						
Odstupanje od prosjeka:			-20,04	3,34	-10,21	26,92
Odstupanje od prosjeka u postotku:			14%	2%	7%	19%
Kvadrat odstupanja:			401,80	11,16	104,26	724,43
Standardno odstupanje:	17,62	12%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	35,24	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Indikator vrijednosti;			(€/m ²)	141,67		

Analiza IZKC u k.o. Korčula; ID Izvatka 51701

Za procjenu vrijednosti zemljišta oznake 655/289,655/423 k.o. Korčula, unutar IZKC odabrane su kompatibilne usporedive nekretnine pod rednim brojem; 1,2,3,4, a izostavljena je nekretnina pod brojem 5, uslijed znatno niže cijene od ostalih ponuđenih. Nakon interkvalitativnog i međuvremenskog izjednačenja odabrane su nekretnine pod rednim brojem; 1,2,3 za konačnu statističku obradu i izračun, a izostavljena je nekretnina pod rednim brojem 4, uslijed nezadovoljavanja parametara približne jedinične cijene sa ostalim odabranim zemljištima. Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena (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.

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

Soline b.b., 2026 Korčula		Procjenjivana	Usporedba	Usporedba	Usporedba
		nekretnina	1	2	3
		Soline b.b., 2026 Korčula	Korčula	Korčula	Korčula
OSNOVNI ULAZNI PODACI			IZKC...1	IZKC...2	IZKC...3
Izjednačena cijena	(€/m ²)	150,64	161,72	138,33	151,88
Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja			161,72	138,33	151,88
Površina zemljišta	m ²	1.250,00	574,00	661,00	389,00
FIZIČKI ASPEKTI					
Prilagođena prodajna cijena po m ²		150,64	161,72	138,33	151,88
Kategorija zemljišta-PRILOG 4 PRAVILNIKA		I	I	I	I
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		150,64	161,72	138,33	151,88
Indikator vrijednosti po m²		150,64	161,72	138,33	151,88
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		0%	0%	0%	0%
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			-11,07	12,31	-1,24
Odstupanje od prosjeka u postotku:			7%	8%	1%
Kvadrat odstupanja:			123	152	2
Standardno odstupanje:		9,59	6%	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:		19,17	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava
Indikator vrijednosti; zemljišta I KTG.:				150,64 €	
Privremena vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi;				188.305,27 €	

9.3. Izračun odbitaka i dobitaka

k.č.zem. 655/289,655/423 k.o. Korčula

Dokaznica mjera u prilogu**ODBICI:**

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

DOBICI:

za k.č.zem. 655/289

1. Vodni doprinos					0,00 €
2. Komunalni doprinos					0,00 €
3. Priključci	m ²	0,00	€ura/m ²	0,00	0,00 €
4. Suhozidi međe;	m ³	59,72	€ura/m ³	235,40	14.058,20 €
5. Amortizacija, trošnost...	40,00%	0,40	14.058,20	8.434,92	8.434,92 €
6. Pobjljšice - indikator vrijednosti					10,13 (€/m ²)
Sveukupna tržišna vrijednost:					133.921,55 €

DOBICI:

2. za k.č.zem. 655/423

1. Vodni doprinos					0,00 €
2. Komunalni doprinos					0,00 €
3. Priključci	m ²	0,00	€ura/m ²	0,00	0,00 €
4. Suhozidi međe;	m ³	22,05	€ura/m ³	235,40	5.190,57 €
5. Amortizacija, trošnost,	40,00%	0,40	5.190,57	3.114,34	3.114,34 (€/m ²)
6. Pobjljšice - indikator vrijednosti					7,47 (€/m ²)
Sveukupna tržišna vrijednost:		158			65.932,98 €

S obzirom na nedostatak podataka o razinama buke za područja predmetne i poredbenih nekretnina, usvaja se da je razina buke ista za sve nekretnine: $K_b=0$ Prema podacima iz strateške karte buke za cestovni promet za predmetnu i poredbene nekretnine, smatra se da je utjecaj buke identičan za sve nekretnine. Temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, nisu identificirani izvori zagađenja zraka koji bi mogli imati posebnog utjecaja na tržišnu vrijednost predmetne ili poredbenih nekretnina, pa se usvaja da je utjecaj zagađenja zraka identičan za sve nekretnine: $K_{zz}=0$

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina procjenjivane parcele m ² :	1.250,00
Vrsta:	M-namjena-neizgrađeni dio
Mjera:	prema IDPPU GRADA KORČULE
Kategorija:	G/I-M namjena
Lokacija:	Soline b.b., 2026 Korčula
Dan vrednovanja:	04.10.2024.

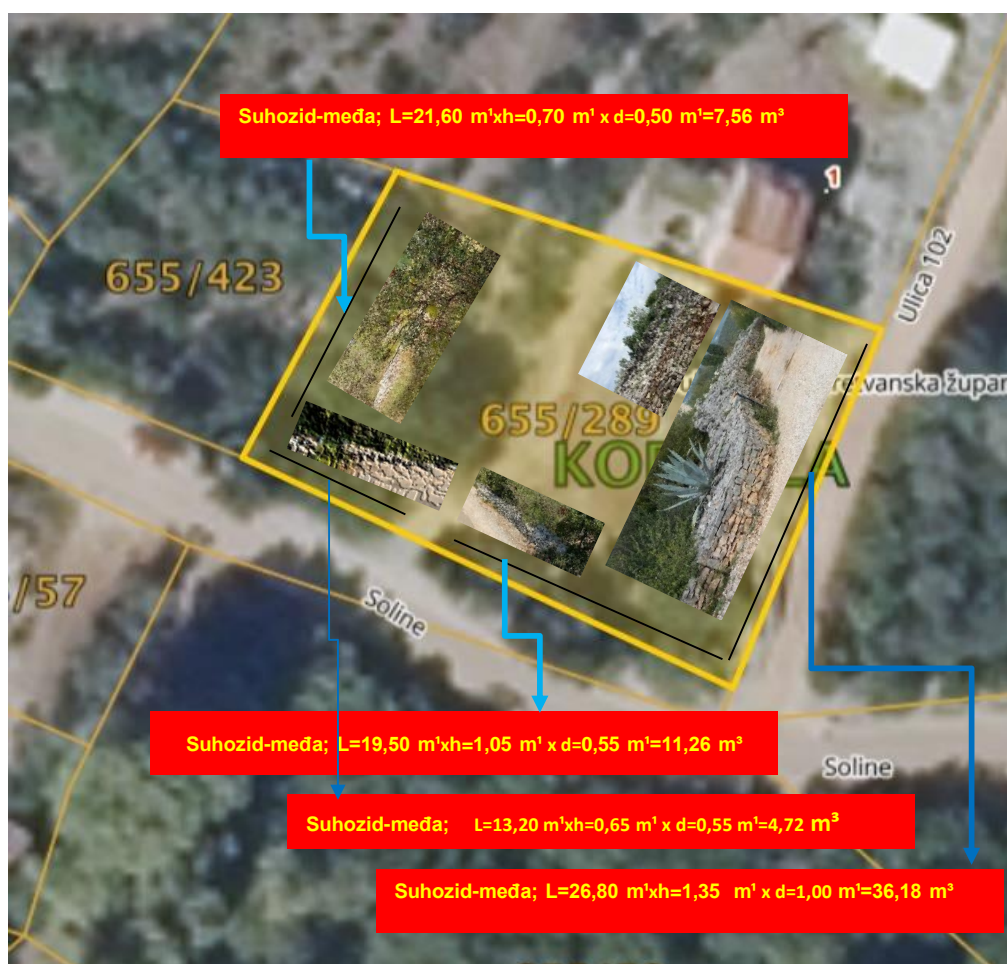
*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila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

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Dubrovnik, 04.10.2024. godine.

9.3.1. Dokaznica mjera

k.č.zem. 655/289 k.o. Korčula - dokaznica mjera za suhozide , međe



Gorazd Bučar "NORMATIVI I CJENOVNICI U GRADITELJSTVU"

- ZI.06.203. Zidanje zidova lomljenim kamenom s dvije vidne strane, (dva lica) krupnoće kamena;
 - do 50 cm debljine, m³

NORMATIV RADA	sati / m³	PKR	KVR	VKR
Opis radne operacije				
Ukupno;				
1. Zidanje zidova lomljenim kamenom do 50 cm		1,92	7,00	8,92
Ukupno rada sa ručnim alatom komplet... €ura/m³		8,92	20,0	174,80
NORMATIV MATERIJALA	po m³ zida			
1. Lomljenog kamena	1,25 m³			
NORMATIV STROJEVA	po m³ zida			
1. 1. Utovarivač 78 kw	0,35h/po m³ zida			
	0,35x37,783=13,25 €ura/ m³			

Napomena: Norma podrazumijeva lomljeni kamen do mjesta rada.

Lomljeni kamen	m³	€ura/m³	€ura
UKUPNO....€ura			
20. Lomljeni kamen, mješavina od 30,00 do 50,00 cm	1,25	35,00	43,75
SVEUKUPNO ; rad+materijal +strojevi=133,85=235,40 €ura/ m³			



Gorazd Bučar "NORMATIVI I CJENOVNICI U GRADITELJSTVU"

ZI.06.203. Zidanje zidova lomljenim kamenom s dvije vidne strane, (dva lica) krupnoće kamena;
- do 50 cm debljine,

m³

NORMATIV RADA	sati / m ³	PKR	KVR	VKR
Opis radne operacije				
Ukupno;				
1. Zidanje zidova lomljenim kamenom do 50 cm		1,92	7,00	8,92
Ukupno rada sa ručnim alatom komplet... €ura/m ²		8,92	20,0	174,80
NORMATIV MATERIJALA	po m ³ zida			
1. Lomljenog kamena	1,25 m ³			
NORMATIV STROJEVA	po m ³ zida			
1. 1. Utovarivač 78 kw	0,35h/po m ³ zida			
	0,35x37,783=13,25 €ura/ m ³			

Napomena: Norma podrazumijeva lomljeni kamen do mjesta rada.

Lomljeni kamen	m ³	€ura/m ³	€ura
UKUPNO....€ura			
20. Lomljeni kamen, mješavina od 30,00 do 50,00 cm	1,25	35,00	43,75
SVEUKUPNO ; rad+materijal +strojevi=133,85=235,40 €ura/ m ³			

10. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Zemljište u k.o. Korčula u gradu Korčuli

na adresi: Soline b.b., 2026 Korčula

ZK kat.č.: **655/289,655/423**

ZK k.o.: Korčula

z.k.ul.: 1293

PL; 1814 za k.č.zem. 655/289

PL; 173 za k.č.zem. 655/423

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

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

1. za k.č.zem. 655/289	134.000,00 €	m ²	833,00
	161,00	€/m ²	
2. za k.č.zem. 655/423	65.900,00 €	m ²	417,00
	158,00	€/m ²	

Napomena:

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

Izrada:

Zlatko Bender dipl.inž.građ.stalni sudski vještak



11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

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 predloženi. 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 cjelinom 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.



12. Prilozi



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KORČULA
Stanje na dan: 11.10.2024. 08:58

Katastarska općina: 314650, KORČULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8508/2024
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1293

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	32	NEPLODNO U GRADU			36	Prilpis iz uložka 1257
2.	60/4	ZGRADA SPOMENIČKE BAŠTINE, GRAD ZGRADA SPOMENIČKE BAŠTINE			48 48	
3.	247/3	PUT GORNJI VAROŠ				Prilpis iz uložka 1257
4.	249/1	NEPLODNO			90	Prilpis iz uložka 1257
5.	344	CRKVA SV. BROCE			3541	Prilpis iz uložka 1257
6.	345	CRKVA SV. BROCE			1140	Prilpis iz uložka 1257
7.	441/5	ŠUMA U HOBER			105	Prilpis iz uložka 1257
8.	442/22	ŠUMA			1791	Prilpis iz uložka 1257
9.	501/1 ZGR	CRKVA SV. BROCE			22	Prilpis iz uložka 431
10.	533/3	VRT U SV. ANTON			385	Prilpis iz uložka 1257
11.	533/4	ŠUMA U SV. ANTON			694	Prilpis iz uložka 1257
12.	535/1	VRT U SV. ANTON			3233	Prilpis iz uložka 1257
13.	537/2	PAŠNJAK POD SV. ANTON			62	Prilpis iz uložka 1257
14.	537/4	PAŠNJAK POD SV. ANTON			147	Prilpis iz uložka 1257
15.	655/3	SV. ANTON VRT			984 984	
16.	655/25	SV. ANTON			1428	

Zemljišnoknjižni Izvadak (datum i vrijeme izrade)

11.10.2024. 09:11:12

Stranica: 1

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
		PAŠNJAK			1428	
17.	655/123	VINOGRAD U SV. ANTON			553	Prilpis iz uložka 1257
18.	655/181	ŠUMA			203	Prilpis iz uložka 1257
19.	655/289	DOMINČE				Prilpis iz uložka 1257
20.	655/290				203	Prilpis iz uložka 1257
21.	655/349	PUT DOMINČE			91	
22.	655/350	PUT DOMINČE			305	Prilpis iz uložka 1257
23.	655/423	PAŠNJAK NA DOMINČE			417	Prilpis iz uložka 1257
24.	655/436	PAŠNJAK			60	Prilpis iz uložka 1257
		UKUPNO:			15538	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 03.11.2014. broj Z-1623/14	
3.1	Na temelju prijedloga od 20. kolovoza 2014. te pravomoćnog rješenja Republike Hrvatske Ministarstva kulture Uprave za zaštitu kulturne baštine, Klasa:UP/I-612-08/14-08/0042, Urbroj:532-04-01-03-02/3-14-1, od 25. veljače 2014., zabilježuje se utvrđeno svojstvo kulturnog dobra čest. zem. 32, 60/4 označene kao zona A - potpuna zaštita povijesnih struktura, zatim čest. zem. 247/3, 249/1 označene kao zona B - djelomična zaštita povijesnih struktura.	ZABILJEŽBA
	Zaprimljeno 07.07.2021.g. pod brojem Z-6993/2021	
7.1	ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 149 st. 1 Zakona o gradnji (N.N. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19.) zabilježuje se da za evidentiranje građevine u katastru, na č.zem. 60/4., nije priložena uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA, č.zem. 60/4.

B
Vlastovnica

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



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 11.10.2024. 09:25

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KORČULA (Mbr. 314650)

Posjedovni list: 1814

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

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		32	GRAD NEPLODNO	36 36	1	KD	
		60/4	GRAD ZGRADA SPOMENIČKE BAŠTINE	48 48	1	KD	
		247/3	GORNJI VAROŠ PUT	45 45	1	KD	
		249/1	BRODOGRADILIŠTE NEPLODNO	90 90	1	KD	
		344	IZA GROBLJA NEPLODNO	3541 3541	1		
		345	IZA GROBLJA NEPLODNO	1140 1140	1		
		441/5	PARK NEPLODNO	103 103	1		
		442/22	PARK NEPLODNO	1791 1791	1		
		533/3	SV.ANTUN PAŠNJAK	245 245	1		
		533/4	SV.ANTUN PAŠNJAK	498 498	1		
		535/1	SV.ANTUN NEPLODNO	14 14	5		
		537/2	SV.ANTUN PAŠNJAK	62 62	5		

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		537/4	SV_ANTUN	147	5		
			PAŠNIAK	147			
		655/3	SV_ANTUN	984	5		
			PUT	984			
		655/25	SV_ANTUN	60	5		
			PAŠNIAK	60			
		655/123	NA MARINOVO	553	6		
			PAŠNIAK	553			
		655/289	DOMINČE	833	5		
			PAŠNIAK	833			
		655/349	PUHALO	91	6		
			PUT	91			
		655/350	PUHALO	305	6		
			PUT	305			
		655/436	DOMINČE	60	6		
			PAŠNIAK	60			
		655/509	SV_ANTUN	47	5		
			PUT	47			
		990/1	LUKA	194	1		
			PUT	194			
Ukupna površina katastarskih čestica				10887			

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

Stanje na dan: 11.10.2024. 09:13

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KORČULA (Mbr. 314650)

Posjedovni list: 173

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
2/12	ČOP NEDA Ž. STIPA, R. PIVAC, KORČULA	
1/12	TUBIKANEC EUGEN, R. TUBIKANEC, ZVONIGRADSKA 24, 10000 ZAGREB	
1/12	LORIS NADA, LUMBARDA	78547365913
2/12	BUDAK ADA, DUBROVAČKA CESTA 13, 20260 KORČULA, HRVATSKA	93731656473
2/12	PRIŽMIĆ PERINA, PUT SV. ANTUNA, KORČULA	31467287741
2/12	DENOBLE NADA, STARI GRAD 75, KORČULA	26487492885
2/12	FISTRIC VESELA, KORČULA, ŠET. FRANA KRŠINIĆA 10	75121267800

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		655/143	NA PUHALOVO	304	6		
			PAŠNJAK	304			
		655/423	DOMINČE	417	5		
			PAŠNJAK	417			
Ukupna površina katastarskih čestica				721			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
URED PREDsjedNIKA

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

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

R J E Š E N J E

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

Obrazloženje

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

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

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

Predsjednica:

Josita Begović

D-NA:

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

Dokument je elektronički potpisan:

JOSITA BEGOVIĆ

Vrijeme potpisivanja:

01-02-2021

09:56:28



DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
2.5.4.97-#130D48523839353737303936393234
L=DUBROVNIK
S=BEGOVIĆ
G=JOSITA
CN=JOSITA BEGOVIĆ

Broj zapisa: **eb2f6-b373a**

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

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

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

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

Dubrovnik, 04.10.2024. godine.