

PROCJEMBENI ELABORAT – PR X-17/2024

k.č.zem. 8972/5,8972/13,8972/14 k.o. Žrnovo



Nekretnina: Zemljište u k.o. Žrnovo u Žrnovskoj Banji na otoku Korčuli

[k.č.zem. 8972/5,8972/13,8972/14 k.o. Žrnovo](#)

Lokacija: Žrnovo b.b., Žrnovska Banja , 20275 Žrnovo, 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.br; 1104,1673,4008
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. Žrnovo u Žrnovskoj Banji na otoku Korčuli
Adresa: Žrnovo b.b., Žrnovska Banja , 20275 Žrnovo, Korčula
Zemljišnoknjižni uložak: 1104,1673,4008
Posjedovni list 741,1185,3366
Zemljišnoknjižna čestica: 8972/5,8972/13,8972/14
ZK katastarska općina: Žrnovo
Općinski sud: Dubrovnik, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KORČULA
Katastarska čestica: 8972/5,8972/13,8972/14
Katastarska općina: Žrnovo
Namjena: Građevinsko zemljište T₂ namjene
Datum pregleda nekretnine: 04.10.2024.
Svrha procjenjivanja: Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja: Potrebe naručitelja; kupoprodaja
Zabilježba; svojstvo kulturnog dobra-nije upisano

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost;

za nekretninu: k.č.zem. 8972/5,8972/13,8972/14 k.o. Žrnovo
na lokaciji: Žrnovo b.b., Žrnovska Banja , 20275 Žrnovo, Korčula

iznosi:

za k.č.zem. 8972/5,8972/13,8972/14 k.o. Žrnovo

	328.000,00 €	161,00	€/m ²
k.č.zem. 8972/5 k.o. Žrnovo	234.000,00		
	161,00	€/m ²	
k.č.zem. 8972/13 k.o. Žrnovo	68.300,00		
	161,00	€/m ²	
k.č.zem. 8972/14 k.o. Žrnovo	25.800,00		
	161,00	€/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 vrijednosti zemljišta poredbenom metodom**
 - 9.1. Usporedive nekretnine iz izvotka ;** ID IZVATKA 53389
 - 9.1.1. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za k.č.zem. u k.o. Žrnovo
 - 9.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu**
 - 9.2.1. Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN 105/15, Čl. 20.)
 - 9.3. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)**
 - 9.3.1. Analiza izvotka iz ZKC ; ID IZVATKA 53389
 - 9.3.2. Odabrane usporedne nekretnine za konačni obračun ; k.o. Žrnovo-(usporedbe k.o. Stanković)
 - 9.3.3. Statistička obrada i izračun usporedivih odabranih nekretnina (Pravilnik NN105/15, Čl. 4. i 9.)
 - 9.4. Izračun odbitaka i dobitaka zemljišta**
- 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 z.k.č. 8972/5,8972/13,8972/14, upisane u ZK. izvadak br. 1104,1673,4008 k.o. Žrnovo, na temelju pregleda predmetnih nekretnina na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja. Svrha procjene u smislu pravne radnje je prodaja na slobodnom tržištu od strane jedinice lokalne samouprave-grada Korčule. Zemljište se nalazi u širem području grada Korčule, mjesto Žrnovska Banja, sjeverozapadna mikrolokacija, u sastavu Grada Korčule. Na zemljištu oznake k.č.zem. 8972/5 ima derutni neupotrebljivi objekt (bivši sanitarni blok kampa), koji nije predmet procjene, a na ostalim parcelama nema izgrađenih objekata. Zemljište je položeno na blago strmom terenu, a isto je neodržavano i zaraslo mediteranskim visokim i niskim raslinjem, u naravi zemljište nepravilnog geometrijskog oblika.

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
1104	Žrnovo	8972/5	8972/5	VRTAL U VRBOVICI	1.449,00	1.449,00
1673	Žrnovo	8972/13	8972/13	PAŠNJAK	423,00	423,00
4008	Žrnovo	8972/14	8972/14	PAŠNJAK	160,00	160,00
POVRŠINA UKUPNO (m²):					2.032,00	2.032,00

Vlasnik: Prema upisu u zk. Identifikaciji, zk.ul.br; 1104,1673,4008 Grad Korčula, Trg Antuna i Stjepana Radića 1, 20260 KORČULA

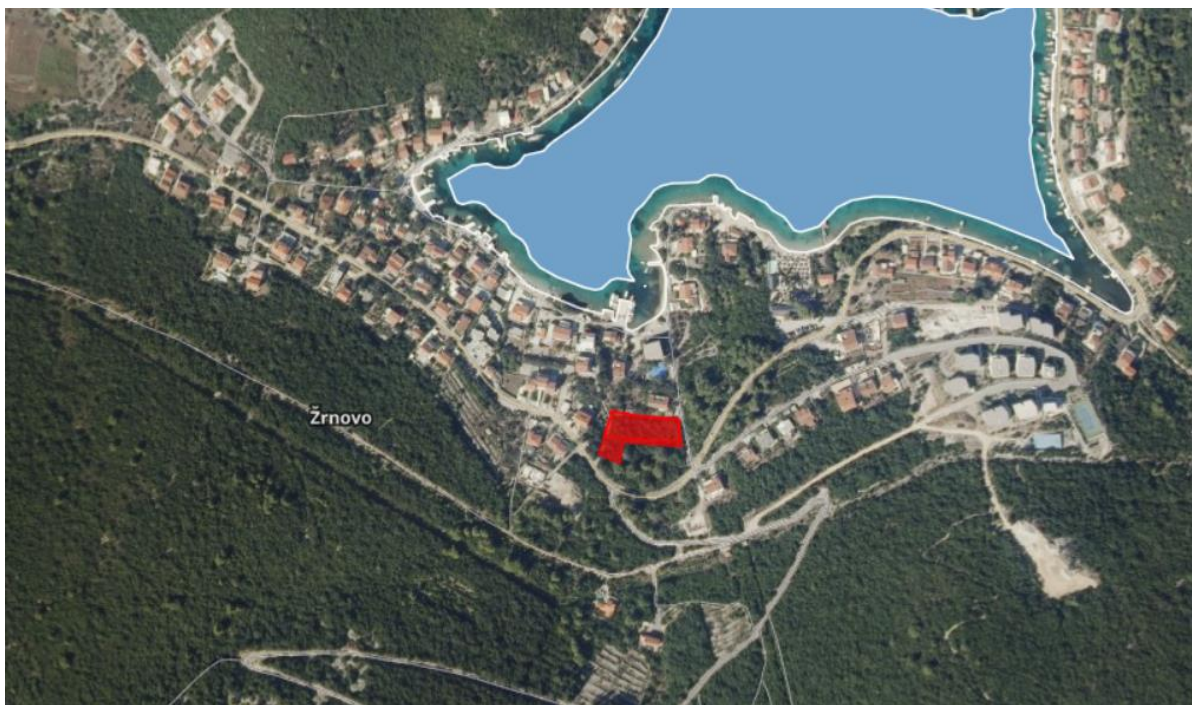
Teret: Prema priloženom izvatku iz zemljišne knjige 1104,1673,4008

LOKACIJA

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

Predmetne nekretnine nalaze se na području grada Korčule, mjesto Žrnovska Banja, zapadna mikrolokacija grada, jugoistočna mikrolokacija mjesta, na k.č.zem.8972/5,8972/13,8972/14 k.o. Žrnovo. Okolne parcele su slične namjene i oblika.

Mikrolokacija nekretnine, Izvor: Google Earth



Makrolokacija 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.: 1064,1673,4008 k.o. Žrnovo, od 09.10.2024, neslužbena kopija sa WEB-a.
2. Popis katastarskih čestica s korisnicima i adresama, PL. broj: 741,1185,3366 k.o. Žrnovo, neslužbena kopija sa WEB-a.
3. Izvod iz katastarskog plana, k.o. Žrnovo, neslužbena kopija sa WEB-a.
4. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena .; KLASA: 364-01/24-01/148, URBROJ: 2117-23-1/10-24-2, Dubrovnik, 19.11.2024. godine.

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

Napomene i ograde:

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

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

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

4. Popis 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; (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:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
Bilten 295, 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 II tromjesečje 2024. godine , Državni zavod za statistiku, Zagreb, 10/2024. 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, mjesto Žrnovska Banja ; na k.č.zem.k.č.zem. 8972/5,8972/13,8972/14 k.o. Žrnovo , upisano u zk.ul. 1104,1673,4008 k.o. Žrnovo. Zemljište se nalazi unutar obuhvata građevinskog područja, sukladno prostornom planu Grada Korčule. Katastarska identifikacija u smislu upisa površina i stanja na kopiji katastarskog plana je kompatibilna. Upisana je površina od 2.032,00 m². Parcele su nepravilnog geometrijskog oblika, položene na blago strmom terenu nagiba ka sjeveru, a ista su zapuštene u smislu održavanja, te su obrasle mediteranskim visokim i niskim raslinjem. Zemljište se nalazi unutar III gradske zone u smislu iznosa komunalnog doprinosa i određivanja početne cijene zemljišta.

Kategorija zemljišta prema Čl.10. Pravilnika NN105/15:	III
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. 8972/5,8972/13,8972/14 k.o. Žrnovo



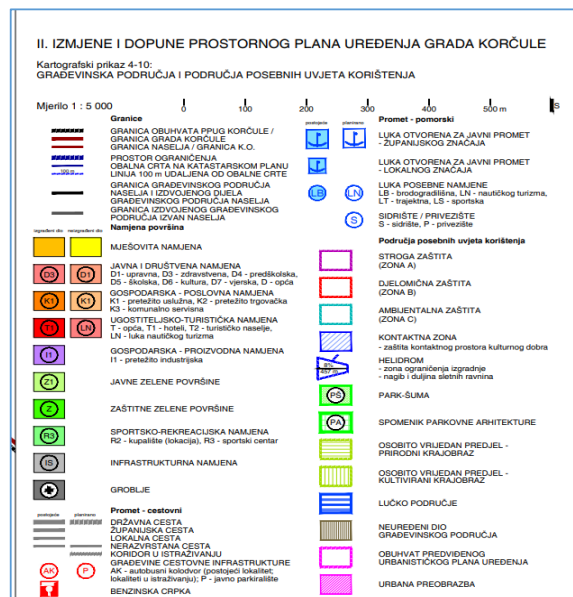
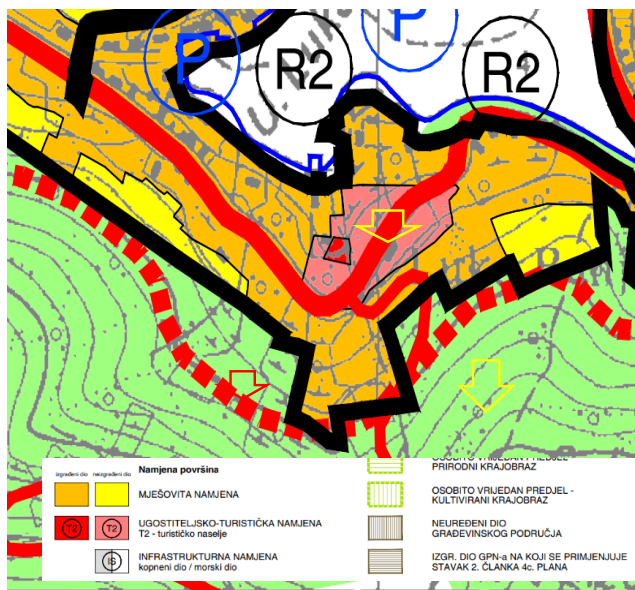
Izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>

5.1. PROSTORNO PLANSKI STATUS NEKRETNINE
 5.1.1. PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA KORČULE
 k.č.zem. 8972/5,8972/13,8972/14 k.o. Žrnovo
 * Sl.gl. Grada Korčule, br. 9/16.

Izvor: <http://www.zzpudnz.hr/PROSTORNIPLANOVI.aspx>
 GODINA XXIII. KORČULA, 2. prosinca 2016. BROJ 9

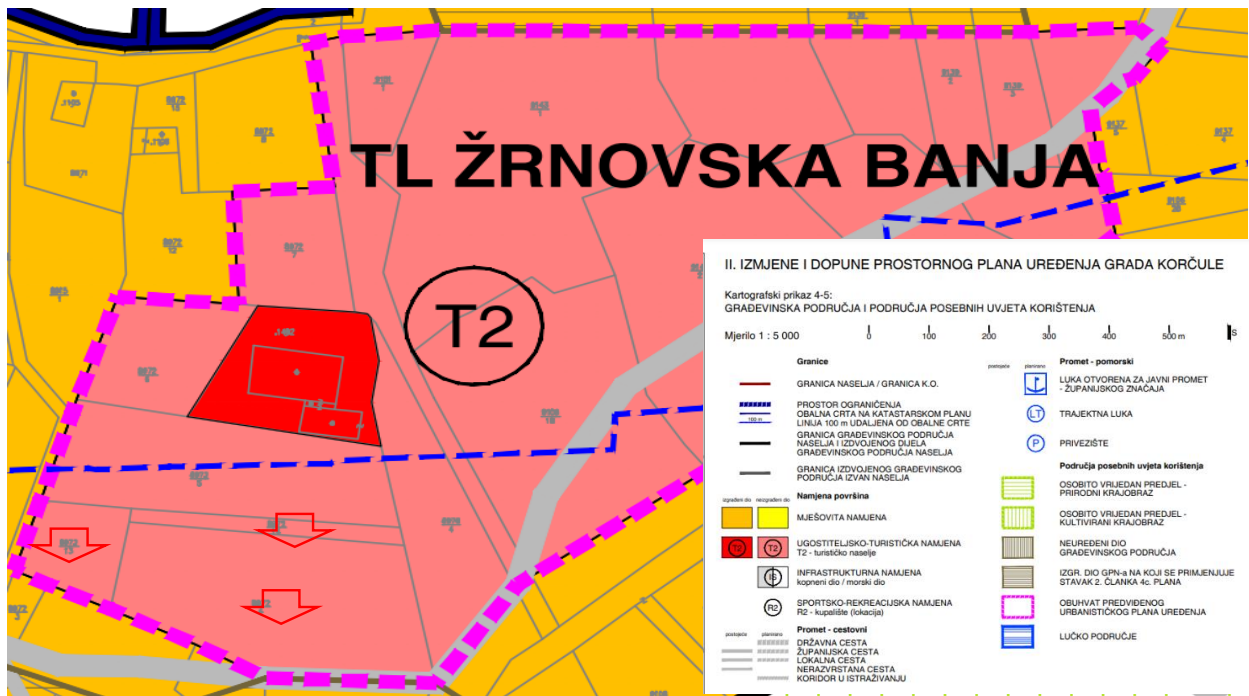
II. IDPPUG Korčula

Grafički dio: 1. Korištenje i namjena površina



4.5. Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja

ugostiteljsko-turističke: hoteli (T1), turistička naselja (T2), kamp (T3), opće (T), luke nautičkog turizma (LN)



Prema PPU-a GRADA KORČULE, predmetne parcele k.č.zem. 8972/5,8972/13,8972/15 k.o. Žrnovo se nalaze unutar granice građevinskog područja naselja, unutar neizgrađenog i neuređenog dijela površina ugostiteljsko turističke T₂ namjene, kao zemljište predviđeno za izgradnju turističkog naselja, mjesto Žrnovska Banja, a unutar područja gdje su na snazi odrednice režima, obaveze izrade plana nižeg reda-UPU ŽRNOVSKA BANJA 2.

....."Članak 4a" .

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:

i. ugostiteljsko-turističke: hoteli (T₁), turistička naselja (T₂), kamp (T₃), opće (T),

luke nautičkog turizma (LN)

Članak 4b.

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:

(a) površine mješovite namjene u kojima prevladava stanovanje....(b) površine isključive namjene.

Članak 4c.

GRAĐEVINSKO PODRUČJE – IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO

(1) Planom je unutar građevinskih područja utvrđeno razgraničenje na:

(a) izgrađeni dio

(b) neizgrađeni uređeni dio

(c) neizgrađeni neuređeni dio.

(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.

(3) Granice građevinskih područja, njihovo razgraničenje na izgrađeni i neizgrađeni dio, te razgraničenja namjena površina, utvrđeni su u načelu granicama katastarskih čestica.

Članak 32.

UVJETI GRADNJE UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

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

(a) ukoliko nije drukčije određeno daljnjim detaljnijim odredbama Plana: **VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE**

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

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

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

• za samostojeći način građenja:

- u izgrađenom dijelu GPN-a: od 200 do zaključno 3000 m²;

- u neizgrađenom dijelu GPN-a: od 300 do zaključno 3000 m²;

- najmanja širina građevne čestice na regulacijskoj liniji iznosi: a. u izgrađenom dijelu GPN-a: 12,0 m;

Članak 39.

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:

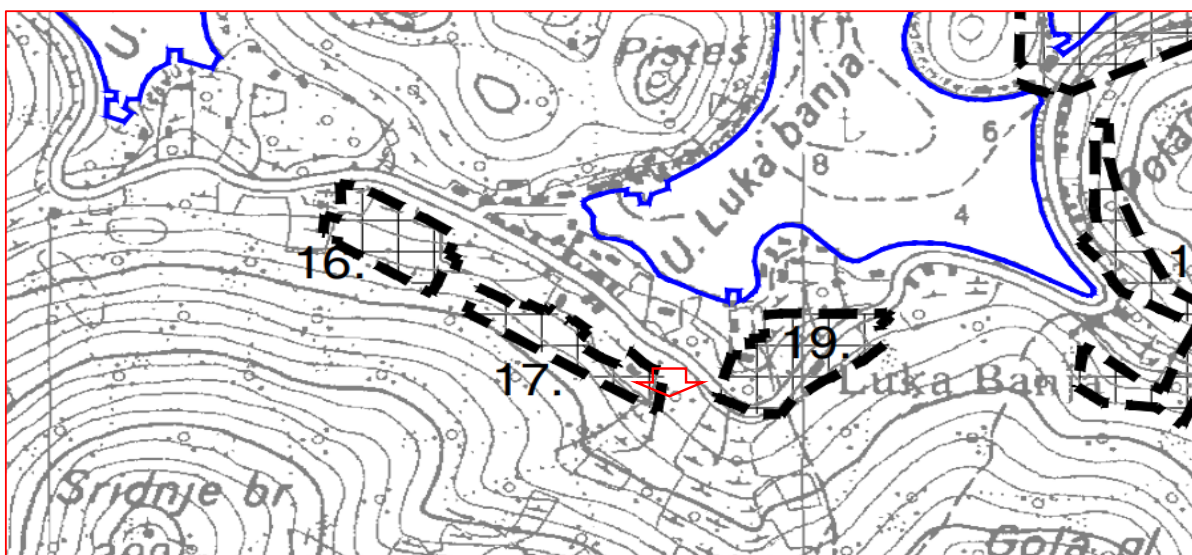
- za samostojeći i poluugrađeni način građenja: 0,3;

- 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.



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 "POLACIŠTA"
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 "RASOVIŠTA"
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 "ZAVALATIČA 1"
38. UPU "ZAVALATIČA 2"
39. UPU "BADIJA"

3.2. Površine ugostiteljsko-turističke namjene

Članak 69.

POVRŠINE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE (7) Površine ugostiteljsko-turističke namjene planirane su za smještaj zgrada i funkcionalnih cjelina poslovne namjene za ugostiteljske djelatnosti pružanja usluga smještaja, kako slijedi: ugostiteljsko-turistička namjena – hoteli (T1): za zgrade i funkcionalne sklopove za smještaj iz skupine hoteli; ugostiteljsko-turistička namjena – turističko naselje (T2): za funkcionalne sklopove za smještaj tipa turističko naselje; ugostiteljsko-turistička namjena – kampovi (T3): za funkcionalne sklopove za smještaj iz skupine kampovi; ugostiteljsko-turistička namjena – luka nautičkog turizma (LN): za funkcionalne sklopove luka nautičkog turizma; ugostiteljsko-turistička namjena – opća (T) – zgrade i funkcionalni sklopovi za smještaj bez detaljnog planskog određenja tipa/vrste/skupine

• Žrnovska Banja, unutar naselja

Žrnovo: tip T₂ – turističko naselje, površine 2,1 ha i kapaciteta 300 kreveta; SMJERNICE ZA IZRADU URBANISTIČKIH PLANOVA UREĐENJA; (j) koeficijent iskorištenosti do najviše 2,0 i koeficijent izgrađenosti do najviše 0,6

k.č.zem. 8972/5,8972/13,8972/14 k.o. Žrnovo

1, 2	LOKACIJA	
	Grad Korčula	Žrnovo b.b., Žrnovska Banja , 20275 Žrnovo, Korčula
	Lokacija;	zapadna mikrolokacija grada Korčule ,jugoistočni dio mjesta Žrnovska Banja
3	ZEMLJIŠNIK	
	k.č. k.o. Žrnovo	8972/5,8972/13,8972/14
	Površina (m ²)	2.032,00
	Vlasništvo	Grad Korčula
4	KATASTAR	
	k.č. k.o. Žrnovo	8972/5,8972/13,8972/14
	Površina (m ²)	2.032,00
	Posjednik	Grad Korčula
5	GEOPORTAL	
	Postojeće stanje	zapušteno i zaraslo zemljište, obraslo mediteranskim raslinjem položeno na blago strmom terenu
6	PPUG	
	GP.	DA
	Namjena	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA - T ₂ TURISTIČKO NASELJE Žrnovska Banja
	Status (I; N; NN)	NEIZGRAĐENO-NEUREĐENO PODRUČJE -IZDVOJENI DIO
	Obveza izrade UPU-a	IMA; OBAVEZA IZRADE UPU ŽRNOVSKA BANJA 2
	kig	0,6 max
	kis	2,00 max
7	UPU ili DPU	
	Detaljna namjena	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA - T ₂ TURISTIČKO NASELJE Žrnovska Banja
	Uvjeti građenja;	ugostiteljsko-turistička namjena – turističko naselje (T ₂): za funkcionalne sklopove za smještaj tipa turističko naselje;.....Žrnovska Banja, unutar naselja Žrnovo: tip T ₂ – turističko naselje, površine 2,1 ha i kapaciteta 300 kreveta; SMJERNICE ZA IZRADU URBANISTIČKIH PLANOVA UREĐENJA; (j) koeficijent iskorištenosti do najviše 2,0 i koeficijent izgrađenosti do najviše 0,6

I. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

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

Kategorija:	III	članak 10 Pravilnika (NN105/15)
Namjena:	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA - T2 TURISTIČKO NASELJE Žrnovska Banja	
Uvjeti korištenja:	sukladno PPU GRADA KORČULE	
Maximalni koeficijent iskoristivosti:	0,60	Članak 69. Odredbe za provođenje-PPU Grada Korčule...Sl.gl. Grada Korčule, br. 09/16.
Maximalni koeficijent izgrađenosti:	2,00	
Minimalna površina prirodnog terena:	40%	

k.č.zem. 8972/5,8972/13,8972/14 k.o. Žrnovo

II. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Korčule | 8

Članak 4c.

GRAĐEVINSKO PODRUČJE – IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO

- (1) Planom je unutar građevinskih područja utvrđeno razgraničenje na:
 - (a) izgrađeni dio
 - (b) neizgrađeni uređeni dio
 - (c) neizgrađeni neuređeni dio.
- (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.
- (3) Granice građevinskih područja, njihovo razgraničenje na izgrađeni i neizgrađeni dio, te razgraničenja namjena površina, utvrđeni su u načelu granicama katastarskih čestica.
- (4) Sva navedena razgraničenja ucrtana su i utvrđena na kartografskim prikazima serije 4: „Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja“ u mjerilu 1:5.000, na katastarskom planu kao podlozi.
- (5) Korištenje te detaljnija namjena površina, uređenje i izgradnja planira se i provodi u skladu s posebnim uvjetima korištenja. Granice područja posebnih uvjeta korištenja utvrđene su ovim planom i prikazane na kartografskim prikazima serije 3: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora“ u mj. 1:25.000 na topografskoj karti TK25 kao podlozi. Granice područja posebnih uvjeta korištenja koje obuhvaćaju dijelove građevinskih područja i njihovu neposrednu okolinu prikazane su na kartografskim prikazima serije 4: „Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja“ u mj. 1:5.000 na katastarskom planu kao podlozi.
- (6) Detaljna razgraničenja područja granice kojih se na kartografskim prikazima Plana ne mogu utvrditi nedvojbeno, određuju se urbanističkim planovima uređenja, na detaljnijim podlogama. Za čestice dijelom u izgrađenom, a dijelom u neizgrađenom dijelu građevinskog područja primjenjuju se uvjeti gradnje (urbanistički parametri) poglavlja 2.2.2. za izgrađeni dio građevinskog područja. Omogućuju se manje lokalne korekcije geometrije granice građevinskog područja bez promjene ukupne površine istog područja u postupku utvrđivanja građevne čestice postojeće zgrade, a sukladno detaljnijoj izmjeri.

https://www.zzpudnz.hr/Portals/0/5_korcula/242_Sl_gl_%209_16_odluka_o_donosenju.pdf?ver=ZnR_2qdifsprL_RgwF70Q%3d%3d

6. Rekapitulacija površina

Površine parcela iskazana je temeljem dostavljenih dokumenata za procjenu vrijednosti zemljišta (od strane naručitelja).
Predočeni Izvadak iz zemljišne knjige od 09.10.2024, zk.uložak br.1104,1673,4008 k.o. Žrnovo

z.k. uložak/PL	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)	
					z.k.	katastar
1104	Žrnovo	8972/5	8972/5	VRTAL U VRBOVICI	1.449,00	1.449,00
1673	Žrnovo	8972/13	8972/13	PAŠNJAK	423,00	423,00
4008	Žrnovo	8972/14	8972/14	PAŠNJAK	160,00	160,00
POVRŠINA (PROCJENJIVANJA) UKUPNO (m²):					2.032,00	2.032,00

Fotografija zemljišta sa očevida

k.č.zem. 8972/5,8972/13,8972/14 k.o. Žrnovo

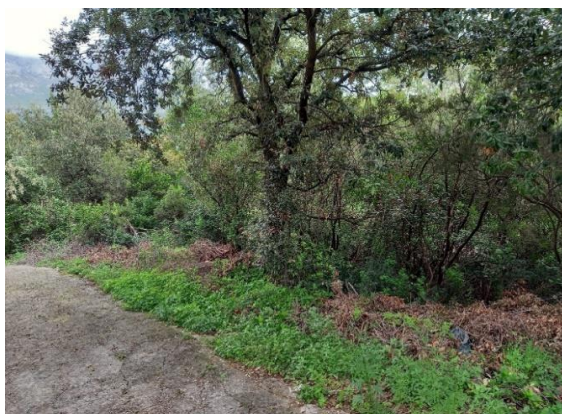
k.č.zem. 8972/5 k.o. Žrnovo



k.č.zem. 8972/13 k.o. Žrnovo



k.č.zem. 8972/13 k.o. Žrnovo



k.č.zem. 8972/14 k.o. Žrnovo



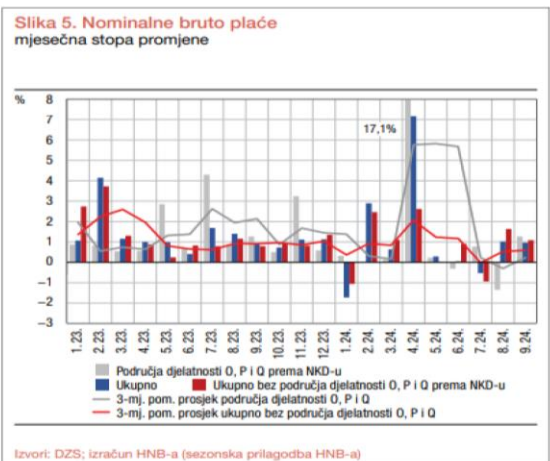
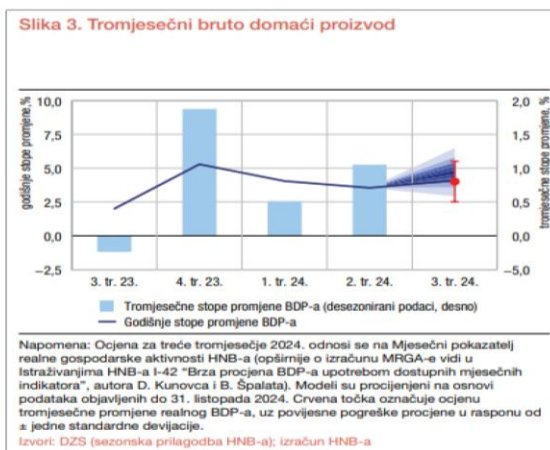
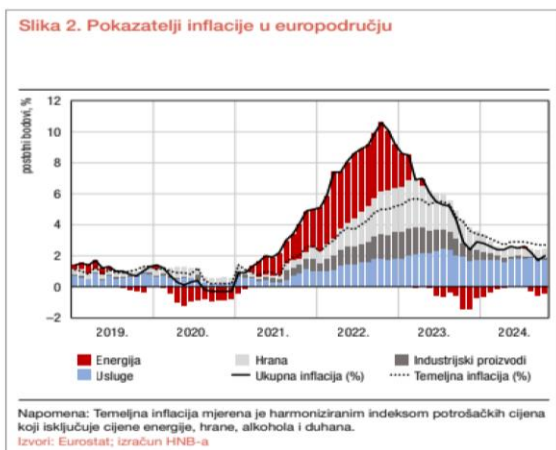
7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Najnoviji bilten 295 HNB Godina XXX -Studeni 2024

7.1. Gospodarsko stanje u Republici Hrvatskoj- Informacija o gospodarskim, financijskim i monetarnim kretanjima

Nakon relativno povoljnih ostvarenja u prvoj polovini godine, prema prvoj procjeni Eurostata rast gospodarstva europodručja dodatno se ubrzao tijekom trećeg tromjesečja. Gospodarska aktivnost bila je za 0,4% veća u odnosu na prethodna tri mjeseca, što je nadmašilo očekivanja i to je ujedno najsnažniji tromjesečni rast u protekle dvije godine. Promatraju li se najveća gospodarstva monetarne unije, snažan rast nastavio se u Španjolskoj, a, manje izraženo, robusan rast zabilježen je i u Francuskoj, što se može povezati s održavanjem ljetnih olimpijskih igara. Istodobno je njemačko gospodarstvo ponovno poraslo i tako izbjeglo očekivano smanjenje, dok je gospodarstvo Italije stagniralo. Kada je riječ o ostatku godine, većina projekcija pretpostavlja nastavak rasta, iako nešto slabijim intenzitetom negoli tijekom ljeta (Slika 1.). Tome u prilog idu i mjesečni anketni pokazatelji, poput indeksa menadžera nabave, koji upućuju na skroman rast gospodarstva europodručja u posljednja tri mjeseca 2024. godine.

Prema prvoj procjeni Eurostata inflacija u europodručju ubrzala se s 1,7% u rujnu na 2,0% u listopadu (Slika 2.). Tome je najviše pridonio porast inflacije cijena energije (na -6,1% s -4,6% u rujnu), koji uvelike odražava nepovoljan učinak baznog razdoblja, zbog izraženog smanjenja cijena energije u listopadu prošle godine koje više nije uključeno u izračun godišnje stope inflacije. Osim toga, u listopadu su osjetno porasle i cijene hrane, što se ujedno odrazilo na godišnju stopu njihova rasta (koja se povećala na 2,9%, s 2,4% u rujnu). Temeljna inflacija (koja isključuje cijene energije i hrane) u listopadu se zadržala na razini od 2,7%, koliko je iznosila i u rujnu. Pritom je inflacija cijena usluga ostala nepromijenjena, na još uvijek visokoj razini od 3,9%, dok se inflacija cijena industrijskih proizvoda blago ubrzala (na 0,5%, s 0,4% u rujnu). U listopadu su se smanjili zamasi svih glavnih komponenata inflacije u europodručju (osim hrane) te se zamah ukupne inflacije, koji je dobar pokazatelj tekućih inflatornih pritisaka, usporio na 1,9%.



Izvor: HNB, Informacija o gospodarskim, financijskim i monetarnim kretanjima, 11/2024, str. 11; HNB, Bilten br. 295,

7.2 Građevinski sektor

U rujnu 2024. izdano je 965 građevinskih dozvola, što je više za 2,1% u odnosu na rujnu 2023. Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do rujna 2024. u usporedbi s istim razdobljem 2023. veći je za 3,1%. U rujnu 2024.: - prema vrstama građevina, 87,8% dozvola izdano je za zgrade, a 12,2% za ostale građevine - prema vrstama radova, 80,8% dozvola izdano je za novogradnju, a 19,2% za rekonstrukcije. Prema izdanim građevinskim dozvolama u rujnu 2024., predviđeno je građenje 1 827 stanova s prosječnom površinom od 92,9 m².

1. INDEKSI IZDANIH GRAĐEVINSKIH DOZVOLA U RUJNU 2024.

	Zgrade				Ostale građevine		Stanovi	
	broj	predviđena vrijednost radova	površina	volumen	broj	predviđena vrijednost radova	broj	korisna površina
IX. 2024. VIII. 2024.	104,7	111,1	133,3	133,2	121,6	85,5	136,6	124,9
IX. 2024. IX. 2023.	102,8	98,3	102,6	97,2	97,5	81,5	109,9	109,2
IX. 2024. Ø 2023.	101,4	106,5	103,1	87,8	92,0	59,0	116,6	111,8
I. - IX. 2024. I. - IX. 2023.	104,0	109,3	101,7	91,7	97,6	93,9	110,9	108,6

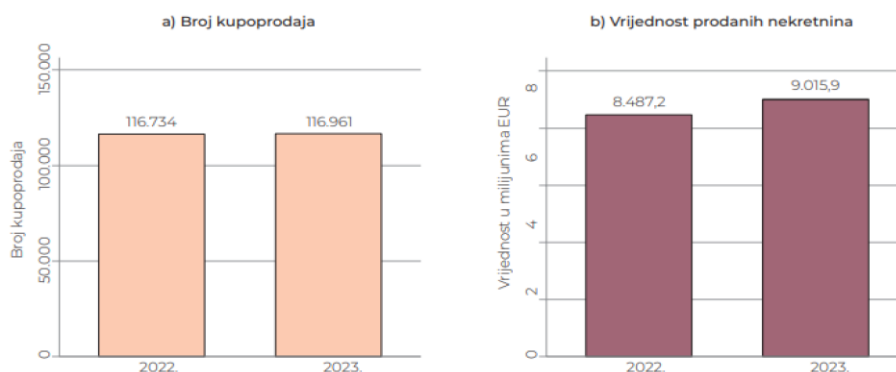
Izvor: DZS, Priopćenje Godina: LXI. Zagreb, 15. studenog 2024.

7.3 Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2023., MGIPU RH EI Zagreb, rujna mjesec 2024. godine

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 2021. ostvaren međugodišnji rast od 30 posto. Za razliku od 2022. godine kada se najveći broj kupoprodaja odnosio na kupoprodaje stanova/apartmana (29.952 odnosno 25,7 posto ukupnog broja kupoprodaja), u 2023. godini najveći dio kupoprodaja čine kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta. Tako je 2023. ostvareno 32.240 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta koje su činile više od četvrtine (27,6 posto) ukupnog broja kupoprodaja hrvatskog tržišta nekretnina te godine. Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana, njih 25.932 (22,2 posto ukupnog broja kupoprodaja) te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 23.728 (20,3 posto ukupno ostvarenih kupoprodaja). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 14.285, što je činilo 12,2 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2023. godine.

Slika 2.1: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 21. Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2022/2023. godine.

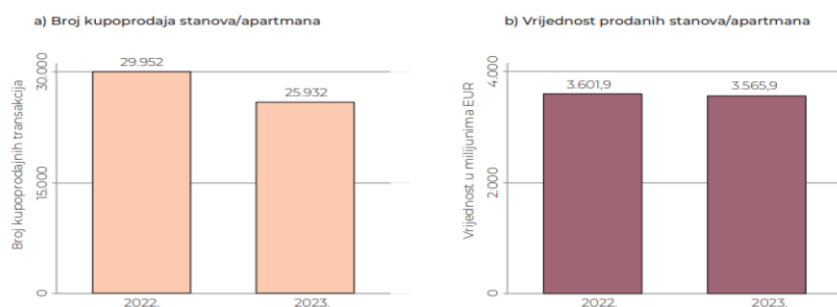
7.3.1 Stanovi

- Na razini Hrvatske 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. Medijalna 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.

3.1. Stanovi/apartmani

37

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



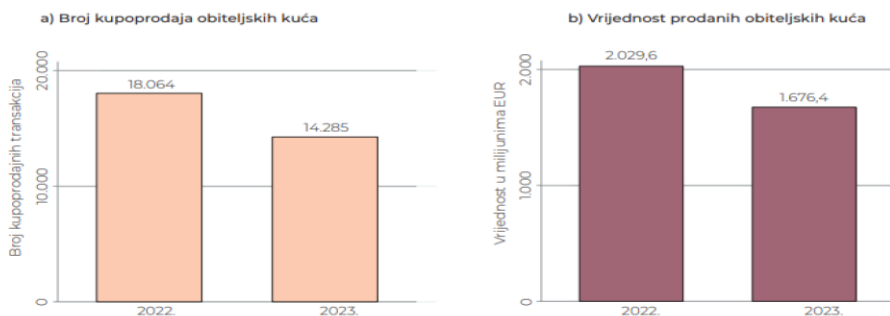
Izvori: EIZ i MPGL.

7.3.2. Kuće

U Hrvatskoj je 2023. godine ostvareno 14.285 kupoprodaja obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 1.676,4 milijuna eura (slika 3.10.). U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je pad broja kupoprodaja za 20,9 posto, a njihova ukupna vrijednost smanjena je za 17,4 posto. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije obiteljske kuće u 2023. godini iznosila je 117.354 eura, a godinu dana ranije 112.356 eura.

Tablica 3.11. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena, veličina i starosti obiteljskih kuća prodanih tijekom 2023. godine. Medijan cijena obiteljskih kuća po m² u eurima u 2023. godini iznosio je 162 eura, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja rast od 28,6 posto. Cijena u 5. percentilu u 2023. godini iznosila je 3 eura po m², što znači da se 5 posto kuća prodavalo po toj cijeni i nižoj. Ovako niske cijene zabilježene su u nekoliko kontinentalnih županija (Koprivničko-križevačka, Bjelovarsko-bilogorska, Varaždinska, Karlovačka, Brodsko-posavska, Virovitičko-podravska i Zagrebačka), povezane su i s ekstremno visokim vrijednostima površina obiteljskih kuća u 75. i 95. percentilu. S druge strane, 5 posto najskupljih obiteljskih kuća (95. percentil) prodavalo se po cijeni od 1.725 eura po m² i višoj (Grad Zagreb i obalne županije).

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

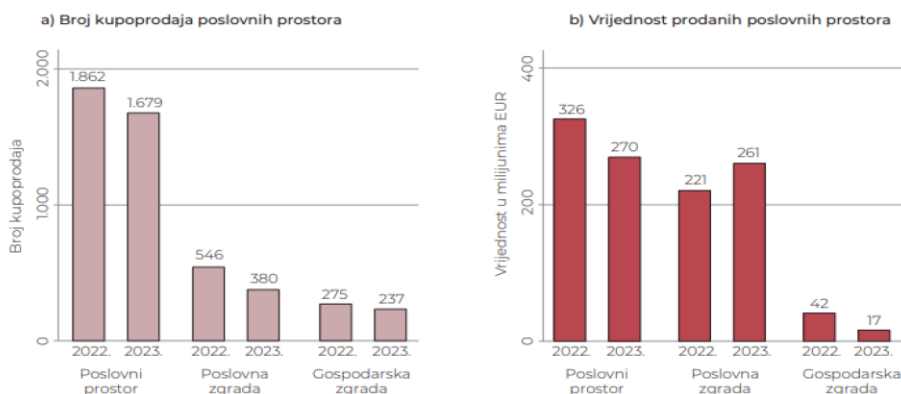


Izvori: EIZ i MPGL.

7.3.3 Poslovni prostori

U Republici Hrvatskoj je u 2023. godini zabilježeno 1.679 kupoprodaja poslovnih prostora, 380 kupoprodaja poslovnih zgrada i 237 kupoprodaja gospodarskih zgrada (Slika 5.1.). U odnosu na 2022., sve tri kategorije poslovnih nekretnina zabilježile su umjereno smanjenje broja kupoprodaja. U 2022. zabilježeno je tako 1.862 kupoprodaja poslovnih prostora, pa se broj kupoprodaja poslovnih prostora u 2023. smanjio za 9,8 posto. Istovremeno, vrijednost ostvarenih kupoprodaja poslovnih prostora se u 2023. u odnosu na 2022. također smanjila i iznosila je 270 milijuna eura. U 2022. je zabilježeno i 546 kupoprodaja poslovnih zgrada, pa se broj kupoprodaja poslovnih zgrada u 2023. u odnosu na prethodnu godinu smanjio za 30,4 posto. Vrijednost ostvarenih kupoprodaja poslovnih zgrada se u 2023. u odnosu na 2022. povećala za 40 milijuna eura, odnosno za 18,1 posto, te je dosegla iznos od 261 milijuna eura. U 2022. godini zabilježeno je 275 kupoprodajnih transakcija gospodarskih zgrada, pa se broj kupoprodaja gospodarskih zgrada u 2023. smanjio za 13,8 posto u odnosu na 2022. godinu. Vrijednost navedenih transakcija se u 2023. smanjila se za 25 milijuna eura te je u odnosu na prethodnu godinu bila manja za 59,5 posto. Ukupno gledajući, u 2023. je bilo zabilježeno 2.296 kupoprodajnih transakcija svih triju vrsta poslovnih nekretnina, što je smanjenje od 14,4 posto u odnosu na 2022.

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

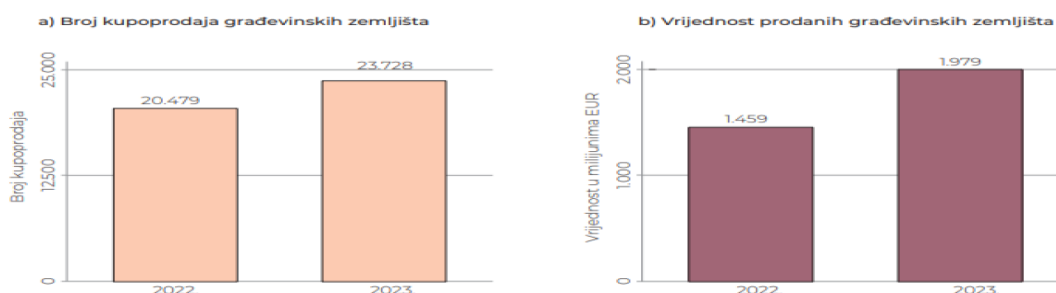


Izvori: EIZ i MPGL

7.3.4. Zemljišta

U 2023. godini ostvareno je 23.728 kupoprodaja građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti od skoro 2,0 milijarde eura. U usporedbi s prethodnom godinom, u 2023. godini je ostvareno 15,9 posto više kupoprodaja. Istovremeno se vrijednost prodanoga građevinskog zemljišta povećala za 36,9 posto. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije povećala se sa 71.244 eura po transakciji u 2022. godini na 84.162 eura u 2023. godini. U 2022. godini ukupna je vrijednost kupoprodajnih transakcija građevinskim zemljištem iznosila 1,46 milijarde eura. Tijekom dvogodišnjeg razdoblja je na području Republike Hrvatske ostvareno ukupno 44.207 kupoprodaja građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti 3,46 milijardi eura. Tablica 4.1. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena u eurima po m² i veličina u m² građevinskih zemljišta u 2023. godini. Rezultati statističke analize podataka o trgovanju građevinskim zemljištem ukazuju da je medijalna cijena građevinskih zemljišta u 2023. godini iznosila 50 eura po m², što znači da je polovica građevinskih zemljišta prodana po cijeni od 50 eura po m² i manjoj, dok je druga polovica prodana po cijeni od barem 50 eura po m². Medijalna cijena građevinskog zemljišta je u 2023. godini bila je za 11,1 posto veća nego u prethodnoj godini. Cijena građevinskih zemljišta u 5. percentilu u kojem se nalazi 5 posto najjeftinijih građevinskih zemljišta bila je veća nego prethodne godine, a iznosila je 2 eura po m². Cijena građevinskog zemljišta u 95. percentilu se također povećala u odnosu na prethodnu godinu i iznosila je 300 eura po m² što ukazuje da je 5 posto najskupljeg građevinskog zemljišta prodano po cijeni od najmanje 300 eura po m². Razlika između 5 posto najskupljih i 5 posto najjeftinijih zemljišta se povećala u odnosu na prethodnu godinu i u 2023. godini je iznosila 298,00 eura po m².

Slika 4.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih građevinskih zemljišta u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini

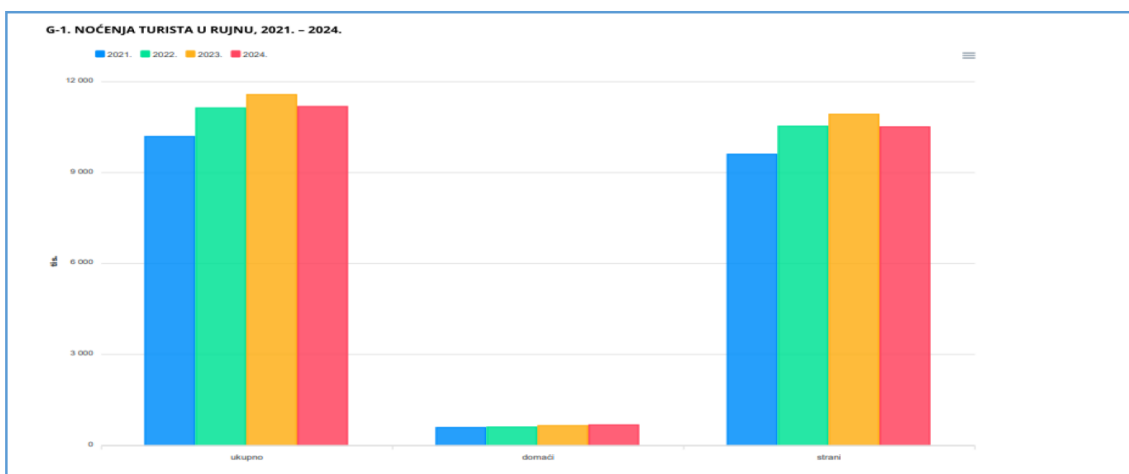


Izvori: EIZ i MPGI.

7.4 Turistički sektor

PRIOPĆENJA; TUR-2024-1-1/9 Zagreb, 07. studenog 2024. Dolasci i noćenja turista u komercijalnom smještaju u 2024.

U rujnu 2024. manje dolazaka i noćenja turista u odnosu na prošlogodišnji rujnu U komercijalnim smještajnim objektima u rujnu 2024. ostvarena su 2,3 milijuna dolazaka i 11,2 milijuna noćenja turista, što je za 4,5% manje dolazaka i za 3,4% manje noćenja turista nego u rujnu 2023. U strukturi ukupno ostvarenih noćenja turista 94,0% čine noćenja stranih turista, a 6,0% noćenja domaćih turista. Domaći turisti ostvarili su 229 tisuća dolazaka i 673 tisuće noćenja, što je za 2,2% manje dolazaka, ali za 3,6% više noćenja nego u rujnu 2023. Strani turisti ostvarili su 2,1 milijun dolazaka i 10,5 milijuna noćenja, što je za 4,8% manje dolazaka i za 3,8% manje noćenja turista nego u rujnu 2023. 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.



7.5. Industrijska proizvodnja

INDEKS OBUJMA INDUSTRIJSKE PROIZVODNJE TE INDEKSI ZALIHA, ZAPOSLENIH OSOBA I PROIZVODNOSTI RADA U INDUSTRIJI 2024.

Ukupna sezonski i kalendarski prilagođena industrijska proizvodnja u Republici Hrvatskoj u veljači 2024. u usporedbi sa siječnjem 2024. pala je za 4,6%. U veljači 2024. u usporedbi s veljačom 2023. kalendarski prilagođena industrijska proizvodnja u Republici Hrvatskoj pala je za 5,7%. U veljači 2024. u odnosu na veljaču 2023. proizvodnja Energije pala je za 18,7%, Kapitalnih proizvoda za 16,7%, Trajnih proizvoda za široku potrošnju za 16,2% i Intermedijarnih proizvoda za 1,8%, dok je proizvodnja Netrajnih proizvoda za široku potrošnju porasla za 5,4%. Nakon izraženog pada industrijske proizvodnje u kolovozu, njezin je obujam snažno porastao u rujnu. Promatrano na tromjesečnoj razini, industrijska je proizvodnja u trećem tromjesečju bila veća za 3,7%, nakon stagnacije u prethodna tri mjeseca. Takva su kretanja uvelike bila pod utjecajem vrlo snažnog rasta u proizvodnji energije i opskrbi energentima, koje su relativno kolebljive sastavnice ukupne industrije. U odnosu na isto razdoblje prethodne godine, industrijska se proizvodnja samo te je i dalje bila niža u odnosu na razine dosegnute u 2022. godini. Anketni pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma na početku četvrtog tromjesečja 2024. i dalje su razmjerno povoljni. Svi pokazatelji nastavljaju se kretati zamjetno iznad svojega dugoročnog prosjeka.

Pritom se indeks pouzdanja potrošača u listopadu vratio otprilike na razinu iz blago povećala kolovoza, prekinuvši četveromjesečni pad tog pokazatelja. Pokazatelji pouzdanja poduzeća i dalje upućuju na divergenciju između snažnog rasta građevine i uslužnog sektora te relativno prigušene aktivnosti u industriji. Tako se pouzdanje u uslugama nastavilo popravljati, u građevini je stagniralo na razmjerno visokoj razini, a u djelatnostima trgovine i industrije donekle je oslabjelo.

G-3. STOPE PROMJENA ZALIHA GOTOVIH INDUSTRIJSKIH PROIZVODA PRI PROIZVOĐAČIMA IZRAČUNANE NA BAZI INDEKSA II. 2024./I. 2024. I II. 2024./II. 2023.

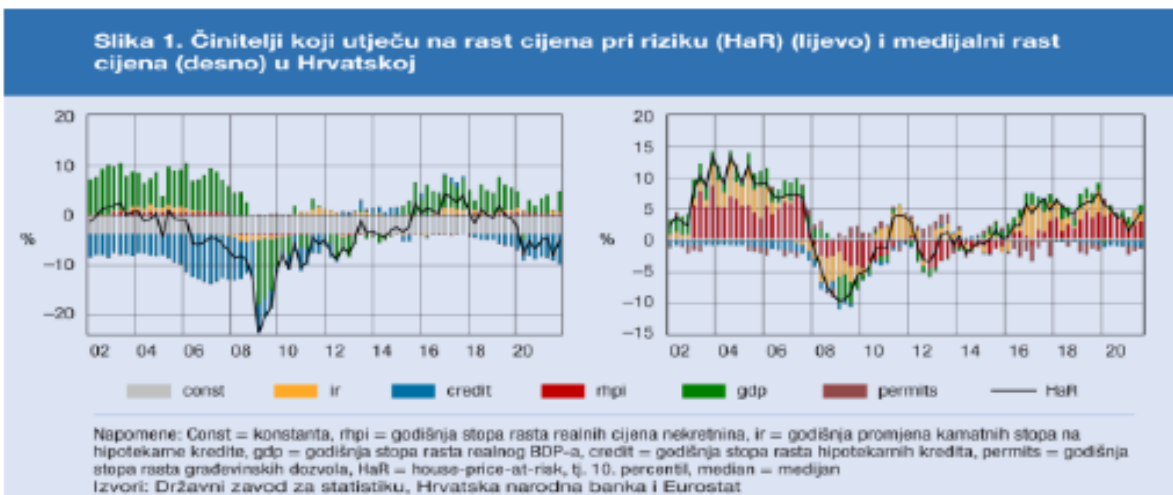


Priopćenje; DZS-Godina: LXI.; Zagreb, 29. ožujka 2024. IND-2024-3-1/2

7.6. Aktualni rizici tržišta nekretnina

Rizici pada cijena nekretnina

Posljednjih godina prisutan je znatan rast cijena nekretnina na globalnoj razini, uključujući i u Hrvatskoj. Time je povećana zabrinutost zbog mogućih korekcija cijena u kratkom roku, jer zajedno s visokom inflacijom u posljednje dvije godine došlo je do povećane vjerojatnosti nepovoljnih makroekonomskih ishoda, pri čemu su se neka tržišta nekretnina već počela hladiti. Stoga su autorice istraživanja su analizirale su hrvatsko tržište nekretnina u kontekstu pronalaženja glavnih činitelja rasta cijena nekretnina pri riziku (engl. *house price at risk*, HaR) te su pokušale predvidjeti rizike povezani s mogućim padom cijena nekretnina, stoji u priopćenju. Rezultati rada upućuju na to da su rizici pada cijena nekretnina još uvijek manji u odnosu na razdoblje prije globalne financijske krize, premda su se u posljednjih nekoliko godina povećali. Također, uočava se da je veoma zahtjevno prognozirati rast cijena nekretnina, s obzirom na relativno kratke vremenske serije, samu dekompoziciju rezultata i nedostatak podataka za pojedine varijable. Također, upućuje se na to da postoji mogućnost da 'sama' makrobonitetna politika nije dovoljna da ublaži spomenute rizike, da treba uvažiti koordinaciju s drugim komplementarnim politikama na tržištu nekretnina te da postoji mogućnost poboljšanja komunikacije s javnošću o dinamici i rizicima povezanim s kretanjem cijena nekretnina.



- Prošireni sažetak publikacije Working paper 73 objavljene u listopadu 2023.
- https://www.hnb.hr/c/document_library/get_file?uuid=6ca402eb-26a8-6b64-91ff-960e7967ed98&groupId=20182&p_auth=lqEjc8Q6

8. Odabir metode procjenjivanja

8.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI 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 reprodukcijских 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.



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
Sjedište u Dubrovniku

KLASA: 364-01/24-01/148
URBROJ: 2117-23-1/10-24-3
Dubrovnik, 20. studenoga 2024.

ZLATKO BENDER
Dračasta 5
20000 Dubrovnik

PREDMET: Izdavanje izvataka iz ZKC za građevinsko zemljište - (GZ) na čest.zem. 8972/13 k.o. Žrnovo,
- izvadak, dostavlja se

Poštovani,

slijedom Vašeg zahtjeva od 07. studenog 2024., za izdavanje izvadaka iz Zbirke kupoprodajnih cijena za građevinsko zemljište, u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti čest.zem. 8972/13 k.o. Žrnovo, (ID zahtjeva: 73004), u prilogu Vam dostavljamo traženi izvadak.

S poštovanjem,



VIŠI STRUČNI SURADNIK I
Ilma Arslanagić, mag.admin.publ.

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

9.1. Usporedive nekretnine iz izvotka ;

ID IZVATKA 53389

Usporedba 1;	IZKC	1.	Usporedba 2;	IZKC	2.	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	
kat.čestica	1742		kat.čestica	976/1,977,978/1			
k.o. iz ugovora	Stanković		k.o. iz ugovora	Stanković			
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište		Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište			
Vrsta ugovora	kupoprodaja		Vrsta ugovora	kupoprodaja		IZKC...1	IZKC...2
Datum ugovora	26.3.2021		Datum ugovora	27.2.2023		132,80	166,65
Vrijednost (€UR-a)	25.200,00		Vrijednost (€UR-a)	1.114.890,00			
Površina u prometu	360,00	m ²	Površina u prometu	5.309,00	m ²		
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA		Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA			
Namjena	T ₁ namjena		Namjena	T ₁ namjena			
Kategorija zem.	III		Kategorija zem.	III			
Cjenovni blok	DOLINA - TURISTIČKO NASELJE		Cjenovni blok	OREBIĆ-GRAĐEVINSKO			
Cijena...(€UR/m ²)	70,00		Cijena...(€UR/m ²)	210,00			
Usporedba 3;	IZKC	3.	Usporedba 4;	IZKC	4.	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	
kat.čestica	980/2		kat.čestica	1834/2			
k.o. iz ugovora	Stanković		k.o. iz ugovora	Stanković			
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište		Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište			
Vrsta ugovora	kupoprodaja		Vrsta ugovora	kupoprodaja		IZKC...3	IZKC...4
Datum ugovora	24.2.2021		Datum ugovora	31.5.2022		132,80	151,52
Vrijednost (€UR-a)	211.440,00		Vrijednost (€UR-a)	287.690,00			
Površina u prometu	1.762,00	m ²	Površina u prometu	2.213,00	m ²		
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA		Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA			
Namjena	T ₁ namjena		Namjena	T ₁ namjena			
Kategorija zem.	III		Gradska zona	III			
Cjenovni blok	DOLINA - TURISTIČKO NASELJE		Cjenovni blok	DOLINA - TURISTIČKO NASELJE			
Cijena...(€UR/m ²)	120,00		Cijena...(€UR/m ²)	130,00			
Usporedba 5;	IZKC	5.	Usporedba 6;	IZKC	6.	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	
kat.čestica	1851/1		kat.čestica	1845/4			
k.o. iz ugovora	Stanković		k.o. iz ugovora	Stanković			
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište		Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište			
Vrsta ugovora	kupoprodaja		Vrsta ugovora	kupoprodaja		IZKC...5	IZKC...6
Datum ugovora	31.05.2022.		Datum ugovora	31.05.2022.		151,52	151,52
Vrijednost (€UR-a)	48.912,11		Vrijednost (€UR-a)	296.920,00			
Površina u prometu	403,00	m ²	Površina u prometu	2.284,00	m ²		
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA		Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA			
Namjena	T ₁ namjena		Namjena	T ₁ namjena			
Kategorija zem.	III		Kategorija zem.	III			
Cjenovni blok	DOLINA - TURISTIČKO NASELJE		Cjenovni blok	DOLINA - TURISTIČKO NASELJE			
Cijena...(€UR/m ²)	121,37		Cijena...(€UR/m ²)	130,00			
Usporedba 7;	IZKC	7.	Usporedba 8;	IZKC	8.	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	
kat.čestica			kat.čestica				
k.o. iz ugovora			k.o. iz ugovora				
Vrsta nekretnine			Vrsta nekretnine				
Vrsta ugovora			Vrsta ugovora			IZKC...7	IZKC...8
Datum ugovora			Datum ugovora				
Vrijednost (€UR-a)			Vrijednost (€UR-a)				
Površina u prometu			Površina u prometu				
Status podatka			Status podatka				
Namjena			Namjena				
Kategorija zem.			Kategorija zem.				
Cjenovni blok			Cjenovni blok				
Cijena...(€UR/m ²)			Cijena...(€UR/m ²)				
IZKC							

9.1.1. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za k.č.zem. u k.o. Žrnovo

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ZLATKO BENDER (34104772311)

ID Izvatka: 53389

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	PEČA, OREBIĆ	PEČA, OREBIĆ	POLJE, OREBIĆ	DUBRAVICA, OREBIĆ	POLJE, OREBIĆ	POLJE, OREBIĆ
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	1742	976/1,977,978/1	980/2	1834/2	1851/1	1845/4
6	K.O.	STANKOVIĆ, KORČULA	STANKOVIĆ, KORČULA, STANKOVIĆ, KORČULA, STANKOVIĆ, KORČULA	STANKOVIĆ, KORČULA	STANKOVIĆ, KORČULA	STANKOVIĆ, KORČULA	STANKOVIĆ, KORČULA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	360	5309	1762	2213	403	2284
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	360	5309	1762	2213	403	2284
9	SUVLASNIČKI UDIJ KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	1742	978/1	980/2	1834/2	1851/1	1845/4
11	K.O.	STANKOVIĆ	STANKOVIĆ	STANKOVIĆ	STANKOVIĆ	STANKOVIĆ	STANKOVIĆ
12	NAMJENA	T1	T1	T1	T1	T1	T1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	3. KATEGORIJA	3. KATEGORIJA	3. KATEGORIJA	3. KATEGORIJA	3. KATEGORIJA	3. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	0,8;	0,8;	0,8;	0,8;	0,8;
		Kin max					
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	70,00	210,00	120,00	130,00	121,37	130,00
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	26.03.2021	27.02.2023	24.02.2021	31.05.2022	31.05.2022	31.05.2022
18	CJENOVNI BLOK	DOLINA - TURISTIČKO NASELJE	OREBIĆ - GRAĐEVINSKO	DOLINA - TURISTIČKO NASELJE	DOLINA - TURISTIČKO NASELJE	DOLINA - TURISTIČKO NASELJE	DOLINA - TURISTIČKO NASELJE
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 1742 k.o. STANKOVIĆ	NAMJENA ZONE JE T1, T2, T3, BEZ MOGUĆNOSTI GRADNJE DO DONOŠENJA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA. RADI SE O JEDNOM UGOVORU O KUPOPRODAJI KOJIM SU PRODANE TRI NEKRETNINE ISTIH OBILJEŽJA (DEVET ČESTICA), UPISANE U TRI ZK ULOŠKA
2	k.č. 978/1 k.o. STANKOVIĆ	RADI SE O TRI KATASTRARKE ČESTICE U ODREĐENIM POVRŠINAMA KOJE PREDSTAVLJAJU JEDNU NEKRETNINU UPISANU U JEDAN ZK ULOŽAK TE JE ZA NAVEDENI PREDMET KUPOPRODAJE UGOVORENA JEDNA KUPOPRODAJNA CIJENA. NAMJENA ZONE JE T1, T2, T3, BEZ MOGUĆNOSTI GRADNJE DO DONOŠENJA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA.
3	k.č. 980/2 k.o. STANKOVIĆ	RADI SE O JEDNOM UGOVORU O KUPOPRODAJI KOJIM SU PRODANE DVIJE NEKRETNINE ISTIH OBILJEŽJA UPISANE U DVA ZK ULOŠKA.
4	k.č. 1834/2 k.o. STANKOVIĆ	NAMJENA ZONE JE T1, T2, T3, BEZ MOGUĆNOSTI GRADNJE DO DONOŠENJA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA. RADI SE O JEDNOM UGOVORU O KUPOPRODAJI KOJIM SU PRODANE DVIJE NEKRETNINE ISTIH OBILJEŽJA (SEдам ČESTICA), UPISANE U DVA ZK ULOŠKA
5	k.č. 1851/1 k.o. STANKOVIĆ	NAMJENA ZONE JE T1, T2, T3, BEZ MOGUĆNOSTI GRADNJE DO DONOŠENJA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA. RADI SE O JEDNOM UGOVORU O KUPOPRODAJI KOJIM SU PRODANE ČETIRI NEKRETNINE ISTIH OBILJEŽJA (DVADESET I JEDNA ČESTICA), UPISANE U ČETIRI ZK ULOŠKA.
6	k.č. 1845/4 k.o. STANKOVIĆ	NAMJENA ZONE JE T1, T2, T3, BEZ MOGUĆNOSTI GRADNJE DO DONOŠENJA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA. RADI SE ČETIRI KATASTRARKE ČESTICE U ODREĐENIM POVRŠINAMA SLIČNIH OBILJEŽJA UPISANE U JEDAN ZK ULOŽAK TE JE ZA NAVEDENI PREDMET KUPOPRODAJE UGOVORENA JEDNA KUPOPRODAJNA CIJENA.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ŽRNOVSKA BANJA B, KORČULA odnosno na k.č. 8972/13 k.o. ŽRNOVO, KORČULA.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenvnom bloku ŽRNOVSKA BANJA - MJEŠOVITO.

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: 364-01/24-01/148

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

IZRADIO/IZRADILA:
ILMA ARSLANAGIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

DUBROVNIK, 19.11.2024.

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_IZGRADENO - 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,PPPP,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

ILMA ARSLANAGIĆ
HR-69345291646



Elektronički potpisano: 19.11.2024T14:45:04 (UTC:2024-11-19T13:45:04Z)
Provjera: <https://epotpis.rdd.hr/provjera>
Broj zapisa: 23c7238f-24ff-4f7e-931e-ea66e49a828b



ANITA KUNICA JELČIĆ
HR-80250524616



Elektronički potpisano: 20.11.2024T14:14:39 (UTC:2024-11-20T13:14:39Z)
Provjera: <https://epotpis.rdd.hr/provjera>
Broj zapisa: f77f9c12-bc0c-4403-a0ee-08c8de015d31




9.2. 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
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
2024.	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96

* izvor: www.dzs.hr

Lokacija; k.o.	katstarska čestica;	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Kupoprodajna cijena... (€/m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
Stanković	1742	132,80	188,98	1,4230	70,00	99,61
Stanković	976/1,977,978/1	166,65		1,1340	210,00	238,14
Stanković	980/2	132,80		1,4230	120,00	170,77
Stanković	1834/2	151,52		1,2472	130,00	162,14
Stanković	1851/1	151,52		1,2472	121,37	151,38
Stanković	1845/4	151,52		1,2472	130,00	162,14

9.2.1. 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)
Orebić	0,8	0,80	99,61	1,00	99,61
Orebić	0,8		238,14	1,00	238,14
Orebić	0,8		170,77	1,00	170,77
Orebić	0,80		162,14	1,00	162,14
Orebić	0,80		151,38	1,00	151,38
Orebić	0,80		162,14	1,00	162,14

9.3. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)							
k.č.zem. 8972/5,8972/13,89 72/14 k.o. Žrnovo	Procjenjivana nekretnina	Usporedba	Usporedba	Usporedba	Usporedba	Usporedba	Usporedba
		1	2	3	4	5	6
Lokacija;	Žrnovska Banja	Orebić	Orebić	Orebić	Orebić	Orebić	Orebić
OSNOVNI ULAZNI PODACI		IZKC...1	IZKC...2	IZKC...3	IZKC...4	IZKC...5	IZKC...6
k.č.zem.	k.č.zem. 8972/5,8972/13,8972/14 k.o. Žrnovo	1742	976/1,977,978/1	980/2	1834/2	1851/1	1845/4
Katastarska općina (k.o.)		Stanković	Stanković	Stanković	Stanković	Stanković	Stanković
Međuvremenski izjednačena cijena	164,03	99,61	238,14	170,77	162,14	151,38	162,14
Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja	164,03	99,61	238,14	170,77	162,14	151,38	162,14
Površina zemljišta/m ²)	2.032,00	360,00	5.309,00	1.762,00	2.213,00	403,00	2.284,00
Cijena po m ²	164,03	99,61	238,14	170,77	162,14	151,38	162,14
EKONOMSKI ASPEKTI							
Vrsta transakcije	procjena	ugovor	ugovor	ugovor	ugovor	ugovor	ugovor
Datum transakcije (objave)/procjene	04.10.2024.	26.3.2021	27.2.2023	24.2.2021	31.5.2022	31.05.2022.	31.5.2022
Vlasnička prava	uređeno	uređeno	uređeno	uređeno	uređeno	uređeno	uređeno
FIZIČKI ASPEKTI							
Lokacija	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju
Oblik zemljišta	nepravilan	nepravilan	nepravilan	nepravilan	nepravilan	nepravilan	nepravilan
Konfiguracija	nagnut teren	slična	slična	slična	slična	slična	slična
Kategorija	III	III	III	III	III	III	III
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Cijena po m ²	164,03	99,61	238,14	170,77	162,14	151,38	162,14
Cestovni pristup i parkiranje	pristup	pristup	pristup	pristup	pristup	pristup	pristup
Pristup sredstvima javnog prijevoza	dostupan	dostupan	dostupan	dostupan	dostupan	dostupan	dostupan
Komunalna infrastruktura	nema-samo kolni i pješački prilaz	nema-samo kolni i pješački prilaz	nema-samo kolni i pješački prilaz	nema-samo kolni i pješački prilaz	nema-samo kolni i pješački prilaz	nema-samo kolni i pješački prilaz	nema-samo kolni i pješački prilaz
Ostalo (namjena zemljišta)	T ₂ namjena	T ₁ namjena	T ₁ namjena	T ₁ namjena	T ₁ namjena	T ₁ namjena	T ₁ namjena
Ostalo (namjena zone- UPU Žrnovska Banja/Dubravica)	T ₂ namjena	T ₁ ,T ₂ ,T ₃	T ₁ ,T ₂ ,T ₃	T ₁ ,T ₂ ,T ₃	T ₁ ,T ₂ ,T ₃	T ₁ ,T ₂ ,T ₃	T ₁ ,T ₂ ,T ₃
Indikator vrijednosti (€/m ²)	164,03	99,61	238,14	170,77	162,14	151,38	162,14
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		0%	0%	0%	0%	0%	0%
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:							
Odstupanje od prosjeka:		64,42	-74,11	-6,74	1,89	12,65	1,89
Odstupanje od prosjeka u postotku:		39%	45%	4%	1%	8%	1%
Kvadrat odstupanja:		4.149,38	5.492,28	45,38	3,57	160,09	3,57
Standardno odstupanje:	40,53	nezadovoljava	nezadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	81,05	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Indikator vrijednosti (€/m ²)	161,61	99,61	238,14	170,77	162,14	151,38	162,14
IZKC...1,2; IZBAČENE IZ OBRADJE		IZKC...1	IZKC...2	IZKC...3	IZKC...4	IZKC...5	IZKC...6
1,50%	podudarnost						

Za procjenu vrijednosti zemljišta oznake 8972/5,8972/13,8972/14 k.o. Žrnovo, unutar IZKC odabrane su dostavljene usporedive nekretnine pod rednim brojem; 1,2,3,4,5,6. Za napomenuti je da unutar bližeg okoliša procjenjivanih parcela, kao i na otoku Korčuli nema podudarnih usporedivih transakcija. Nekretnine pod brojem 1,2, koje nakon interkvalitativnog izjednačavanja nisu zadovoljile parametre statističke obrade i izračuna u smislu propisanog intervala odstupanja, su izostavljene iz daljnje obrade. U smislu konačne statističke obrade odabrane su nekretnine pod rednim brojem 3,4,5 (IZKC) k.o. Stanković, mjesto Orebić, koje približno oslikavaju fizičke i ekonomske aspekte sa procjenjivanom nekretninom. Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranj 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.

9.3.2. Odabrane usporedne nekretnine za konačni obračun ; k.o. Žrnovo-(usporedbe k.o. Stanković)

Usporedbe iz ZKC

Usporedba 1

(3. u IZKC)

O r e b i ć	LOKACIJA	Orebić
	Datum ugovora:	24.2.2021
	K.č.:	980/2
	K.o.:	Stanković
	Površina:	1.762,00
	Cijena:	300.888,04
	Cijena po m ² : €	170,77

Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC	1890912	
Identifikacijski broj zemljišta	21.12.2021	
Vrsta nekretnosti	GRANOVINO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PH (PH)	502419	
Vrsta upotrebe	RP - KUPORNOGADALNA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.06.2023	
Površina u prometu	5.945,00	
Vrijednost nekretnosti (KN)	4.206.976,00	
Vrijednost nekretnosti (EUK)	405.350,00	
Datum ugovora	14.04.2023	
POREZI:		
NAPOMENA: za koprojednaci svih vrsta zemljišta u okolnosti cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promeni naplate.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključan u prikazanoj cijeni	NE	
• Ostavajanje	NE	
Status podataka	PREJETO OD PH	
Čestoća blok	DOLNA - TURISTIČKO NASELJE	
Prihvaćena namjena cionovnog bloka	T2 - UGOSTITELJSTVO - TURISTIČKA NAMJENA - TURISTIČKO NASELJE	

MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA

Namjena zemljišta prema prostornom planu:

T₁ namjena

Usporedba 2

(4. u IZKC)

O r e b i ć	LOKACIJA	Orebić
	Datum ugovora:	31.5.2022
	K.č.:	1834/2
	K.o.:	Orebić
	Površina:	2.213,00
	Cijena:	358.815,05
	Cijena po m ² : €	162,14

Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC	1709171	
Identifikacijski broj zemljišta	21.11.2020	
Vrsta nekretnosti	GRANOVINO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PH (PH)	4765513	
Vrsta upotrebe	RP - KUPORNOGADALNA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.07.2022	
Površina u prometu	2.213,00	
Vrijednost nekretnosti (KN)	2.396.305,70	
Vrijednost nekretnosti (EUK)	287.690,00	
Datum ugovora	31.05.2022	
POREZI:		
NAPOMENA: za koprojednaci svih vrsta zemljišta u okolnosti cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promeni naplate.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključan u prikazanoj cijeni	NE	
• Ostavajanje	NE	
Status podataka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Čestoća blok	DOLNA - TURISTIČKO NASELJE	
Prihvaćena namjena cionovnog bloka	T2 - UGOSTITELJSTVO - TURISTIČKA NAMJENA - TURISTIČKO NASELJE	

MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA

Namjena zemljišta prema prostornom planu:

T₁ namjena

Usporedba 3

(5. u IZKC)

O r e b i ć	LOKACIJA	Orebić
	Datum ugovora:	31.05.2022.
	K.č.:	1851/1
	K.o.:	Stanković
	Površina:	403,00
	Cijena:	61.004,56
	Cijena po m ² : €	151,38

Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC	1709188	
Identifikacijski broj zemljišta	21.11.2020	
Vrsta nekretnosti	GRANOVINO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PH (PH)	4765500	
Vrsta upotrebe	RP - KUPORNOGADALNA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.07.2022	
Površina u prometu	403,00	
Vrijednost nekretnosti (KN)	306.308,19	
Vrijednost nekretnosti (EUK)	48.912,11	
Datum ugovora	31.05.2022	
POREZI:		
NAPOMENA: za koprojednaci svih vrsta zemljišta u okolnosti cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promeni naplate.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključan u prikazanoj cijeni	NE	
• Ostavajanje	NE	
Status podataka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Čestoća blok	DOLNA - TURISTIČKO NASELJE	
Prihvaćena namjena cionovnog bloka	T2 - UGOSTITELJSTVO - TURISTIČKA NAMJENA - TURISTIČKO NASELJE	

MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA

Namjena zemljišta prema prostornom planu:

T₁ namjena

Aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 188,98

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

k.č.zem. 8972/5,8972/13,8972/14 k.o. Žrnovo		Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
		k.č.zem. 8972/5,8972/13,8972/ 14 k.o. Žrnovo	Orebić	Orebić	Orebić	
OSNOVNI ULAZNI PODACI			(3. u IZKC)	(4. u IZKC)	(5. u IZKC)	
Izjednačena cijena	(€/m ²)	161,43	170,77	162,14	151,38	
Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja		161,43	170,77	162,14	151,38	
Površina zemljišta	m ²	2.032,00	1.762,00	2.213,00	403,00	
FIZIČKI ASPEKTI						
Prilagođena prodajna cijena po m ²		161,43	170,77	162,14	151,38	
Kategorija zemljišta-PRIOLOG 4 PRAVILNIKA		III	III	III	III	
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²		161,43	170,77	162,14	151,38	
Indikator vrijednosti po m²		161,43	170,77	162,14	151,38	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):			0%	0%	0%	
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:						
Odstupanje od prosjeka:			-9,34	-0,71	10,05	
Odstupanje od prosjeka u postotku:			6%	0%	6%	
Kvadrat odstupanja:			87	1	101	
Standardno odstupanje:	7,93	5%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	
Dvostruko standard. odstupanje:	15,86	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	
Vrijednost zemljišta III KTG.:					328.019,52 €	
Privremena vrijednost zemljišta III KTG. prema poredbenoj metodi:					328.019,52 €	

9.4. Izračun odbitaka i dobitaka zemljišta

k.č.zem. 8972/5,8972/13,8972/14 k.o. Žrnovo

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))	0,00 €
Odvodnja	0,00 €
Vodovod	0,00 €
DTK i stupovi rasvjete	0,00 €

DOBICI:

€/m³

1. Građevinske poboljšice	0,00 €
2. Komunalni doprinos	0,00 €
3. Priključci	0,00 €/m ²
Vrijednost po m ²	161,43 €/m ²
Vrijednost zemljišta k.o. Žrnovo... Ukupno	328.019,52 €

PRILOG 4.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 - 80%
III	25 - 60%

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina procjenjivanih parcela m ² :	2.032,00
Vrsta:	T ₂ -namjena -neizgrađeni i neuređeni dio
Mjera:	prema IDPPU GRADA KORČULE
Kategorija:	III
Lokacija:	Žrnovo b.b., Žrnovska Banja , 20275 Žrnovo, 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 Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Dubrovnik, 04.10.2024. godine.

10. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Zemljište u k.o. Žrnovo u Žrnovskoj Banji na otoku Korčuli
na adresi: Žrnovo b.b., Žrnovska Banja, 20275 Žrnovo, Korčula
ZK kat.č.: 8972/5,8972/13,8972/14
ZK k.o.: Žrnovo
z.k.ul.: 1104,1673,4008
podul.: ***
Posj. list; 741,1185,3366

utvrđene su sljedeće vrijednosti za pojedine katastarske čestice zemlje u k.o. Žrnovo;

k.č.zem. 8972/5 k.o. Žrnovo	234.000,00 €	P= 1.449,00 m ²
	161,00 €/m ²	
k.č.zem. 8972/13 k.o. Žrnovo	68.300,00 €	P= 423,00 m ²
	161,00 €/m ²	
k.č.zem. 8972/14 k.o. Žrnovo	25.800,00 €	P= 160,00 m ²
	161,00 €/m ²	
k.č.zem. 8972/5,8972/13,8972/15 k.o. Žrnovo	328.000,00 €	P= 2.032,00 m ²
	161,00 €/m ²	

Napomena:

0

Izrada:

Zlatko Bender dipl.inž.građ.stalni sudski vještak



Izjava o nepristranosti i neovisnosti

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

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

Ovo vještvo i njegovi prilozi mogu sadržavati povlaštene informacije i/ili povjerljive informacije. Molimo Vas da vještvo ne čitate ako niste zainteresirana stranka u postupku ili nemate pisano odobrenje. Ako ste ovo vještvo primili greškom, molimo Vas da o tome obavijestite pošiljatelja i da izvorno vještvo, nadopune vještva i izmjene vještva uključujući sve privitke uništite bez čitanja ili bilo kakvog pohranjivanja. Ako niste isključivi korisnik izvornog vještva, nadopuna vještva i izmjena vještva uključujući sve privitke, ne smijete koristiti, otkriti, proslijediti, umnožiti, tiskati ili na bilo koji drugi način upotrijebiti bez mojeg pisanog odobrenja. Svako neovlašteno korištenje, objavljivanje, prerada, obrada, reprodukcija, prikazivanje, predočavanje, prenošenje, snimanje, ili bilo koji drugi oblik neovlaštene uporabe ovog vještva, nadopuna i izmjena podliježe kaznenoj i prekršajnoj odgovornosti kao i građanskopravnoj zaštiti jer sadrži autorsko djelo zaštićeno odredbama Zakona o autorskom pravu.

Zadržavamo pravo na povlačenje u bilo kojem trenutku izvornog vještva, nadopuna, izmjena i svih dijelova vještva ukoliko se pojavi mogućnost financijske štete, pravne odgovornosti bilo koje vrste te bilo koje vrste pritiska 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, 04.10.2024. godine.

12. Prilozi



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
 ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL KORČULA
 Stanje na dan: 16.11.2024, 11:26

Katastarska općina: 314781, ŽRNOVO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7803/2024
 Aktivne plombe: Z-9520/2024

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1104

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

**POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 ZK TIJELA: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
 IZOSTAVLJENO)**

A
Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
2						
1.	8972/5	VRTAL U VRBOVICI			1449	
		UKUPNO:			1449	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo 2 - 1. Vlasnički dio: 1/1 GRAD KORČULA	Z. 1206/06.

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.11.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL KORČULA
Stanje na dan: 16.11.2024, 11:26

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314781, ŽRNOVO

Broj ZK uložka: 1673

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3100/2024
Aktivne plombe:

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 8972/13 ZK TIJELA: 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
		4				
1.	8972/13	PAŠNJAK			423	
		UKUPNO:			423	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo 4 = 1, Vlasnički dio: 1/1 GRAD KORČULA	Z. 1147/1998

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.11.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL KORČULA
Stanje na dan: 16.11.2024, 11:41

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314781, ŽRNOVO

Broj ZK uložka: 4008

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3100/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 8972/14 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8972/14	PAŠNJAK			160	
		UKUPNO:			160	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 1/2 GRAD KORČULA	Z. 1147/1998
3.	Suvlasnički dio: 1/2 ZOVKO DAVOR, OIB: 07703088375, LOPATINEČKA ULICA 4A, 10000 ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 3 (1/2)		
1.1	Zaprimljeno 13.03.2024.g. pod brojem Z-3100/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAJMU BR. 1203/2024-DZ, OV. 2220/24, JAVNI BILJEŽNIK POPOV KALAC VANJA, ZAGREB 13.03.2024, od EUR, 350.000,00 uvećano za ugovorene kamate, naknade i troškove, u korist: BLOK SREDIŠĆE D.O.O., OIB: 72939781463, KORNATSKA ULICA 1, 10000 ZAGREB	350.000,00 EUR	vezano uz B 3 (3.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.11.2024.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 16.11.2024. 11:38

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŽRNOVO (Mbr. 314781)

Posjedovni list: 741

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD KORČULA, R. MJESNA ZAJEDNICA KORČULA, TRG ANTUNA I STJEPANA RADIĆA 1, KORČULA (VLASNIK)	98458910432

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
		4589/7	POD SV.ANTUN	12007	10		
			ŠUMA	12007			
		8972/5	BANJA	1449	5		
			VOĆNJAK	400			
			PAŠNJAK	1049			
Ukupna površina katastarskih čestica				13456			

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



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 16.11.2024. 11:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŽRNOVO (Mbr. 314781)

Posjedovni list: 3366

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	GRAD KORČULA, (VLASNIK)	
1/2	ZOVKO DAVOR, LOPATINEČKA ULICA 4A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	07703088375

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
		8972/14	BANJA	160	5		
			PAŠNJAK	80			
			PAŠNJAK	80			
Ukupna površina katastarskih čestica				160			

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



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.10.2024. 05:25

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŽRNOVO (Mbr. 314781)

Posjedovni list: 1185

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		158	PRVO SELO KUĆA	25 25	9		
*		160	PRVO SELO KUĆA	22 22	9		
		429	PRVO SELO PAŠNJAK	197 197	9		
*		494	MRATIN ZGRADA	150 150	9	KD	
*	D	495	MRATIN KUĆA	28 28	9	KD	
*	D	496	MRATIN DVORIŠTE	12 12	9	KD	
*	D	497/1	MRATIN PUT	43 43	9	KD	
*		497/2	MRATIN CISTERNA	94 94	9		
*		997	KOMARČA ROPE POLJSKA KUĆA	90 90	12		
*		1001/2	KOMARČA ROPE ŠTALA	40 40	12		
*		1459	ŽRNOVU DOM KULTURE	649 649	9		
		3419/4	HUMAC PAŠNJAK	375 375	9		

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
		3419/5	HUMAC	361	9		
			PUT	361			
		3419/8	HUMAC	112	9		
			PUT	112			
		3419/9	HUMAC	25	9		
			PAŠNJAK	25			
		4453/7	POD LUKU	54	10		
			PAŠNJAK	54			
		4590	PINPINOVO	454	10		
			PAŠNJAK	454			
		4593/21	PINPINOVO	120	10		
			PAŠNJAK	120			
		4596/1	PINPINOVO	154	10		
			PAŠNJAK	154			
		4609/1	PINPINOVO	2689	10		
			PAŠNJAK	2689			
		4609/2	PINPINOVO	105	10		
			PAŠNJAK	105			
		4610/1	PINPINOVO	4183	10		
			PAŠNJAK	4183			
		5607/2	VRH	830	13		
			PAŠNJAK	830			
		8880/33	ZA BRIG	400	5		
			ŠUMA	400			
		8972/13	BANJA	423	5		
			PAŠNJAK	423			
		8972/15	VRBOVICA	184	5		
			VOČNJAK	184			
		9233	VRBOVICA	421	5		
			PAŠNJAK	421			
		10348/3	LOKVA	7165	6		
			PUT	7165			
		10348/4	LOKVA	126	6		
			PUT	126			
		10348/5	LOKVA	729	6		
			PUT	729			
Ukupna površina katastarskih čestica				20260			

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. ŽRNOVO
k.č.br.: 8972/13

Stanje na dan: 10.10.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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

Predsjednica:

Josita Begović

D-NA:

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

Dokument je elektronički potpisan:
JOSITA BEGOVIĆ

Vrijeme potpisivanja:
01-02-2021
09:56:28



137
0448
0-ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
25.4.9748133048522859353737320930393234
L-DUBROVNIK
S-BEKOVIĆ
G-JOSITA
OIV-JOSITA BEGOVIĆ

Dubrovnik, 04.10.2024. godine.