

PROCJEMBENI ELABORAT – PR II-1/2021

z.k.č. 2378/55 k.o. Čara



Nekretnina: **Zemljište u k.o. ČARA, otok Korčula**

Lokacija: **Zavalatica kod kućnog broja 411, 20273 Čara, Grad Korčula**

Naručitelj: **GRAD KORČULA, TRG ANTUNA I STJEPANA RADIĆA 1, 20260 KORČULA**

Svrha: **Utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine**

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, 28.01.2021. godine

VLASNIK: Prema upisu u zk. Identifikaciji

IZVRŠITELJ: **Zlatko Bender dipl.inž.građ.stalni sudski vještak**

Dračasta 5, Dubrovnik

MOB; 385/98-216-615; e mail; zlatko.bender@du.t-com.hr

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina	Zemljište u k.o. ČARA, otok Korčula
Adresa:	Zavalatica kod kućnog broja 411, 20273 Čara, Grad Korčula
Zemljišnoknjižni uložak:	1452
Zemljišnoknjižna čestica:	2378/55
ZK katastarska općina:	Čara
Općinski sud:	Dubrovnik, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KORČULA
Katastarska čestica:	2378/55
Katastarska općina:	Čara
Namjena:	Zemljište unutar granica građevinskog područja
Datum pregleda nekretnine:	28.01.2021.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost;

za nekretninu: **k.č.zem. 2378/55 k.o. Čara**

na lokaciji: Zavalatica kod kućnog broja 411, 20273 Čara, Grad Korčula

iznosi:

414.000,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,557591 kn primjenjuje se od 28.01.2021. godine

54.822,63 €

Primjedba;

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

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

SADRŽAJ:

- 1. Zadatak**
- 2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji**
- 3. Općenito o procjeni**
- 4. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 5. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status**
- 6. Rekapitulacija površina**
- 7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 8. Odabir metode procjenjivanja**
- 9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
 - 9.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina**
 - 9.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom**
 - 9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu**
 - 9.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)**
 - 9.3. Izračun dobitaka i odbitaka**
- 10. Rekapitulacija - zaključak**
- 11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 12. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: u naravi zemljište na z.k.č. 2378/55 K.O. ČARA , upisane u ZK. izvadak br. 1452 K.O. ČARA, na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja. Zemljište se nalazi na jugozapadnoj mikrolokaciji otoka Korčule, mjesto Zavalatica , u sastavu grada Korčule . Na zemljištu nema izgrađen građevinski objekat, niti je započela gradnja građevinskog objekta. 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	PROSTORNA NAMJENA	površina zemljišta (m ²)	
						z.k.	katastar
1452	Čara	2378/55	***	VRT	M	305,00	305,00
POVRŠINA UKUPNO (m²):						305,00	0,00

Vlasnik: Prema upisu u zk. Identifikaciji

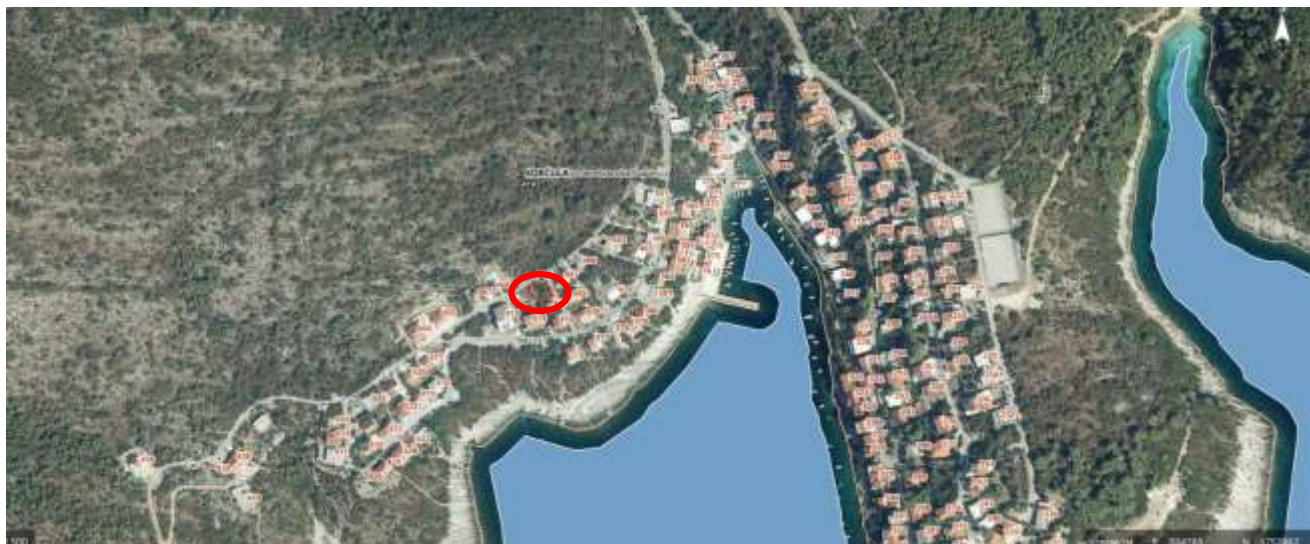
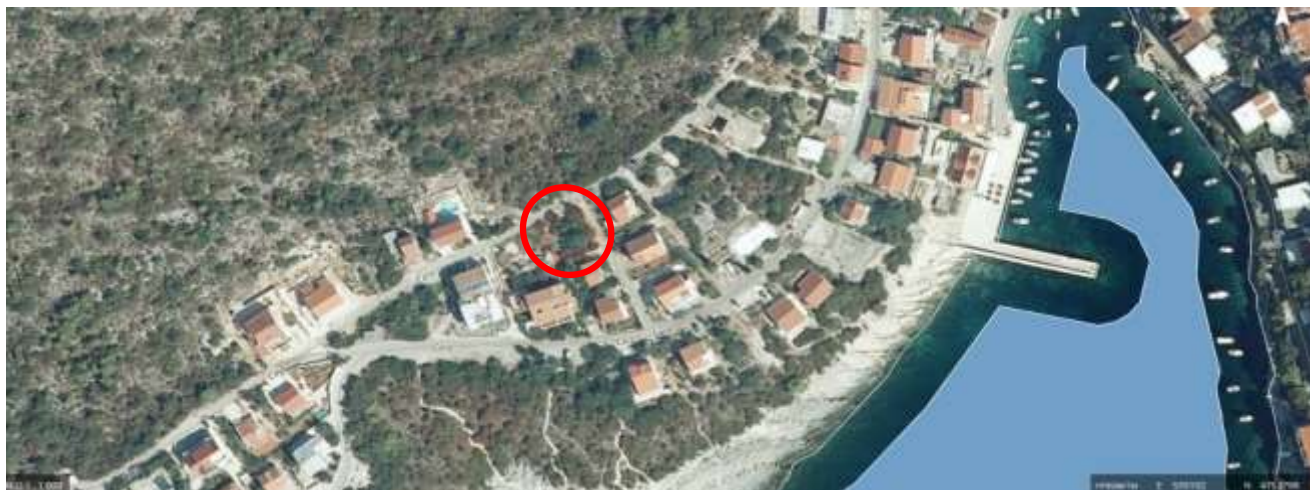
Teret: Prema priloženom izvatku iz zemljišne knjige

građevinska površina

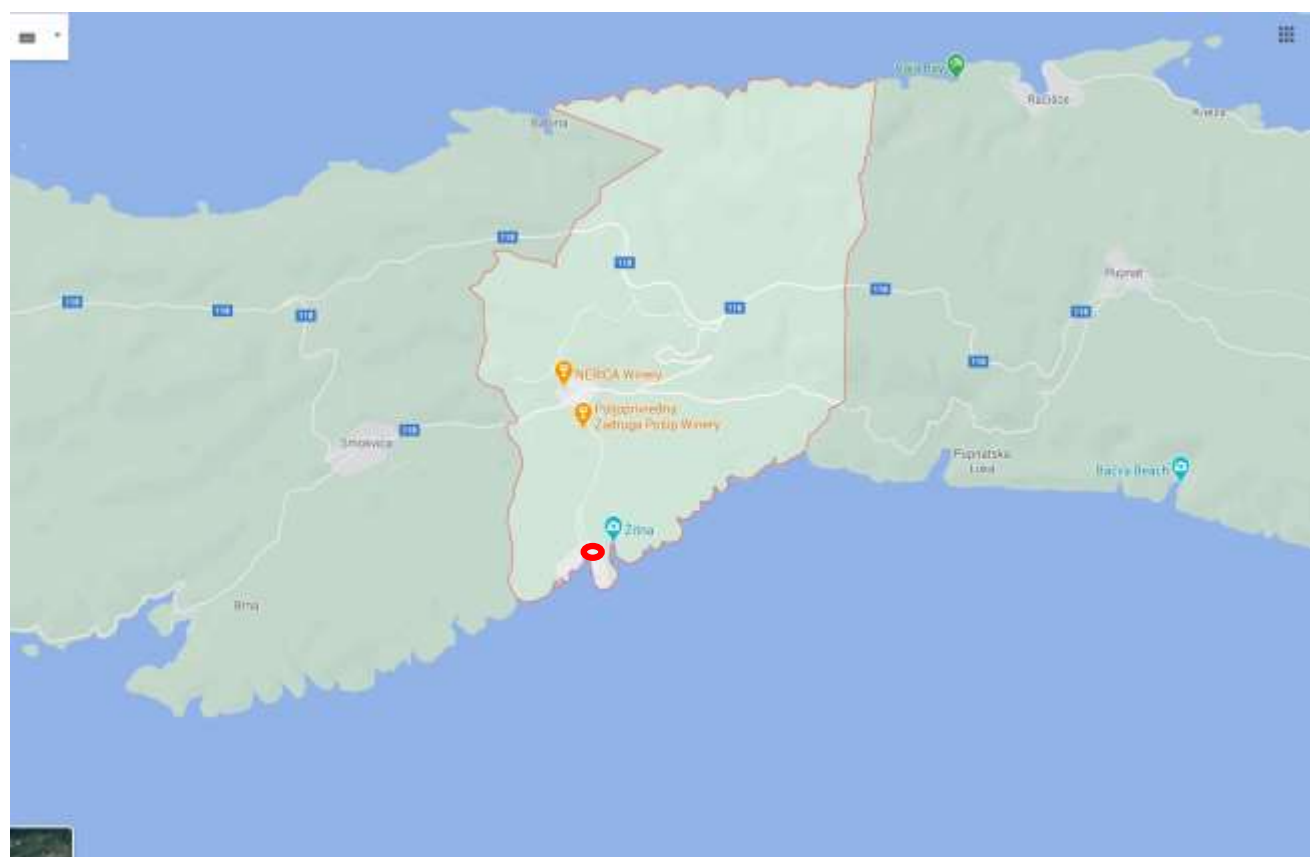
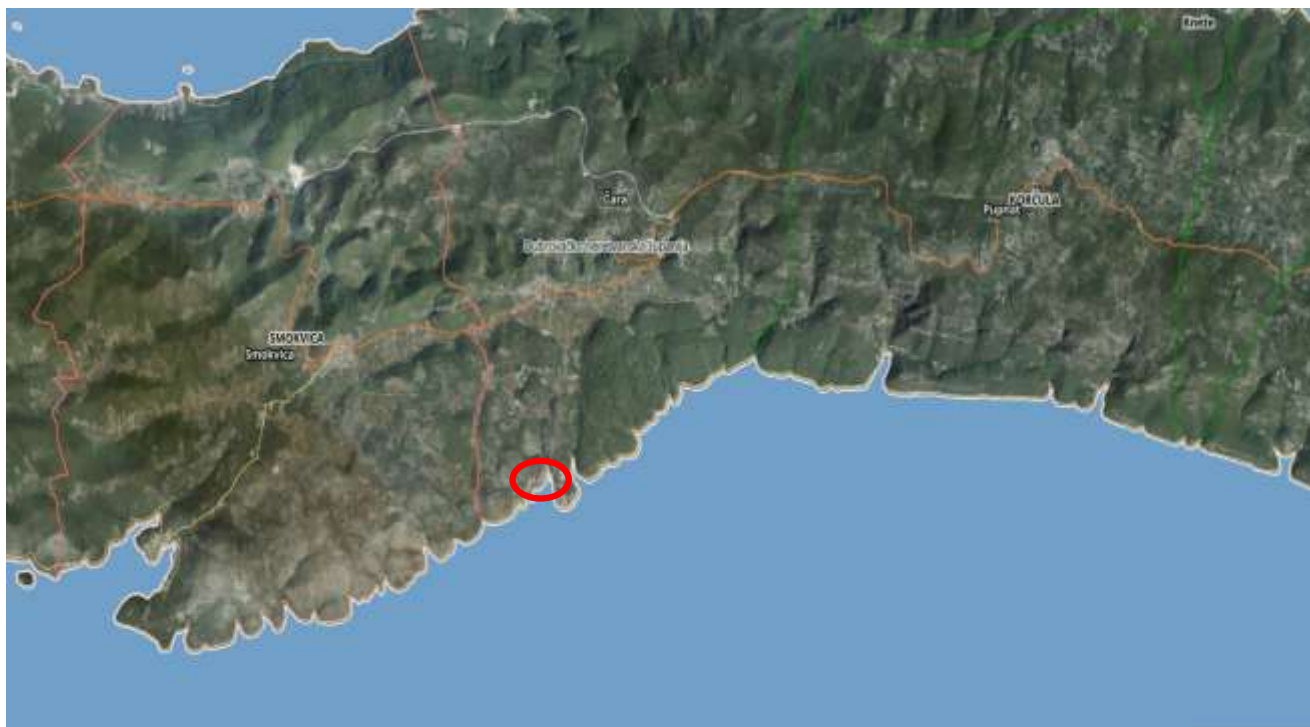
LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se na području mjesta Zavalatica , grad Korčula , na z.k.č.br.: 2378/55 K.O. ČARA, zapadna mikrolokacija mjesta . Okolne parcele su slične namjene i oblika.

Mikrolokacija nekretnine, Izvor: Google Earth



Makrolokacija nekretnine, Izvor: Google Earth



3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 28.01.2021.
Datum kakvoće: 28.01.2021.
Datum vrednovanja: 28.01.2021.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine 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.: 1452 k.o. Čara , od 31.01.2021. neslužbena kopija prijepis sa sa WEB-a.
2. Popis katastarskih čestica s korisnicima i adresama, PL. broj: 1655 k.o. Čara , neslužbena kopija, prijepis sa WEB-a, od dana 31.01.2021. godine.
3. Izvod iz katastarskog plana, k.o. ČARA, neslužbena kopija sa WEB-a.

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

Napomene i ograde:

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

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

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

4. Popis primjenjenih propisa i literature

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

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
Zakon o gradnji	(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 259, Hrvatska narodna banka, svibanj 2020.
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.
Indeksi cijena stambenih objekata za drugo tromjesečje 2020. Državni zavod za statistiku, Zagreb, 12.10.2020. godine

Napomene i ograde:

Nije predmet ovog Elaborata procjene imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Pri izradi procjene nije predočena cjelokupna originalna dokumentacija te su se za izradu procjene koristili neslužbeni web podaci (e-izvadak iz zemljišne knjige, e-posjedovni list, grafički izvodi iz PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE, Geoportal DGU...). Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

5. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status

Predmet procjene je građevinsko zemljište unutar građevinske zone zahvata u mjestu Zavalatica, Čara , koje se nalaze na području DUBROVAČKO-NERETVANSKE županije, na z.k.č. 2378/55 k.o. Čara upisano u zk.ul. 1452 k.o. Čara . Zemljište je u naravi prirodna padina nagiba ka moru, a isto je obraslo mediteranskim visokim i niskim raslinjem

Na predmetnoj parceli nema izgrađen građevinski objekt.

Parcela je pravilnog geometrijskog oblika, ukupne površine 305,00 m2.

U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena:

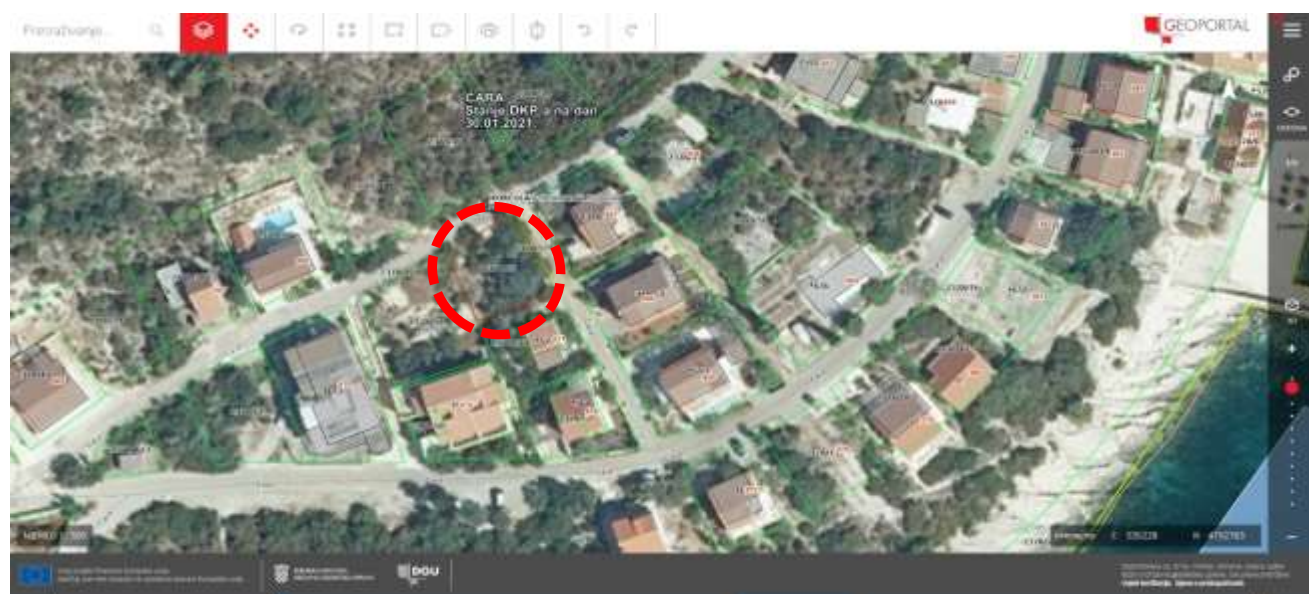
Pristup na javnu prometnu površinu:	DA	
Vodovod priključak	NE	u blizini
Kanalizacija priključak	NE	u blizini
Elektroopskrba priključak	NE	u blizini
Plin priključak:	NE	***
DTK priključak:	NE	u blizini

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

I

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

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTAL DGU PREGLEDNIKU



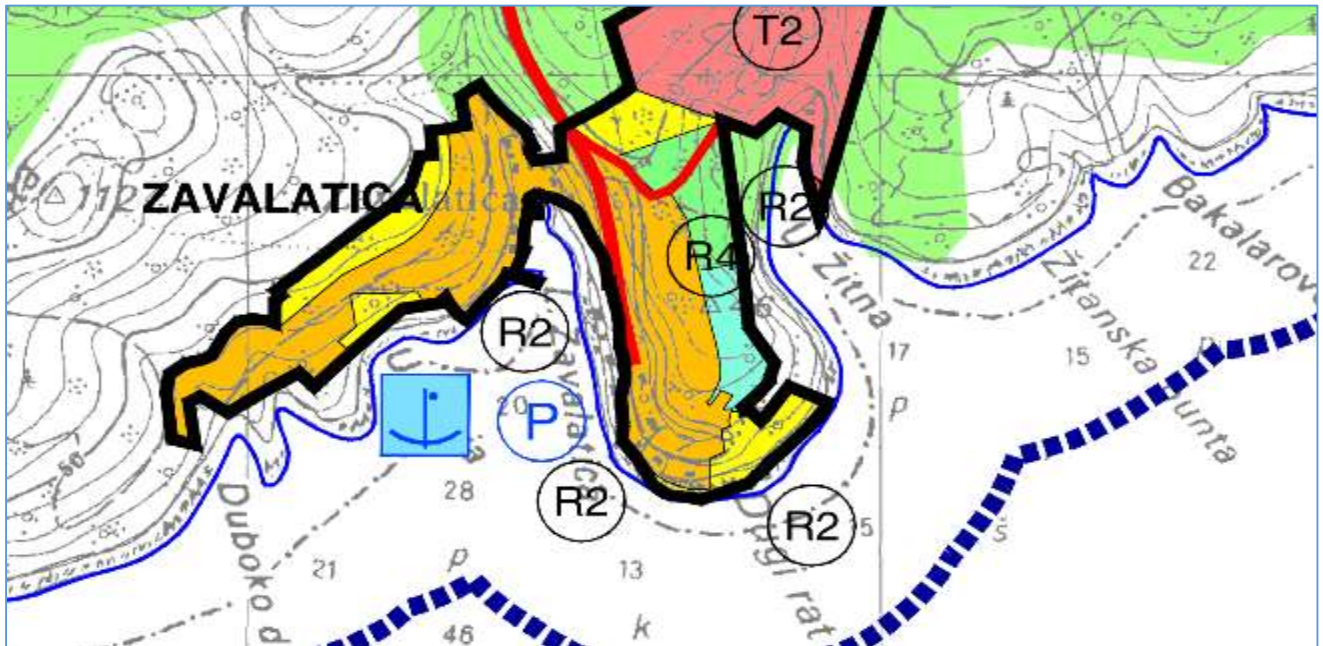
Izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>

5.1. PROSTORNO PLANSKI STATUS NEKRETNINE

PPUG II. IDPPUG KORČULE

Sl.gl. Grada Korčule, br. 09/16.

Grafički dio:1. Korištenje i namjena površina



II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA KORČULE

Kartografski prikaz 1:
KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

Mjerilo 1 : 25 000

0 500 1000 1500 2000 2500 m

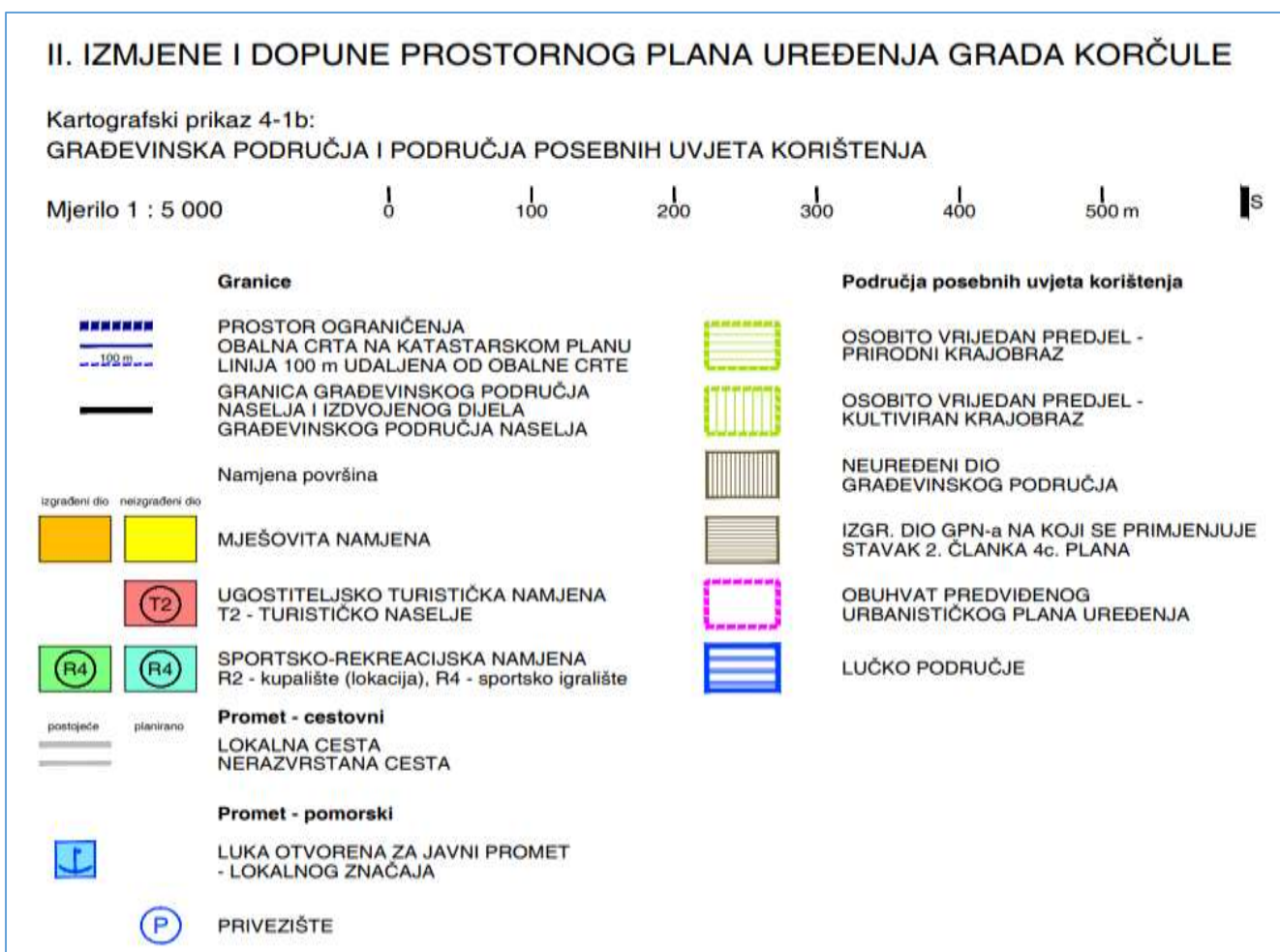
izgrađeni dio	neizgrađeni dio	postojeće	planirano
Granice GRANICA OBUHVATA PPUG KORČULE / GRANICA GRADA KORČULE GRANICA NASELJA / GRANICA K.O. PROSTOR OGRANIČENJA OBALNA CRTA GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA I IZDVOJENOG DIJELA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA GRANICA IZDVOJENOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA		VRIJEDNO OBRADIVO TLO (P2) OSTALA OBRADIVA TLA (P3) ZAŠTITNE I GOSPODARSKE ŠUME (Š1, Š2) ŠUME POSEBNE NAMJENE (Š3) OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	
Namjena površina MJESOVITA NAMJENA JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA D1 - upravna, D3 - zdravstvena, D4 - predškolska, D5 - školska, D6 - kultura, D7 - vjerska, D - opća POSLOVNA NAMJENA K1 - pretežito uslužna, K2 - pretežito trgovačka, K3 - komunalno servisna UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA T - opća, T1 - hoteli, T2 - turističko naselje, LN - luka nautičkog turizma GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA I1 - pretežito industrijska, I3 - prehrambeno-prerađivačka JAVNE ZELENE POVRŠINE ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA R2 - kupalište (lokacija), R3 - sportski centar, R4 - sportsko igralište, V - vidikovac (lokacija), PP - prirodna plaža (lokacija), AP - adrenalinski park (lokacija)		DRŽAVNA CESTA ŽUPANIJSKA CESTA LOKALNA CESTA OSTALE CESTE KOJE NISU JAVNE KORIDOR U ISTRAŽIVANJU BENZINSKA POSTAJA GRAĐEVINE CESTOVNE INFRASTRUKTURE AK - autobusni kolodvor (postojeći lokalitet; lokaliteti u istraživanju); P - javno parkiralište LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET - ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET - LOKALNOG ZNAČAJA LUKA POSEBNE NAMJENE LB - brodograđilišna, LN - nautičkog turizma, LT - trajektna, LS - sportska SIDRIŠTE / PRIVEZIŠTE S - sidrište, P - privezište GRANIČNI POMORSKI PRIJELAZ - STALNI MEĐUNARODNI PLOVNI PUT UNUTARNJI PLOVNI PUT HELIDROM	
INFRASTRUKTURNA NAMJENA GROBLJE POVRŠINE ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA E3 - kamen ZBRINJAVANJE OTPADA GO - pogon za obradu građevinskog otpada, RD - reciklažno dvorište Poljoprivredno tlo i šume isključivo osnovne namjene OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO (P1)			

4.1.b. Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja...ZAVALATICA

Sl.gl. Grada Korčule, br. 9/16.



Prema PPU GRADA KORČULE lokacija sa k.č.zem. 2378/55 K.O. ČARA , se nalazi unutar granice građevinskog područja (izgrađeni dio) , naselja ZAVALATICA, zapadna mikrolokacija mješovita namjena, stambena ili poslovna.



SAŽETAK KATASTARSKIH, GRUNTOVNIH I PROSTORNO PLANSKIH ODREDNICA ZA K.Č.Z. 2378/55 K.O. ČARA.

1, 2	LOKACIJA	
	GRAD KORČULA	jugozapadna mikrolokacija mjesta Zavalatica
	Površina (m2)	305,00
3	ZEMLJIŠNIK	
	k.č. (SI) k.o. ČARA	2378/55
	Površina proc. (m2)	305,00
	Vlasništvo	PREMA UPISU U ZK. IZVATKU
4	KATASTAR	
	k.č. (NI) k.o. ČARA	2378/55
	Površina (m2)	305,00
	Posjednik	PREMA UPISU U POSJEDOVNOM LISTU
5	GEOPORTAL	
	Postojeće stanje	prirodna padina blagog nagiba ka jugu, mediteransko nisko i visoko raslinje
6	PPUG	
	GP	DA (dio GP naselja ZAVALATICA)
	Namjena	GRAD/I
	Status (I; N; NN)	NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE UNUTAR MJEŠOVITE ZONE U IZGRAĐENOM PODRUČJU
	kig	0,4
	kis	1,5
	Obveza izrade UPU-a	nema
8	UPU	
	Detaljna namjena	SUKLADNO PPU ; MJEŠOVITA- stambena ili poslovna zona

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;

KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI I KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI GRAĐEVNE ČESTICE

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

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

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

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

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

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

6. Rekapitulacija površina

Površina parcele iskazana je temeljem dostavljenih dokumenata za procjenu vrijednosti zemljišta (od strane naručitelja). Predočeni Izvadak iz zemljišne knjige od 31.01.2021., zk.uložak br.: 1452 k.o. ČARA

z.k. uložak/PL	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)	
					z.k.	katastar
1452	Čara	2378/55	***	ŠUMA ZAVALATICA	305,00	***
1655	Čara	***	2378/55	ŠUMA	***	305,00
POVRŠINA UKUPNO (m²):					305,00	305,00

Fotografija zemljišta sa očevida



7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

7.1. Gospodarsko stanje u RH

Prosječno je BDP-a u 2019. porastao za 2,9 %, nakon nešto slabijeg rasta od 2,7 % u 2018. Pozitivna kretanja na tržištu rada, rast plaća te zamjetno povećanje ulaganja bili su pokretači rasta BDP-a u 2019. Analizirajući kvartalne stope promjene BDP-a zajedno s kretanjem odgovarajućih stopa promjene cijena stambenih nekretnina od 2003. pa do kraja 2019., uočava se snažna korelacija ove dvije varijable. U prvom tromjesečju 2020. realna aktivnost se smanjila u odnosu na prethodno tromjesečje te usporila na godišnjoj razini, na što su uvelike utjecali podaci za ožujak u kojima se zrcale prve negativne ekonomske posljedice izazvane pandemijom novog koronavirusa (slika 1.). Uvođenjem restriktivnih mjera vezanih uz pandemiju koronavirusom u travnju 2020. ubrzao se pad broja zaposlenih gdje je najveće smanjenje broja zaposlenih zabilježeno u djelatnosti smještaja i hrane (slika 2.). Kamatne stope na prvi put ugovorene stambene kredite bilježe nastavak pada (slika 4.).

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 259, www.dzs.hr, www-moj-bankar.hr, istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

7.2 Građevinski sektor

U 2019. izdane su 9.932 građevinske dozvole, što je 5,6% više nego u 2018. Prema izdanim građevinskim dozvolama u 2019. predviđeno je građenje 15.370 stanova, što je za 31,1% više nego u 2018. Građevinska se aktivnost u siječnju i veljači 2020. godine znatno ubrzala u odnosu na kraj prethodne godine, pri čemu je obujam građevinskih radova porastao za 5,6 % na tromjesečnoj razini (slika 3.).

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 259, svibanj 2020, www.dzs.hr, Izdane građevinske dozvole u 2019., 10.03.2020.

Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



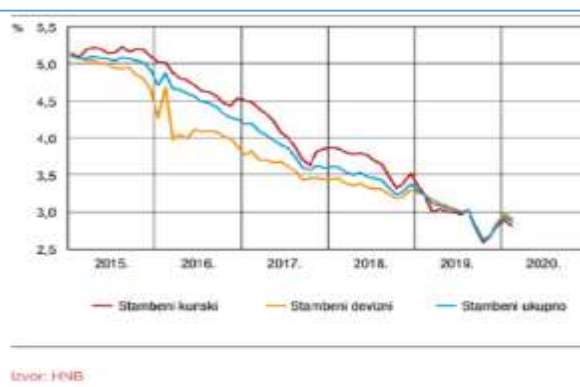
Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



Slika 4. Kamatne stope na prvi put ugovorene stamb. kredite stanovništvu



7.3 Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

Ukupna vrijednost prodatih nekretnina u 2019. iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 23,7 %. Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2019. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19 posto.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

Stanovi

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom stambenih objekata, u četvrtkom tromjesečju 2019. u odnosu na treće tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 2,9%. u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10%, dok su u godišnjem prosjeku više za 9,0%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2019. u prosjeku su niže za 0,5%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 6,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,7%, za Jadran za 6,0% i za Ostalo za 7,5% (slika 5.). Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina koji u odnosu na 2018. bilježe međugodišnji rast od 11,6%, a tržišna aktivnost i dalje je fokusirana na Zagreb i Jadran.

Izvori: www.dzs.hr, Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

Slika 5. Indeks cijena stambenih objekata

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE					
	X - XII 2019. ¹⁾ Q4 2019.	X - XII 2018. III - IV 2018.	X - XII 2019. X - XII 2018.	Q 2019. Q 2018.	
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	124,88	2,8	10,0	9,0	House price index – total
Novi stambeni objekti	116,48	-0,5	6,9	8,3	New dwellings
Postojeći stambeni objekti	126,78	3,1	10,1	8,1	Existing dwellings
Grad Zagreb	137,38	2,8	14,7	13,2	City of Zagreb
Jadran	120,35	1,9	6,0	6,9	Adriatic coast
Ostalo	109,84	5,1	7,5	3,8	Other

1) Indeksi (za prvog tromjesečja 2017.) referentno razdoblje za indeks cijena 2015 = 100;
2) Indeksi (za treće tromjesečje 2017.) referentno razdoblje za indeks cijena 2015 = 100.

Slika 6. Godišnje stope promjene cijena stambenih objekata u 2018. i 2019.

Godina		Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) ³⁾ Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) ³⁾					
Year	Tromjesečje Quarter	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2018.	Q1	8,5	6,6	8,9	11,4	8,1	4,2
	Q2	4,5	1,9	5,0	11,5	2,6	-2,0
	Q3	6,8	3,1	7,5	11,8	6,4	0,3
	Q4	4,7	2,8	5,0	8,5	4,4	-0,3
2019.	Q1	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	1,0
	Q2	10,4	8,2	10,7	14,5	9,1	3,3
	Q3	8,0	8,2	8,0	12,2	5,2	3,5
	Q4	10,0	6,9	10,4	14,7	6,0	7,5

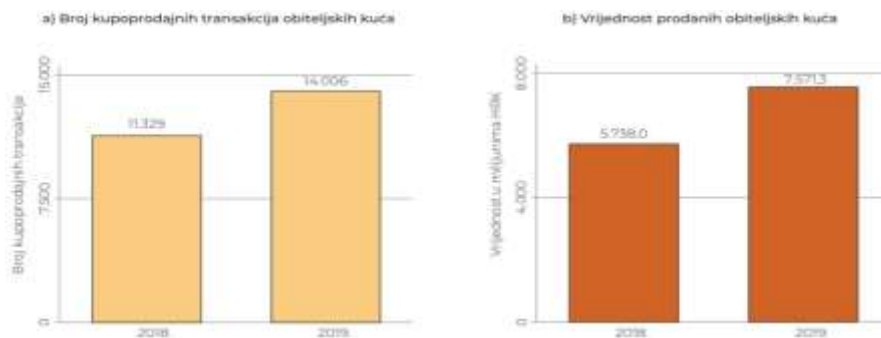
Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

Kuće

S više od 1.000 transakcija obiteljskih kuća u 2019. predvode Grad Zagreb, Osječko-baranjska i Zagrebačka županija. Nakon njih slijede Splitsko-dalmatinska, Istarska, Primorsko-goranska i Zadarska županija. U Gradu Zagrebu od katastarskih općina u kojima je zabilježen rast cijena kuća u 2019., najveći rast ostvaren je u općini Maksimir, od 101% i općini Granešina, od 85,1%.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Slika 7. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2018. i 2019.



Izvor: EIZ i MGIPU

Poslovni prostori

Broj transakcija u 2018. povećao se za 32,2%, a ostvarena stopa rasta broja transakcija u 2019. je dvostruko veća od stope rasta ostvarene u 2018., što znači da je u 2019. tržište poslovnih nekretnina bilo u snažnoj ekspanziji. Broj transakcija ostvaren u 2019. ujedno je i najveći ostvareni broj transakcija u razdoblju od 2012. do 2019. Potres koji je zadesio Zagreb rezultirao je povećanom potražnjom za uredskim prostorima veće površine izvan centra na području Grada Zagreba što je vidljivo u drugom kvartalu 2020. Mjesečni zakup uredskih prostora u Gradu Zagrebu za A kategoriju kreće se u rangi 12-14 EUR po četvornom metru i 8-10 EUR po četvornom metru za uredski prostor B kategorije.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MHIPU i HIZ i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

Zemljišta

Broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta je u 2019. porastao za 8,6% u odnosu na prethodnu godinu, a vrijednost prodanih građevinskih zemljišta za 10,7%.

2019. godine ostvareno je ukupno 38.315 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja smanjenje od 0,4%.

Među županijama Kontinentalne Hrvatske najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, u visinu od 4,2 kune po m². U ostalim se kontinentalnim županijama medijalna cijena m² poljoprivrednog zemljišta kretala u rasponu od 1 kn u Sisačko-moslavačkoj do 3,3 kn u Krapinsko-zagorskoj županiji. Iznimka je Grad Zagreb s ostvarenom medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 21,7 kn/m².

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MHIPU i HIZ

7.4 Turistički sektor

U 2018. u komercijalnim smještajnim objektima ostvareno je 19,6 milijuna dolazaka i 91, milijuna noćenja turista. U odnosu na 2018. ostvaren je porast dolazaka turista za 4,8% te porast noćenja za 1,8%.

Istarska županija ostvarila je najviše dolazaka i noćenja turista u 2019. i to 4,5 milijuna noćenja, što je 22,9% od ukupno ostvarenih dolazaka i 28,9% od ukupno ostvarenih noćenja. Slijedi Splitsko-dalmatinska županija s ostvarenih 3,7 milijuna dolazaka i 18,0 milijuna noćenja turista, što je 18,7% od ukupno ostvarenih dolazaka i 19,7% od ukupno ostvarenih noćenja. Dubrovnik je u 2019. bio grad s najviše ostvarenih noćenja i to 4,3 milijuna noćenja, dok je u Kontinentalnoj Hrvatskoj najviše noćenja ostvario Grad Zagreb (2,6 milijuna), Rakovica (305 tisuća), Sveti Martin na Muri (147 tisuća), Tuhelj (146 tisuća) te Osijek (129 tisuća).

Izvori: www.dzs.hr, Dolasci i noćenja turista u 2019., 28.02.2020.

Slika 8. Popis kategoriziranih hotelskih objekata u RH u 2019.

	Ukupno objekata	Ukupan broj smještajnih jedinica	Ukupan broj stalnih kreveta
2*	50	3963	7974
3*	313	20266	39965
4*	329	29718	57636
5*	44	6161	12075
Hotel - ukupno RH:	736	60108	117650
Hotel baština (heritage)	22	988	1831
Difuzni hotel	2	32	62
Integralni hotel	20	390	829
Hotel posebnog standarda	4	1096	2196
Hotel - ukupno RH:	784	62614	122568

Izvor: www.mint.gov.hr, Ministarstvo turizma

7.5 Industrijska proizvodnja

Industrijska se proizvodnja u ožujku smanjila za 2,8% u odnosu na veljaču, dok je na tromjesečnoj razini prvog tromjesečja bila niža za 0,9% u odnosu na prosječno ostvarenje iz prethodna tri mjeseca.

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 259, svibanj 2020

7.6 Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina

Osobna potrošnja je u padu zbog smanjenja zaposlenosti i očekivanog smanjenja dijela plaća. Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost. Prema prognozama Svjetske banke očekuje se pad BDP-a u 2020. za 9,3 %. Usljed potresa koji je zadesio Zagreb dana 22.03.2020. počeli su se pojavljivati oglasi za prodaju stanova u središtu grada i u dijelu Podsljemenske zone s cijenama nižima i do 30 % nego u 2019. Pod utjecajem potresa u Zagrebu se povećala potražnja za najmom nekretnina, koji se uglavnom nudi po najmanje 10 % nižoj cijeni. Očekuje se da će u Hrvatskoj pandemija utjecati na segmentaciju cijena nekretnina te na smanjenje potražnje i pad cijena nekretnina ukoliko se ova situacija produži u dužem vremenskom roku, a koja uvelike ovisi o psihološkom momentu jer je optimizam građana nužan za oporavak tržišta nekretnina.

Izvori: Europska komisija, Ocjena napretka u provedbi strukturnih promjena, 28.2.2019., www.poslovni.hr, Istraživanja HPB-nekretnine d.o.o.

Slika 9. Pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma



8. Odabir metode procjenjivanja

8.1. Opis metoda procjenjivanja

8.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

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

8.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

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

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

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

8.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

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

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

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

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih 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:

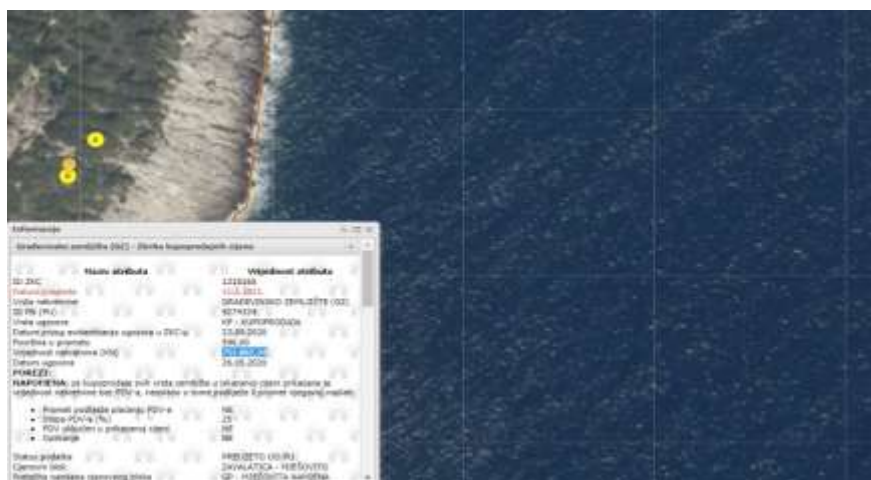
S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema zakonu NN 78/15 i pravilniku NN 105/15, odnosno podacima sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

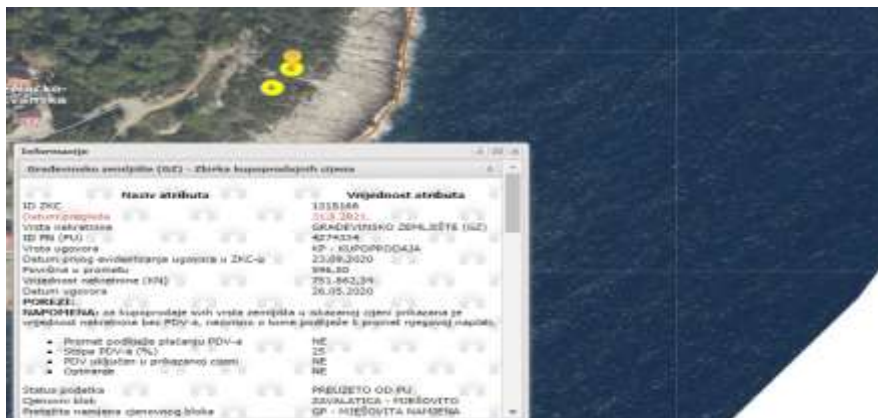
9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

9.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Usporedba 1	ID Nekretnine (PU) - 4274334	ICSN: 126,30	
Lokacija	ZAVALATICA	tečaj na dan transakcije 1Euro=	7,579243 kn
Datum ugovora:	26.05.2020.		
K.č.:	2371/59		
K.o.:	ČARA		
Površina:	596,00	m ²	
Cijena (kn):	751.862,34		
Cijena (€):	99.200,19		
Cijena po m ² :	166,44	€	
Namjena:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE		
Kategorija:	1		
IDZKC	1315165		



Usporedba 2	ID Nekretnine (PU)	4274334	
Lokacija:	ZAVALATICA		
Datum ugovora:	26.05.2020.	ICSN: 126,30	
K.č.:	2371/60	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,579243 kn
K.o.:	ČARA		
Površina (m ²):	596,00	m ²	
Cijena (kn):	751.862,34		
Cijena (€):	99.200,19		
Cijena (€/m ²):	166,44	€	
Namjena:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE		
Kategorija:	1.		
IDZKC	1315166		



Usporedba 3 ID Nekretnine (PU) 4079417

Lokacija: **ZAVALATICA**

Datum ugovora: 23.09.2020. **ICSN: 126,30**

K.č.: 2371/60 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,533167 kn

K.o.: ČARA

Površina (m²): 1.166,00 m²

Cijena (kn): 1.503.724,68

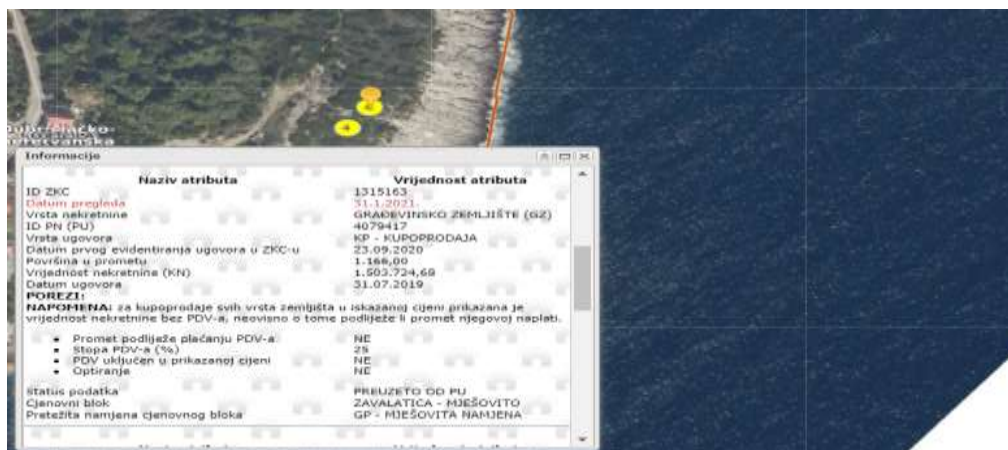
Cijena (€): 199.613,88

Cijena (€/m²): 171,20 €

Namjena: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Kategorija: 1.

IDZKC 977618



Usporedba 4 ID Nekretnine (PU) 4186531

Lokacija: **ZAVALATICA**

Datum ugovora: 16.01.2020. **ICSN: 126,30**

K.č.: 2378/112 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,441727 kn

K.o.: ČARA

Površina (m²): 535,00 m²

Cijena (kn): 855.600,00

Cijena (€): 114.973,31

Cijena (€/m²): 214,90 €

Namjena: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Kategorija: 1.

IDZKC 1237041



Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje **ICSN: 126,30**

9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾
 Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
 Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90

* izvor: www.dzs.hr

* izvor: www.dsz.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)
ZAVALATICA	166,44	126,30	126,30	1,0000	166,44
ZAVALATICA	166,44	126,30		1,0000	166,44
ZAVALATICA	171,20	126,30		1,0000	171,20
ZAVALATICA	214,90	126,30		1,0000	214,90

9.2.1.1. 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)
ZAVALATICA	1,50	1,50	166,44	1,00	166,44
ZAVALATICA	1,50		166,44	1,00	166,44
ZAVALATICA	1,50		171,20	1,00	171,20
ZAVALATICA	1,50		214,90	1,00	214,90

9.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje

9.2.2.1. Odstupanje u kakvoći zemljišta

Zavalatica kod kućnog broja 411, 20273 Čara, Grad Korčula	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 3
	Zavalatica kod kućnog broja 411, 20273 Čara, Grad Korčula	ZAVALATICA	ZAVALATICA	ZAVALATICA	ZAVALATICA
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Izjednačena cijena	--	166,44	166,44	171,20	214,90
Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja		166,44	166,44	171,20	214,90
Površina zemljišta	305,00	596,00	596,00	1.166,00	535,00
FIZIČKI ASPEKTI					
Prilagođena prodajna cijena po m ²	179,75	166,44	166,44	171,20	214,90
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	179,75	166,44	166,44	171,20	214,90
Indikator vrijednosti po m²	179,75	166,44	166,44	171,20	214,90
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		0%	0%	0%	0%
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:		13,30	13,30	8,55	-35,16
Odstupanje od prosjeka u postotku:		7%	7%	5%	20%
Kvadrat odstupanja:		176,97	176,97	73,12	1.236,02
Standardno odstupanje:	20,39	11%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	40,78	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Vrijednost zemljišta I KTG.:	54.822,63 €				

9.3.) Izračun odbitaka i dobitaka

ODBICI:

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

DOBICI:

1. Vodni doprinos				0,00 €	
2. Komunalni doprinos				0,00 €	
3. Priključci	m2	0,00	Eura/m2	0,00	0,00 €

Sveukupna tržišna vrijednost: 54.822,63 €

S obzirom na nedostatak podataka o razinama buke za područja predmetne i poredbenih nekretnina, usvaja se da je razina buke ista za sve nekretnine: $K_b=0$ Prema podacima iz strateške karte buke za cestovni promet za predmetnu i poredbene nekretnine, smatra se da je utjecaj buke identičan za sve nekretnine.

Temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, nisu identificirani izvori zagađenja zraka koji bi mogli imati posebnog utjecaja na tržišnu vrijednost predmetne ili poredbenih nekretnina, pa se usvaja da je utjecaj zagađenja zraka identičan za sve nekretnine: $K_{zz}=0$

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice	
Površina procjenjivane parcele m2:	305,00
namjena zemljišta prema PPU GRADA KORČULE	G/I
Mjera:	prema odrednicama PPU -a.
Kategorija:	I
Lokacija:	Zavalatica (20273 ČARA)
Dan vrednovanja:	28.01.2021.

10.1. SVEUKUPNA REKAPITULACIJA ZA ZEMLJIŠTE u k.o. ČARA; mikrolokacija Zavalatica, OTOK KORČULA							
z.k. ul./PL.	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	UKUPNO kuna...	površina procj. Zemljišta/obje kta(m2)	cijena kuna/m2	k.o.ČARA	
						cijena Eura/m2	UKUPNO Eura
1452	Čara	2378/55	414.327,05 kn	305,00	1.358,45 kn	179,75 €	€ 54.822,63
***	***	414.327,05 kn				€ 54.822,63	

10.2. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Zemljište u k.o. Zaton Doli , na k.čest.zem. 2378/55 K.O. ČARA

na adresi: Zavalatica kod kućnog broja 411, 20273 Čara, Grad Korčula

ZK.čest.: 2378/55

ZK k.o.: Čara

z.k.ul.: 1452

podul.: ***

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna* vrijednost , u udjelu suvlasništva (1/1) na lokaciji iznosi:

414.000,00 kn

1€ = 7,557591 kn

54.822,63 €

1.357,00 kn

kn/m² PZ

ili

179,75

€/m² PZ



*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.

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

11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Potvrđujem da osobno kao i potpisnik ovog elaborata (ovlaštena osoba) nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese sa predmetom vještačenja.

Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživao i ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine i nekretnina. Prema mojim saznanjima, svi podaci dati u ovom nalazu su istiniti i točni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ovog nalaza i mišljenja. Položajni nacrti, opisi i podaci svake vrste korišteni u ovom vještačenju koji su dobavljeni od strane investitora, katastarsa, sudskog spisa, zemljišnoknjižnog odjela i tijela državne uprave i drugih državnih institucija smatraju se istinitim i točnim te ne snosim odgovornost za točnost podataka.

Usluga pružena od strane vještaka-procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim zakonskim standardima. Djelujem kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti spora, nekretnina ili bilo kojih drugih relevantnih činjenica i pretpostavki. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će moja imovina.

Moje potpuno izvorno vještvo, nadopune izvornog vještva, izmjene ili djelove izvornog vještva, nadopuna vještva koji su izrađeni u analognom ili digitalnom obliku možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije isključivo uz moje pisano odobrenje. Izvorno vještvo, nadopune izvornog vještva, izmjene vještva bilo koje vrste smatraju se cijelinom bez isključivanja pojedinih djelova ili stavaka. Izvorno vještvo, nadopune i izmjene vještva isključivo su izrađene za potrebe predmetnog postupka na koje se odnosi vještvo te se bez mojeg pisanog odobrenja nemože koristiti za bilo koji drugi privatni postupak ili postupke pred bilo kojim tijelom državne uprave ili državnih institucija unutar RH. Navedeni uvjeti odnose se na dopune vještva koja su izrađena na osnovu izvornih vještava i na izvorna vještva u kojima u izjavi o nepristranosti ova klauzula nije navedena.

Ovo vještvo i njegovi prilozi mogu sadržavati povlaštene informacije i/ili povjerljive informacije. Molimo Vas da vještvo ne čitate ako niste zainteresirana stranka u sudskom postupku ili nemate pisano odobrenje. Ako ste ovo vještvo primili greškom, molimo Vas da o tome obavijestite pošiljatelja i da izvorno vještvo, nadopune vještva i izmjene vještva uključujući sve privitke uništite bez čitanja ili bilo kakvog pohranjivanja. Ako niste isključivi korisnik izvornog vještva, nadopuna vještva i izmjena vještva uključujući sve privitke, ne smijete koristiti, otkriti, proslijediti, umnožiti, tiskati ili na bilo koji drugi način upotrijebiti bez mojeg pisanog odobrenja. Svako neovlašteno korištenje, objavljivanje, prerada, obrada, reprodukcija, prikazivanje, predočavanje, prenošenje, snimanje, ili bilo koji drugi oblik neovlaštene uporabe ovog vještva, nadopuna i izmjena podliježe kaznenoj i prekršajnoj odgovornosti kao i građanskopravnoj zaštiti jer sadrži autorsko djelo zaštićeno odredbama Zakona o autorskom pravu. Zadržavamo pravo na povlačenje u bilo kojem trenutku izvornog vještva, nadopuna, izmjena i svih djelova vještva ukoliko se pojavi mogućnost financijske štete, pravne odgovornosti bilo koje vrste te bilo koje vrste pritisaka od strane svih stranaka u postupku na osobu vještaka. Temeljem ove izjave smatram da ste upoznati sa svim pravnim obvezama i ograničenjima koje se odnose na izvorno vještvo, nadopune, izmjene i privitke vještva. Zadržavam pravo uključivanja vašeg poduzeća u moju listu klijenata Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće

Na
stal



12. PRILOZI

***** dokumentacija i fotografije**

fotodokumentacija ; Č.ZEM. 2378/55 K.O. Čara





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL KORČULA
Stanje na dan: 31.01.2021. 00:54

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314641, ČARA

Broj ZK uložka: 1452

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10030/2019
Aktivne plombe: Z-504/2021

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2378/55	ŠUMA "ZAVALATICA"			320	
		UKUPNO:			320	

B Vlastovnica

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

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.01.2021.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 31.01.2021. 00:54

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČARA (Mbr. 314641)

Posjedovni list: 1655

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD KORČULA, TRG ANTUNA I STJEPANA RADIĆA 1, 20260 KORČULA, HRVATSKA (VLASNIK)	92770362982

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dib	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
		2378/55	ZAVALATICA	305	17		
			ŠUMA	305			
		2378/129	ZAVALATICA	15	17		
			PUT	15			
Ukupna površina katastarskih čestica				320			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500



Datum ispisa: 31.01.2021

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=dlpViewerPublic>

1/1



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
URED PREDSEDNIKA
4 Su-492/16
Dubrovnik, 1. veljače 2017.

Županijski sud u Dubrovniku po sutkinji ovlaštenoj za obavljanje poslova sudske uprave Jositi Begović, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj 38/14, 123/15 i 29/16 - dalje: Pravilnika), a povodom zahtjeva Zlatka Bendera za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom

riješio je:

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

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda pod brojem 4 Su-555/12 od 31. siječnja 2013.g. Zlatko Bender imenovan je stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva na vrijeme od 4 (četiri) godine. Istom je rješenjem pod brojem 4 Su-548/15 od 22. prosinca 2015.g. prošireno područje vještačenja i na procjenu vrijednosti nekretnina.

Spomenuti je u roku iz čl. 12. st. 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovnim imenovanjem. Uz zahtjev je priložio dokaze o ispunjavanju uvjeta iz čl. 12. st. 3. Pravilnika.

S obzirom da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete za ponovno imenovanje, to je valjalo odlučiti kao u izreci temeljem odredbe čl. 12. st. 5. Pravilnika.



Sutkinja ovlaštena obavljati poslove
sudske uprave:

Josita Begović

D-NA:

1. vještaku,
2. Ministarstvu pravosuđa RH,
3. Općinskom sudu u Dubrovniku.