

PROCJEMBENI ELABORAT – PR III-21/2022

z.k.č. 2371/52, 2371/53, 2371/54 i 2371/55 k.o. Čara



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

Lokacija: **Zavalatica b.b.; (kod kućnog broja 339) , 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, 21.03.2022. godine

VLASNIK: GRAD KORČULA, TRG ANTUNA I STJEPANA RADIĆA 1, 20260 KORČULA

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 b.b.; (kod kućnog broja 339) , 20273 Čara, Grad Korčula
Zemljišnoknjižni uložak:	978
Zemljišnoknjižna čestica:	2371/52,2371/53,2371/54,2371/55
ZK katastarska općina:	Čara
Općinski sud:	Dubrovnik, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KORČULA
Katastarska čestica:	2371/52,2371/53,2371/54,2371/55
Katastarska općina:	Čara
Namjena:	Zemljište unutar granica građevinskog područja naselja
Datum pregleda nekretnine:	18.03.2022.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost;
za nekretninu: z.k.č. 2371/52, 2371/53, 2371/54 i 2371/55 k.o. Čara
na lokaciji: Zavalatica b.b.; (kod kućnog broja 339) , 20273 Čara, Grad Korčula
iznosi:

3.734.000,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,570296 kn primjenjuje se od 18.03.2022. godine

492.683,55 €

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. 2371/52, 2371/53, 2371/54 i 2371/55 k.o. Čara, upisane u ZK. izvadak br. 938 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 izgrađenih građevinskih objekata, niti je započela gradnja građevinskog objekta. Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja u smislu pravnog posla prodaje putem licitacije sukladno odrednicama mjerodavnog zakona.

2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji

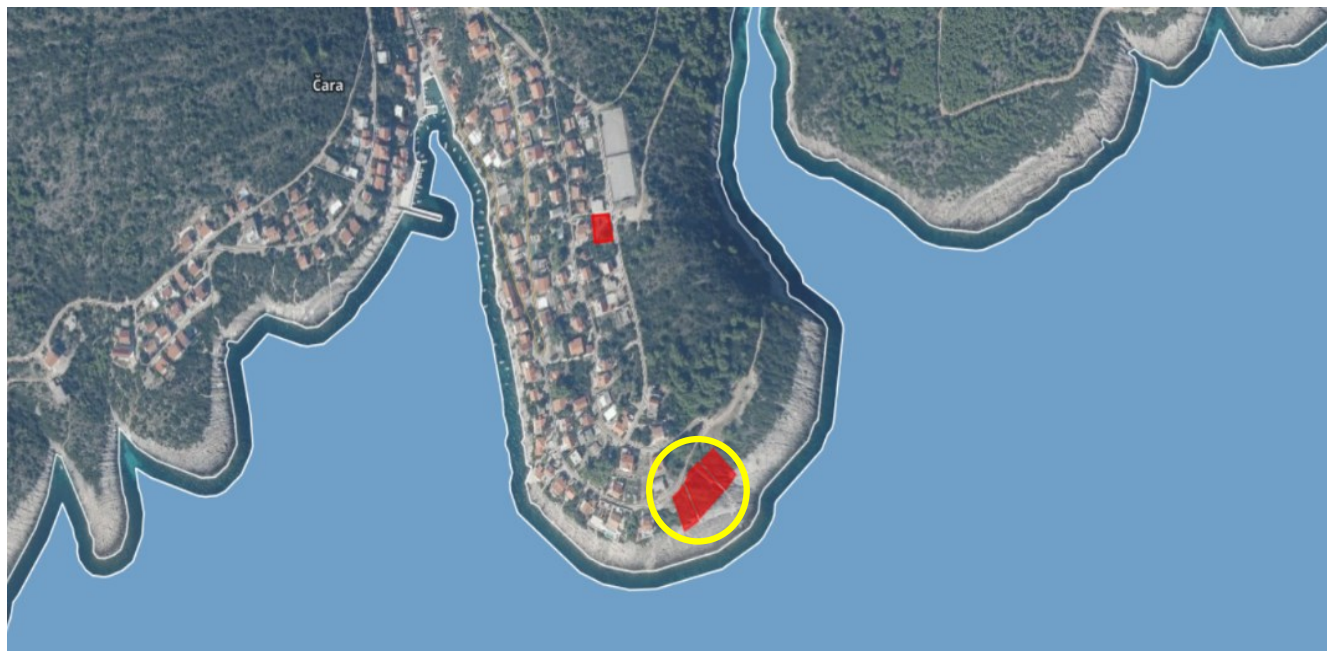
z.k. uložak/PL	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	PROSTORNA NAMJENA	površina zemljišta (m ²)	
						z.k.	katastar
938	Čara	2371/52	2371/52	ŠUMA	M	760,00	760,00
938	Čara	2371/53	2371/53	ŠUMA	M	638,00	638,00
938	Čara	2371/54	2371/54	ŠUMA	M	787,00	787,00
938	Čara	2371/55	2371/55	ŠUMA	M	840,00	840,00
POVRŠINA UKUPNO (m²):						3.025,00	3.025,00

Vlasnik: GRAD KORČULA, TRG ANTUNA I STJEPANA RADIĆA 1, 3.025,00 građevinska površina
Teret: Prema priloženom izvatku iz zemljišne knjige

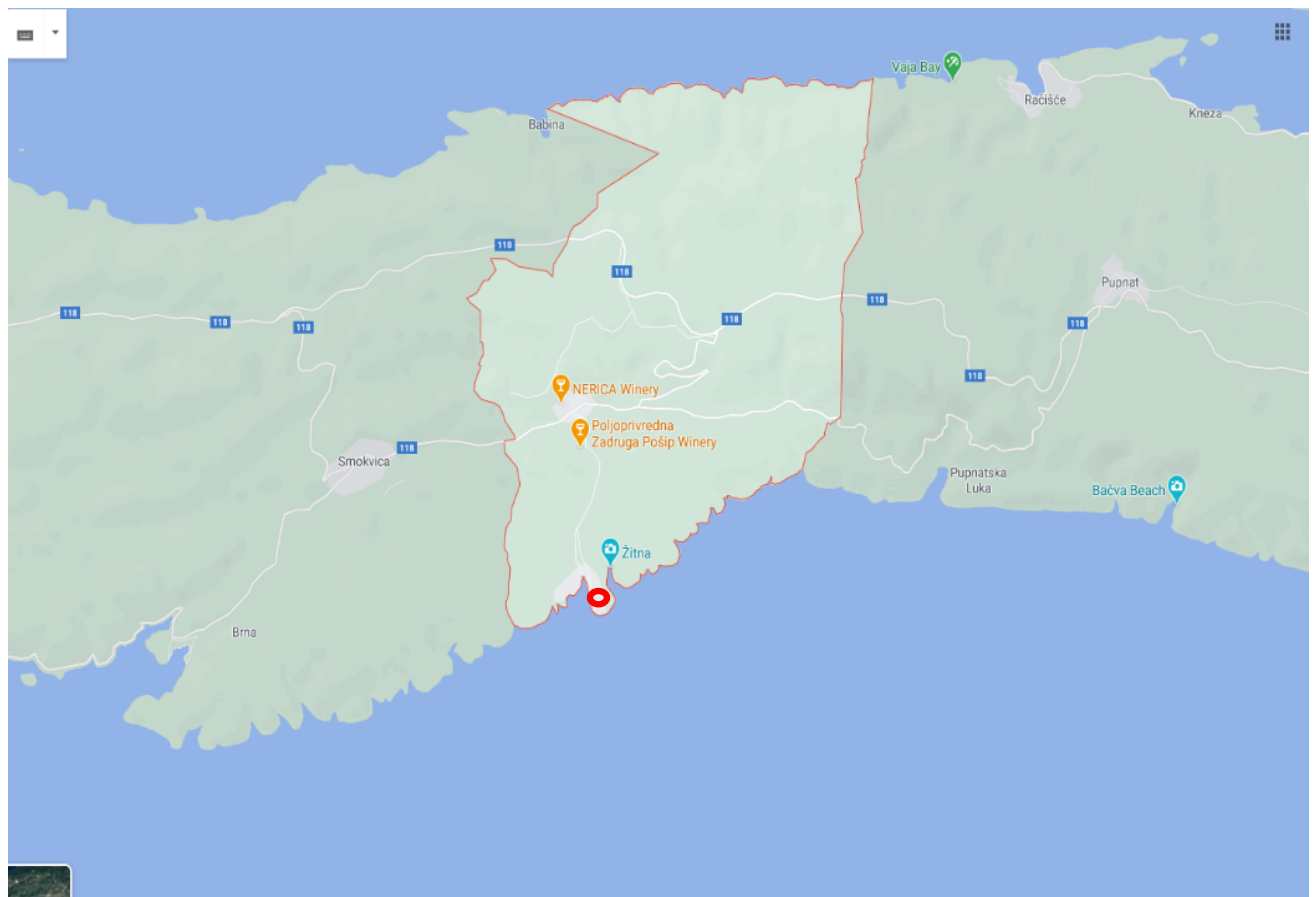
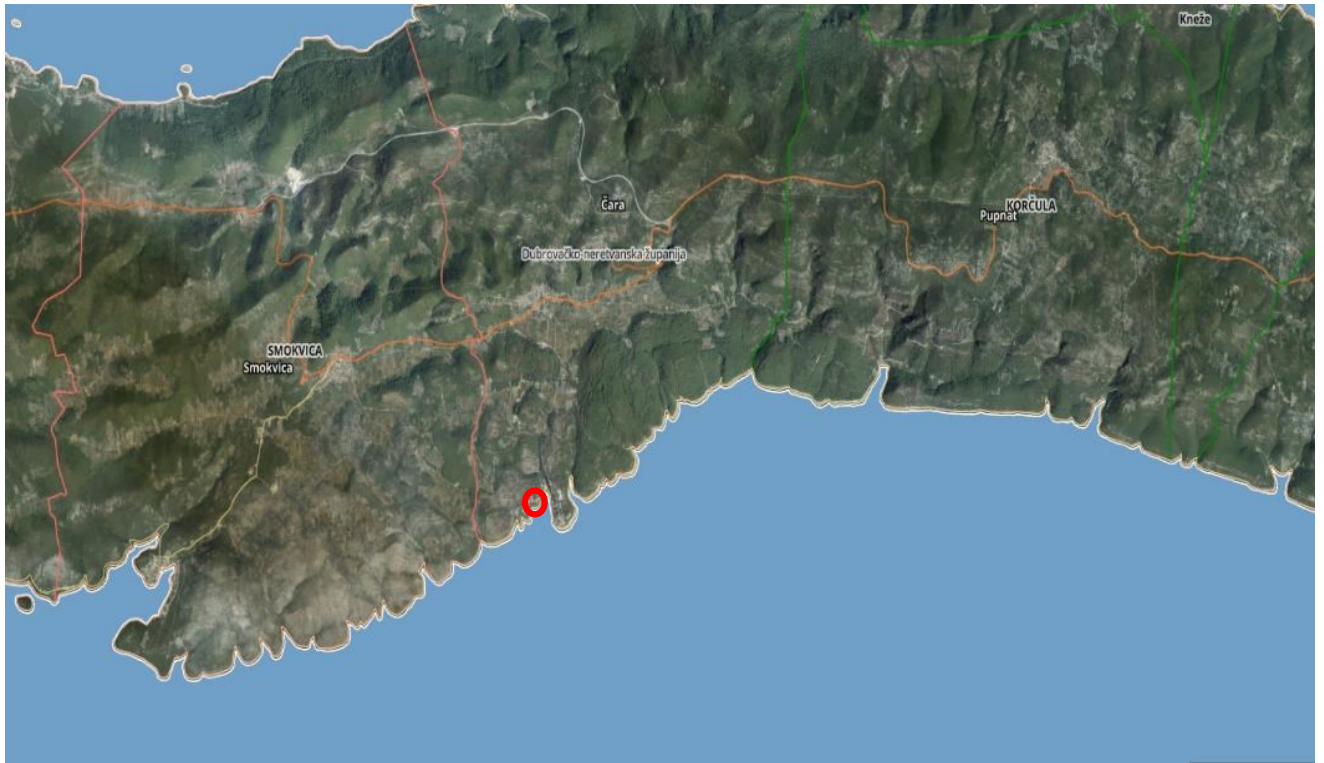
LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se na području mjesta Zavalatica, grad Korčula, na z.k.č. 2371/52, 2371/53, 2371/54 i 2371/55 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: 18.03.2022.
Datum kakvoće: 18.03.2022.
Datum vrednovanja: 18.03.2022.

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.: 938 k.o. Čara , od 19.03.2022. neslužbena kopija prijepis sa sa WEB-a.
2. Popis katastarskih čestica s korisnicima i adresama, PL. broj: 1032 k.o. Čara , neslužbena kopija, prijepis sa WEB-a, od dana 19.03.2022. godine.
3. Izvod iz katastarskog plana, k.o. ČARA, neslužbena kopija sa WEB-a.
4. Izvod iz zbirke kupoprodajnih cijena(DNŽ) od dana 17.03.2022. godine.

Stanje unutar katastarskog i zemljišnoknjižnog operata 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 271, Hrvatska narodna banka, kolovoz 2021.
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, 07/2021.
Indeksi cijena stambenih objekata za III tromjesečje 2021. godine, Državni zavod za statistiku, Zagreb, 17.01.2022. 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. z.k.č. 2371/52, 2371/53, 2371/54 i 2371/55 k.o. Čara upisano u zk.ul. 938 k.o. Čara . Zemljište je u naravi prirodna padina nagiba ka moru, a isto je obraslo mediteranskim visokim i niskim raslinjem. Zemljište se nalazi na atraktivnoj mikrolokaciji mjesta Zavalatica. Na parcelama nema komunalne infrastrukture izuzev pristupnog puta.

Na predmetnim parcelama nema izgrađen građevinski objekt.

Parcela je pravilnog geometrijskog oblika, ukupne površine m2. 3.025,00

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

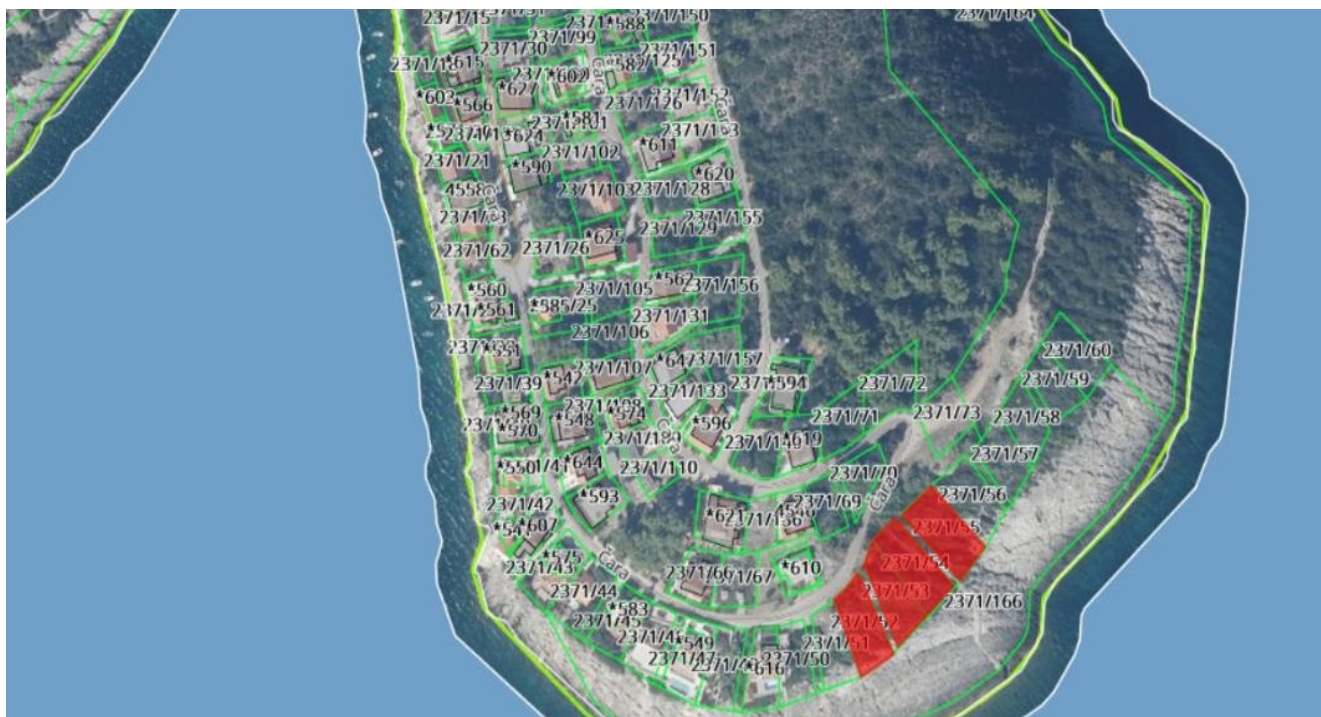
Kategorija zemljišta prema Čl.10. Pravilnika NN105/15:

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

z.k.č. 2371/52, 2371/53, 2371/54 i 2371/55
k.o. Čara



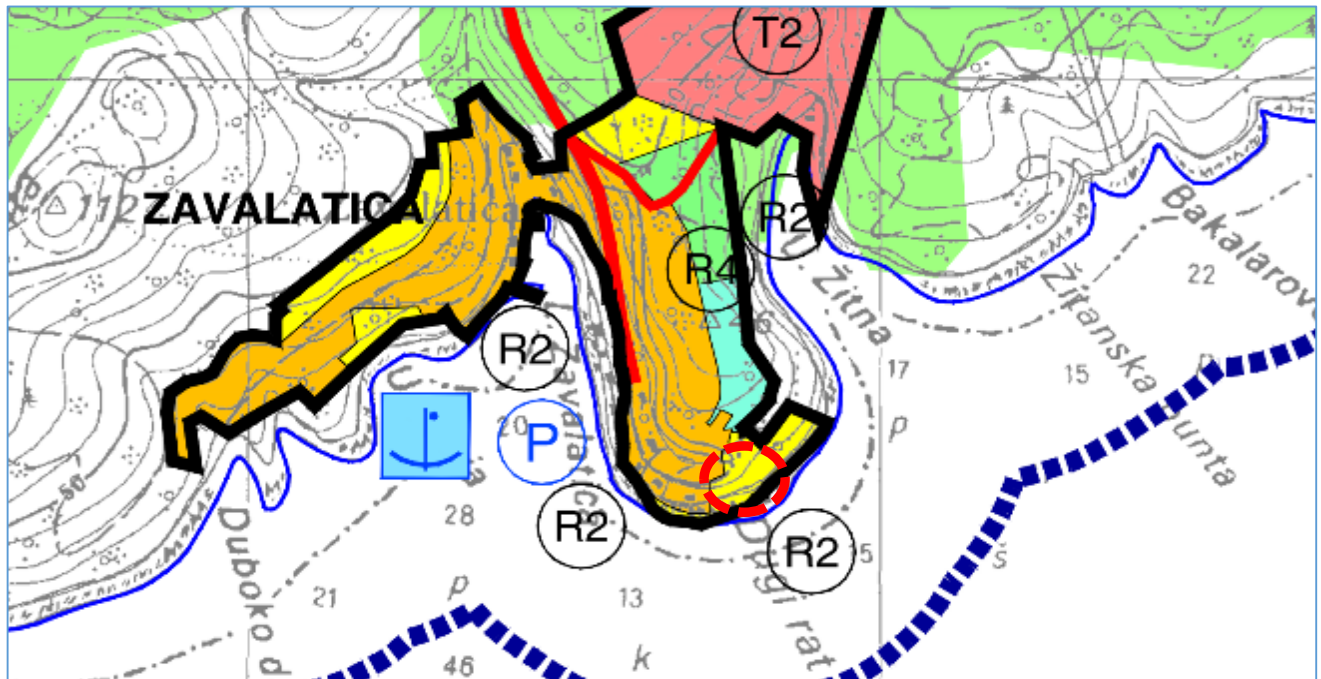
Izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>

5.1. PROSTORNO PLANSKI STATUS NEKRETNINE

PPUG II. IDPPUG KORČULE

Sl.gl. Grada Korčule, br. 09/16.

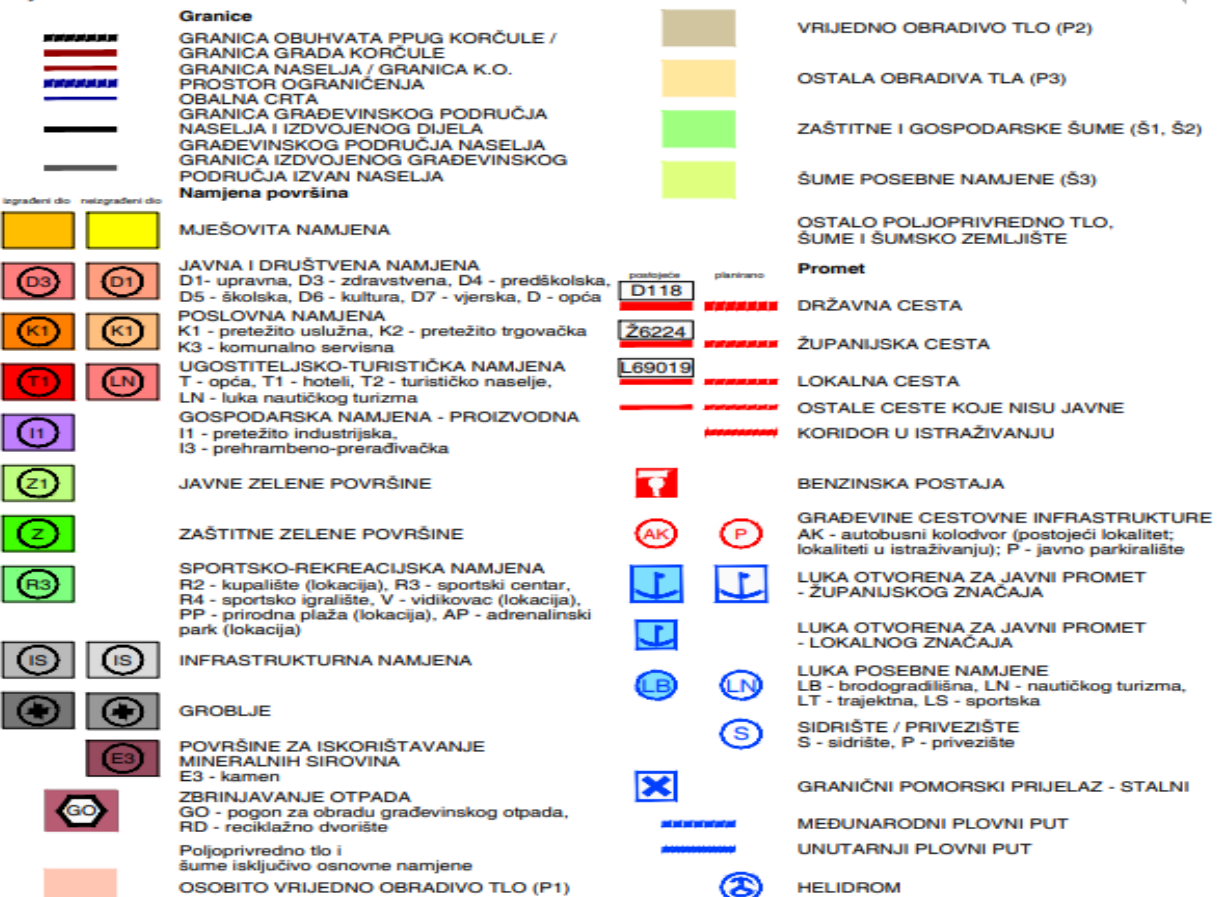
Grafički dio:1. Korištenje i namjena površina

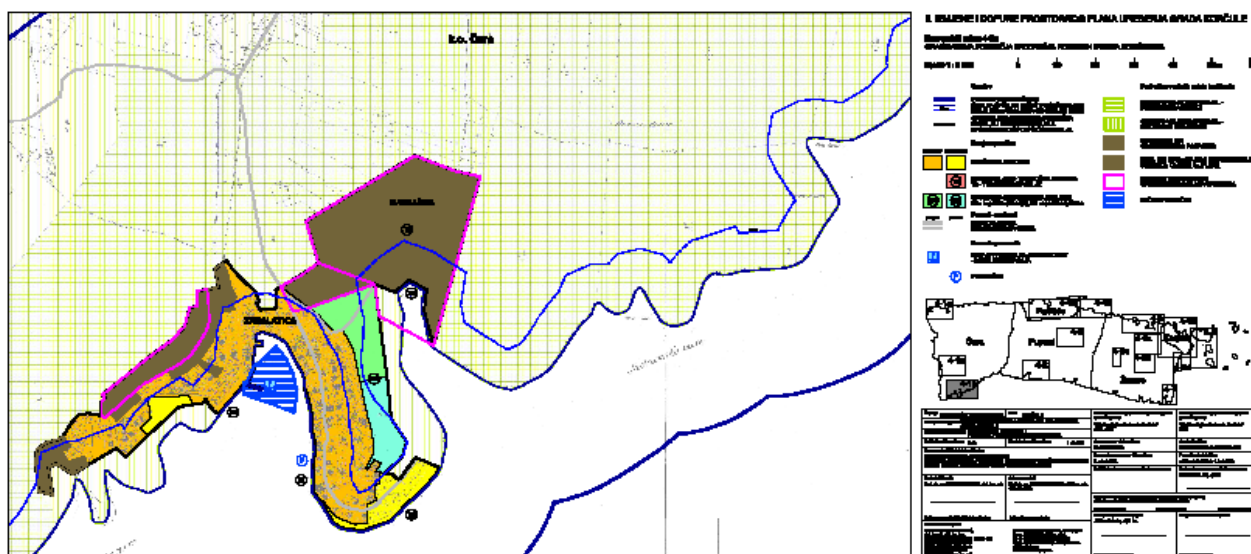


II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA KORČULE

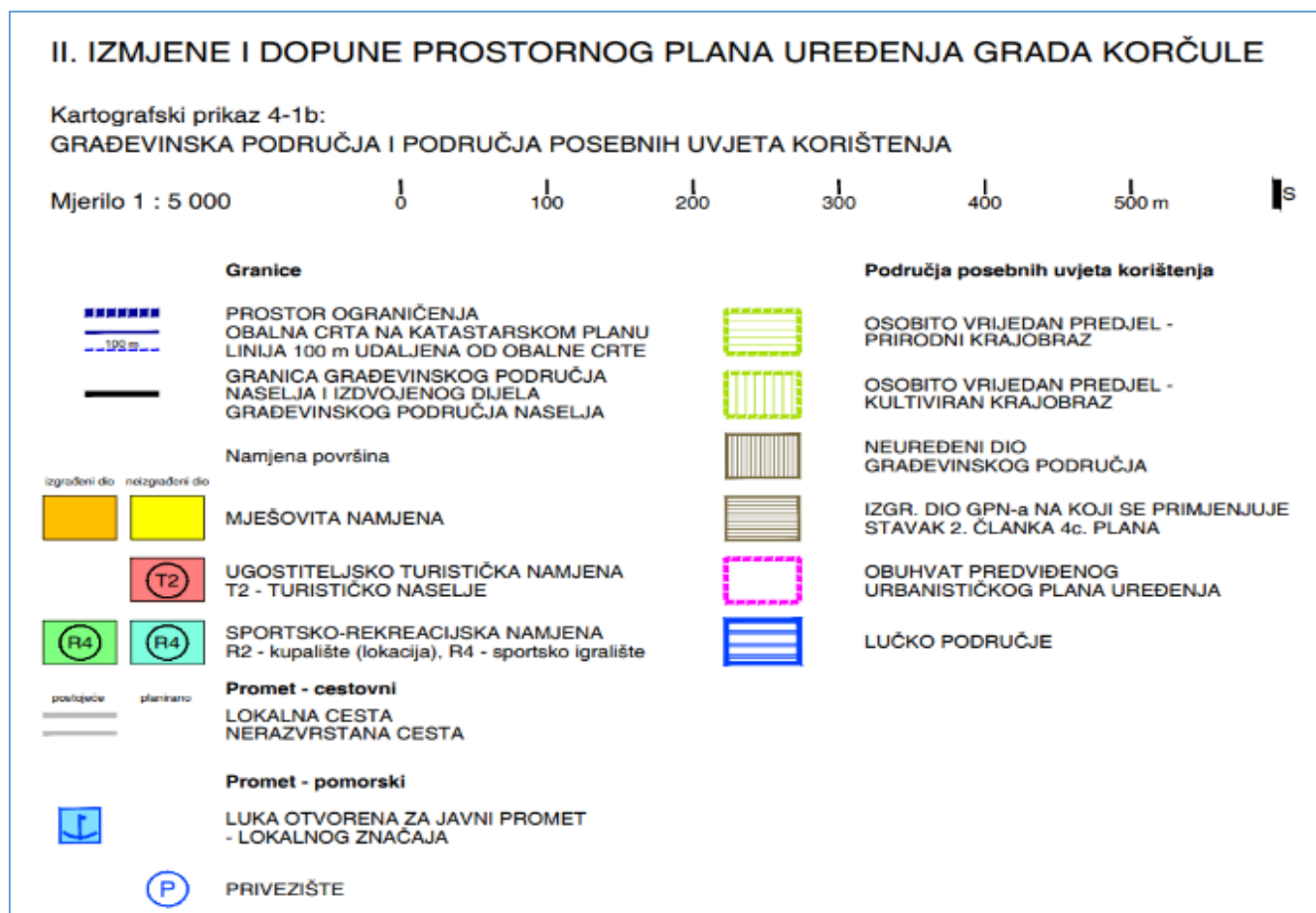
Kartografski prikaz 1:
KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

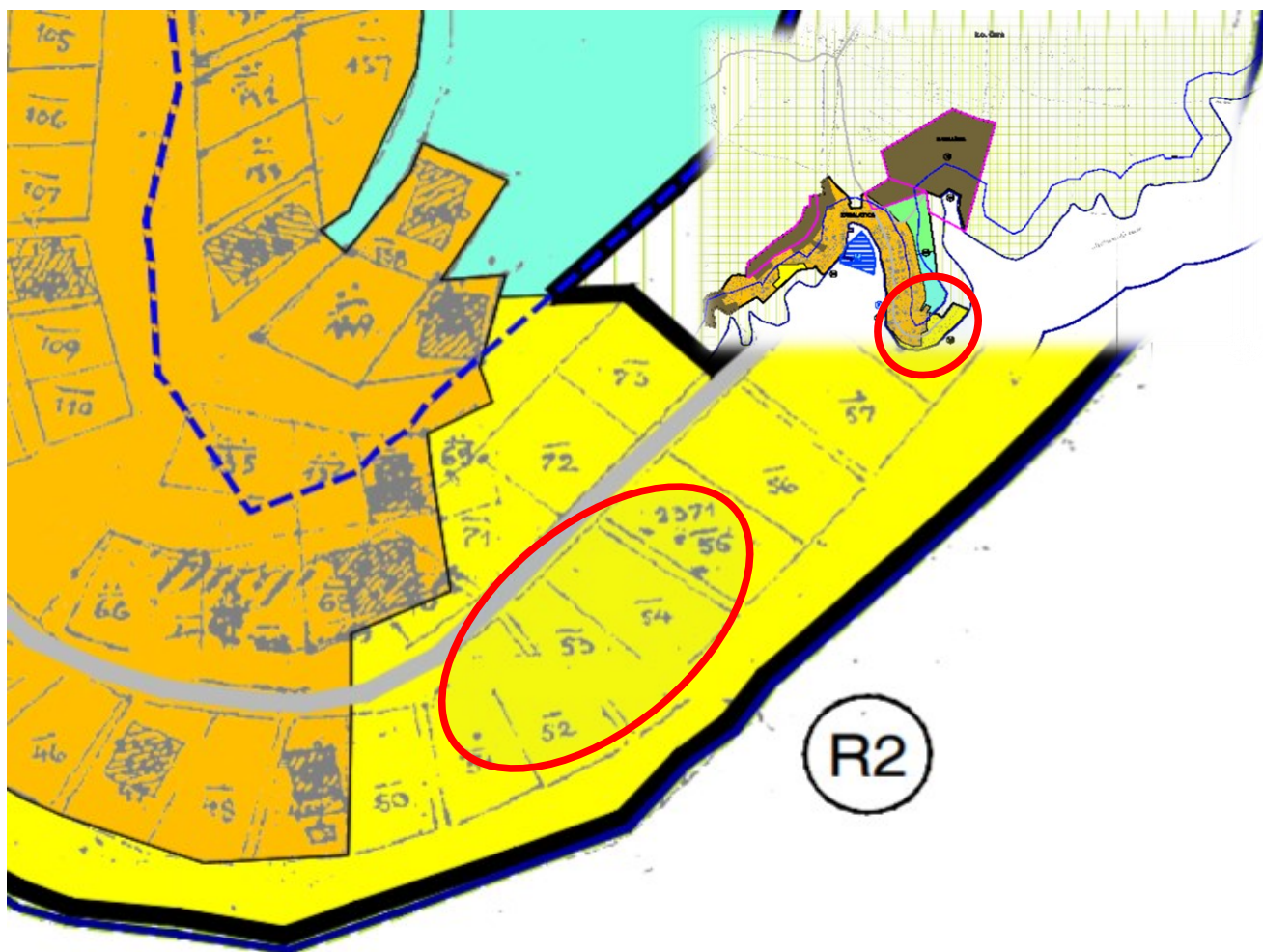
Mjerilo 1 : 25 000





Prema PPU GRADA KORČULE lokacija sa z.k.č. 2371/52, 2371/53, 2371/54 i 2371/55 k.o. Čara, se nalazi unutar granice građevinskog područja neizgrađeni dio), naselja ZAVALATICA, zapadna mikrolokacija mješovita namjena.





RAZGRANIČENJE POVRŠINA PREMA NAMJENI

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

(a) unutar građevinskih područja, na:

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

• građevinska područja naselja (GPN) unutar kojih su razgraničene površine:

- mješovite namjene

- isključive namjene:

NAMJENA POVRŠINA UNUTAR GRAĐEVINSKIH PODRUČJA

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

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

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

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

i:

• javne i zaštitne zelene površine,

• površine infrastrukturnih sustava, prometnih građevina i pojaseva s površinama za promet u kretanju i mirovanju, površine obale i lučke infrastrukture,

• površine javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, školske i predškolske, kulturne, vjerske i sl.)

• sportsko-rekreacijske površine,

• manje površine gospodarske namjene (ugostiteljsko-turističke, uslužne, trgovačke, za proizvodnju manjeg opsega - zanatske, komunalno-servisne, i sl.) bez nepovoljnih utjecaja na život u dijelu građevinskog područja naselja mješovite namjene,

• površine ostalih infrastrukturnih i komunalnih građevina i uređaja bez nepovoljnih utjecaja na život u naselju, • druge namjene i sadržaje, koji nisu nespojivi sa stambenom namjenom, (b) površine isključive namjene

SAŽETAK KATASTARSKIH, GRUNTOVNIH I PROSTORNO PLANSKIH ODREDNICA ZA K.Č.Z. 2371/52,2371/53,2371/54,2371/55 K.O. ČARA.

1, 2	LOKACIJA	
	GRAD KORČULA	jugozapadna mikrolokacija GRADA KORČULE, istočna mikrolokacija mjesta Zavalatica;
	Površina (m2)	3.025,00
3	ZEMLJIŠNIK	
	k.č. (SI) k.o. ČARA	z.k.č. 2371/52, 2371/53, 2371/54 i 2371/55 k.o. Čara
	Površina proc. (m2)	3.025,00
	Vlasništvo	GRAD KORČULA
4	KATASTAR	
	k.č. (NI) k.o. ČARA	z.k.č. 2371/52, 2371/53, 2371/54 i 2371/55 k.o. Čara
	Površina (m2)	3.025,00
	Posjednik	GRAD KORČULA
5	GEOPORTAL	
	Postojeće stanje	prirodna padina strmog nagiba ka jugu, mediteransko nisko i visoko raslinje
6	PPUG	
	GP	DA (dio GP naselja ZAVALATICA)
	Namjena	MJEŠOVITA NAMJENA
	Status (I; N; NN)	NEIZGRAĐENI (2371/52,2371/53,2371/54,2371/55) DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA)
	kig	0,4 za samostojeći i poluugrađeni način gradnje; za ugrađeni način gradnje = (0,50)
	kis	1,5 prema PPU GRADA KORČULE
	Obveza izrade UPU-a	nema
8	UPU	
	Detaljna namjena	***

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 19.03.2022.; zk.uložak br.: 938 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
938	Čara	2371/52	2371/52	ŠUMA	M	760,00	760,00
938	Čara	2371/53	2371/53	ŠUMA	M	638,00	638,00
938	Čara	2371/54	2371/54	ŠUMA	M	787,00	787,00
938	Čara	2371/55	2371/55	ŠUMA	M	840,00	840,00
POVRŠINA UKUPNO (m²):						3.025,00	3.025,00

Fotografija zemljišta sa očevida



7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

7.1. Gospodarsko stanje u Republici Hrvatskoj

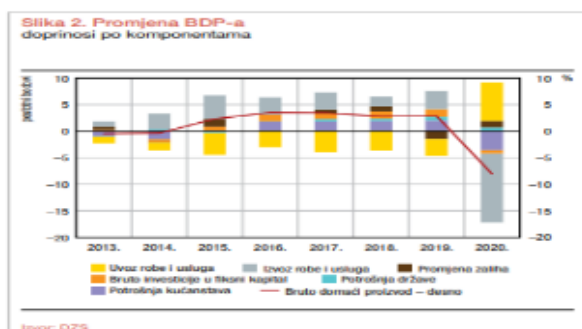
Model brze procjene BDP-a za treće tromjesečje upućuje na rast realnog BDP-a u odnosu na razdoblje od travnja do lipnja 2021. ponajprije zbog iznimno dobrih ostvarenja u turističkoj sezoni. Iako se zbog postupnog iščezavanja baznog učinka u spomenutom razdoblju očekuje niža godišnja stopa rasta realnog BDP-a nego u drugom tromjesečju, ona bi ipak mogla biti visoka (Slika 1.). Kada je riječ o dostupnim visokofrekventnim pokazateljima, realni promet od trgovine na malo i u kolovozu je nastavio povoljna kretanja pod utjecajem iznimno dobrih turističkih kretanja te se povećao za 1,8% u odnosu na srpanj. Istodobno je u ta dva mjeseca trgovina prosječno bila na razini višoj za 2,9% u odnosu na drugo tromjesečje (Slika 7.). Industrijska se proizvodnja u kolovozu povećala za 0,7% u usporedbi s prethodnim mjesecom, ali to nije bilo dovoljno da nadomjesti pad ostvaren u srpnju (za 1,0%). Stoga je u srpnju i kolovozu zabilježeno smanjenje industrijske proizvodnje od 0,6% u odnosu na prosječno ostvarenje iz drugog tromjesečja. Promatra li se prema glavnim industrijskim grupacijama, proizvodnja energije i netrajnih proizvoda za široku potrošnju na tromjesečnoj se razini smanjila, dok se proizvodnja intermedijarnih proizvoda te kapitalnih dobara zadržala na razini iz drugog tromjesečja. Jedino je proizvodnja trajnih proizvoda za široku potrošnju povećana na tromjesečnoj razini (slike 3.i 4.).

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 270, Godina XXVII · Listopad 2021.

7.2 Građevinski sektor

U 2020. izdane su 9 403 građevinske dozvole, što je za 5,3% manje nego u 2019. Za izdane građevinske dozvole u 2020. predviđena je vrijednost radova u iznosu od 28 090 600 tisuća kuna, što je za 23,9% manje nego u 2019. Prema izdanim građevinskim dozvolama u 2020., predviđeno je građenje 14 083 stana, što je za 8,4% manje nego u 2019. U 2020. prema vrstama građevina, 83,0% dozvola izdano je za zgrade, a 17,0% za ostale građevine prema vrstama građenja, 75,3% dozvola izdano je za novogradnju, a 24,7% za rekonstrukcije.

Izvor: www.dzs.hr, Izdane građevinske dozvole u 2020., 10.03.2021.



7.3 Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2020. godini iznosila je 40,023 milijarde vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2020. godini iznosila je 388.226 kune, dok je godinu dana ranije iznosila 356.663 kune (slika 2.2.). Gledano u odnosu na ostvareni bruto domaći proizvod (BDP) kupoprodajne transakcije nekretnina činile su 11 posto BDP-a 2020. godine. Za usporedbu, taj je udio 2019. godine iznosio 10 posto. S obzirom na vrstu nekretnine, najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2020. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,1 posto vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,5 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19,4 posto. Gledano po vrsti nekretnine, u odnosu na 2019. godinu najveće povećanje vrijednosti 2020. godine bilježi kategorija ostalo, čak 91 posto, iza koje slijede šumska zemljišta s povećanjem vrijednosti za 68,6 posto te garaže za 26,7 posto. Povećanje vrijednosti u odnosu na 2019. bilježe i poslovni prostori i druge strane, najveće smanjenje vrijednosti prodanih nekretnina zabilježeno je kod kuća za povremeni boravak, u visini od 84,8 posto te kod vanjskih parkirnih mjesta, u visini od 44 posto. U odnosu na godinu ranije ukupna vrijednost prodanih stanova/ apartmana u 2020. godini smanjila se za 1,2 posto, a poljoprivrednih zemljišta za čak 20,8 posto.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

Stanovi

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2020. u odnosu na treće tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 2,5%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 6,4%, dok su u godišnjem prosjeku više za 7,7%. Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2020. u prosjeku su niže za 2,0%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 0,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 3,1%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 7,3%. Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2020. u odnosu na treće tromjesečje 2020. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 3,1%, za Jadran za 0,6% i za Ostalo za 5,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 5,9%, za Jadran za 6,0% i za Ostalo za 8,9%

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

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (B 2015 = 100) ¹⁾ Indices (B 2015 = 100) ¹⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeci stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
	Q4	109,45	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	114,58	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	120,80	108,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,45	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
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

Slika 6. Godišnje stope promjene cijena stambenih objekata u 2019.,2020.

PRIOPĆENJE REPUBLIKA HRVATSKA **FIRST RELEASE**

INDIKATOR CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ZA TRGOBU TRŽIŠTOM 2019. I 2020.
IZMJENE CIJENA KUĆA I CIJENA STAMBENIH OBJEKATA 2019. I 2020.

1. IZOBILJEŽENJE CIJENI STAMBENIH OBJEKATA IZOBILJEŽENJE CIJENA KUĆA I CIJENA STAMBENIH OBJEKATA 2019. I 2020.

Indikator	2019.	2020.	2020./2019.
Indeks cijena stambenih objekata	100,0	100,0	100,0
Indeks cijena kuća	100,0	100,0	100,0
Indeks cijena stambenih objekata (izuzetak: ostalo)	100,0	100,0	100,0
Indeks cijena kuća (izuzetak: povremeni boravak)	100,0	100,0	100,0
Indeks cijena kuća (izuzetak: povremeni boravak i poslovne zgrade)	100,0	100,0	100,0
Indeks cijena kuća (izuzetak: povremeni boravak, poslovne zgrade i poslovni prostori)	100,0	100,0	100,0

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

Kuće

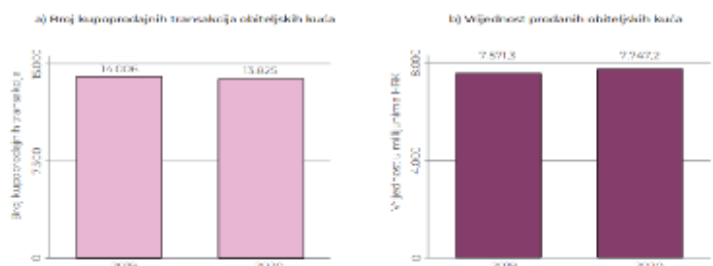
U Hrvatskoj je 2020. godine ostvareno 13.825 kupoprodaja obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 7,7 milijardi kuna (slika 3.10.). U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je pad broja kupoprodaja za 1,3 posto, dok je njihova ukupna vrijednost porasla za 2,3 posto. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije obiteljske kuće tako je u 2020. godini iznosila 560.376 kuna, a godinu dana ranije 540.575 kuna.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Slika 7. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2019. i 2020

U Hrvatskoj je 2020. godine ostvareno 13.825 kupoprodaja obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 7,7 milijardi kuna (slika 3.10.). U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je pad broja kupoprodaja za 1,3 posto, dok je njihova ukupna vrijednost porasla za 2,3 posto. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije obiteljske kuće tako je u 2020. godini iznosila 560.376 kuna, a godinu dana ranije 540.575 kuna.

Slika 3.10: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2019. i 2020. godini



Izvori: EIZ i MPCL

Izvor: EIZ i MGIPU

Poslovni prostori

U usporedbi s 2019., pad broja kupoprodaja 2020. godine zabilježen je kod gotovo svih vrsta nekretnina, izuzev kategorija ostalo (rast od 39,5 posto) te različitih nekretnina (rast od 4,5 posto). Pritom je najveće relativno smanjenje broja kupoprodaja zabilježeno kod kuća za povremeni boravak, za 89,6 posto, iza kojih slijede poslovni prostori i poslovne zgrade, s padom broja kupoprodaja od 20,3 posto.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., MHIPU I HIZ i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

Zemljišta

U 2020. godini ostvareno je 16.215 kupoprodaja građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti 8,6 milijardi kuna. U usporedbi s prethodnom godinom, u 2020. godini ostvareno je 5,2 posto kupoprodaja manje, a vrijednost prodanog građevinskog zemljišta zabilježila je rast od 2,3 posto. To ukazuje da se prosječna vrijednost kupoprodajnih transakcija povećala. U 2019. godini ukupna je vrijednost kupoprodajnih transakcija građevinskim zemljištem iznosila 8,4 milijardi kuna. Tijekom 2019. i 2020. godine na području Republike Hrvatske ostvareno je ukupno 33.315 kupoprodaja građevinskim zemljištem ukupne vrijednosti u iznosu 17,0 milijardi kuna. Najveća razlika u cijeni između pet posto 4.3. Građevinska zemljišta 117 najjeftinijih i pet posto najskupljih građevinskih zemljišta ostvarena je u Gradu Zagrebu gdje je iznosila 2.962,2 kune po m², te u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je iznosila 2.837,6 kuna po m². S druge strane, najmanja razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih građevinskih zemljišta zabilježena je u Sisačko-moslavačkoj županiji gdje je iznosila 141 kunu po m².

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., MHIPU I HIZ

7.4 Turistički sektor

U 2020. zbog pandemije prouzročene koronavirusom ostvareno 64,2% manje dolazaka i 55,3% manje noćenja turista nego u 2019. U 2020. u komercijalnim smještajnim objektima ostvareno je 7 milijuna dolazaka i 41 milijun noćenja turista.

Ograničenja u putovanjima, zatvaranje granica, propisi o karanteni i donošenje epidemioloških mjera i u Hrvatskoj i svijetu, kako bi se spriječilo širenje zaraze, izravno su utjecali na pad dolazaka turista za 64,2% te pad noćenja za 55,3% u komercijalnom smještaju u 2020. u odnosu na 2019. Nakon što je u 2019. dosegnuta najveća moguća vrijednost od 91 milijun noćenja turista u komercijalnom smještaju u Hrvatskoj, broj noćenja turista u 2020. vratio se na razinu od prije 20 godina. Domaći turisti ostvarili su 1,5 milijuna dolazaka i 5,4 milijuna noćenja, što je pad dolazaka za 34,2% i pad noćenja za 23,7% u odnosu na 2019. Strani turisti ostvarili su 5,5 milijuna dolazaka i 35,4 milijuna noćenja, što je za 68,0% manje dolazaka i za 58,0% manje noćenja u odnosu na 2019.

Izvori: www.dzs.hr, Dolasci i noćenja turista u 2020., 05.03.2021.

4. DOLASCI I NOĆENJA TURISTA PREMA NAČINU DOLASKA TURISTA

	Individualno Individual arrangement						Organizirano Organised trip						Total					
	dolasci Arrivals			noćenja Nights			dolasci Arrivals			noćenja Nights								
	2019.	2020.	indeksi indices 2020, 2019.	2019.	2020.	indeksi indices 2020, 2019.	2019.	2020.	indeksi indices 2020, 2019.	2019.	2020.	indeksi indices 2020, 2019.						
Ukupno	12 400	8755	351 660	43,2	60 142	31 558	142	155	52,5	7 185	271	1 649 468	23,0	31 100	7899	238 300	29,7	
Domaći turisti	1 488	776	1 135 266	76,3	5 063	8034	336 169	85,3	723 582	320 583	44,3	2 011 307	1 079 222	53,7	Domaćni tourists			
Strani turisti	10 912	0994	216 394	38,6	55 058	27 219	239	956	49,4	6 441	389	1 328 885	20,6	29 089	3928	159 078	26,0	
																		Strani tourists

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

7.5 Industrijska proizvodnja

7.). Industrijska se proizvodnja u kolovozu povećala za 0,7% u usporedbi s prethodnim mjesecom, ali to nije bilo dovoljno da nadomjesti pad ostvaren u srpnju (za 1,0%). Stoga je u srpnju i kolovozu zabilježeno smanjenje industrijske proizvodnje od 0,6% u odnosu na prosječno ostvarenje iz drugog tromjesečja. Promatra li se prema glavnim industrijskim grupacijama, proizvodnja energije i netrajnih proizvoda za široku potrošnju na tromjesečnoj se razini smanjila, dok se proizvodnja intermedijarnih proizvoda te kapitalnih dobara zadržala na razini iz drugog tromjesečja. Jedino je proizvodnja trajnih proizvoda za široku potrošnju povećana na tromjesečnoj razini (slike 3.)

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 270, listopad 2021. godine

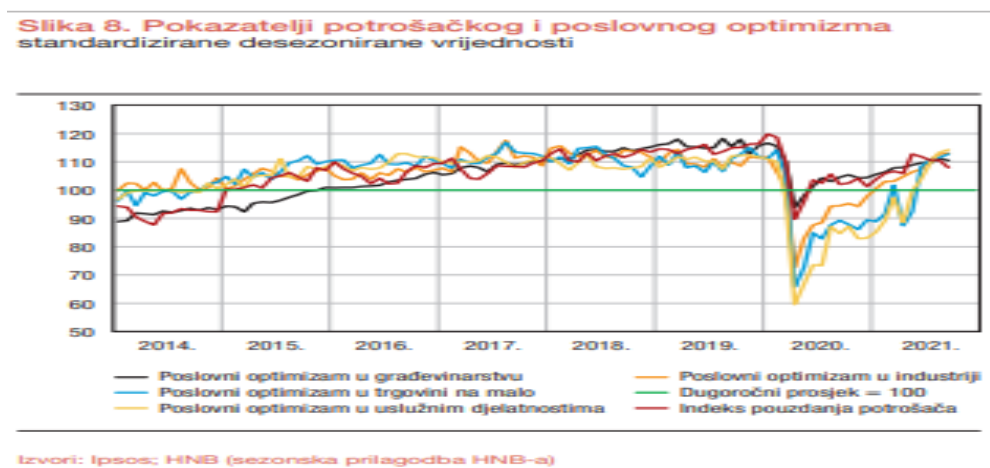
7.6 Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina

Pretežu i nadalje nepovoljni rizici za fiskalna kretanja koji ovise u prvom redu o epidemiološkoj situaciji i budućem

kretanju pandemije. Iako su novi valovi pandemije u drugom dijelu 2020. i na početku 2021. donijeli uspostavu znatno blažih mjera ograničenja poslovanja i kreirali umjerenije troškove fiskalne politike, svaki daljnji nepovoljni razvoj pandemije, uključujući eventualna kašnjenja u isporuci cijepljenja, nepovjerenje u cjepivo ili mutacije virusa, može prouzročiti dodatne neplanirane troškove za opću državu i daljnji rast javnog duga. Nepovoljan razvoj pandemije može prouzrokovati i dodatni rast rashoda u zdravstvu zbog rasta troškova rada liječnika, te se ponovno mogu intenzivirati problemi vezani uz daljnje kumuliranje neplaćenih obveza u zdravstvu. Sanacija područja pogođenih potresom u ožujku i prosincu 2020. u gradu Zagrebu i središnjoj Hrvatskoj također donosi potencijalne negativne rizike za rashodnu stranu proračuna, a nije isključen ni nepovoljni utjecaj rizika prisutnih već dulje vrijeme, poput međunarodne arbitraže koju je pokrenuo MOL. S druge strane, Vlada RH postigla je početkom 2021. sporazum sa šest od osam banaka u slučaju sudske tužbe zbog konverzije kredita nominiranih u švicarskim francima, čime je potencijalni trošak vezan uz nepovoljan ishod te tužbe znatno umanjeno

Izvori: Izvor: www.hnb.hr, Bilten 270, listopad 2021. godine; FINANCIJSKA STABILNOST

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.

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

9.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina; IZVADAK IZ ZBIRKE ISPRAVA BROJ ID; 31167

Usporedba 1

ICSN: 118,05

Lokacija	Zavalatica	tečaj na dan transakcije 1Euro=	7,373115 kn
Datum ugovora:	31.07.2019.		
K.č.:	2371/59		
K.o.:	Čara		
Površina:	569,00	m ²	
Cijena (kn):	675.442,83		
Cijena (€):	91.608,88		
Cijena po m ² :	161,00	€	

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1315162
Datum pregleda	20.3.2022.
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4079417
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.09.2020
Površina u prometu	569,00
Vrijednost nekretnine (KN)	675.443,69
Datum ugovora	31.07.2019

POREZI:

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: ZAVALATICA - MJESOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - MJESOVITA NAMJENA

Usporedba 2

Lokacija:	Zavalatica	ICSN: 118,05	
Datum ugovora:	31.07.2019.	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,373115 kn
K.č.:	2371/60		
K.o.:	Čara		
Površina (m ²):	657,00	m ²	
Cijena (kn):	828.345,60		
Cijena (€):	112.346,76		
Cijena (€/m ²):	171,00	€	

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1315163
Datum pregleda	20.3.2022.
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4079417
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.09.2020
Površina u prometu	657,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.503.724,68
Datum ugovora	31.07.2019

POREZI:

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: ZAVALATICA - MJESOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - MJESOVITA NAMJENA

Usporedba 3

Lokacija: **Zavalatica**
Datum ugovora: 02.11.2021. **ICSN: 138,18**
K.č.: 2371/145 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,509157 kn
K.o.: Čara
Površina (m²): 428,00 m²
Cijena (kn): 450.547,04
Cijena (€): 59.999,68
Cijena (€/m²): 140,19 €

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1557632
Datum pregleda	20.3.2022.
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4611215
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.12.2021
Površina u prometu	428,00
Vrijednost nekretnine (KN)	450.549,42
Datum ugovora	02.11.2021

POREZI:
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a: NE
- Stopa PDV-a (%): 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni: NE
- Optiranje: NE

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: ZAVALATICA - MJESOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - MJESOVITA NAMJENA

Usporedba 4

Lokacija: **Zavalatica**
Datum ugovora: 14.12.2020. **ICSN: 127,61**
K.č.: 2371/105 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,538972 kn
K.o.: Čara
Površina (m²): 415,00 m²
Cijena (kn): 354.476,40
Cijena (€): 47.019,20
Cijena (€/m²): 113,30 €

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1362441
Datum pregleda	20.3.2022.
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4387950
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.12.2020
Površina u prometu	415,00
Vrijednost nekretnine (KN)	354.474,75
Datum ugovora	14.12.2020

POREZI:
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a: NE
- Stopa PDV-a (%): 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni: NE
- Optiranje: NE

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: ZAVALATICA - MJESOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - MJESOVITA NAMJENA

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje **ICSN: 138,18**

9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

		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
	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
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

* 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	161,00	118,05	138,18	1,1705	188,45
Zavalatica	171,00	118,05		1,1705	200,16
Zavalatica	140,19	138,18		1,0000	140,19
Zavalatica	113,30	127,61		1,0828	122,68

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	188,45	1,00	188,45
Zavalatica	1,50		200,16	1,00	200,16
Zavalatica	1,50		140,19	1,00	140,19
Zavalatica	1,50		122,68	1,00	122,68

9.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje

9.2.2.1. Odstupanje u kakvoći zemljišta

Zavalatica b.b.; (kod kućnog broja 339) , 20273 Čara, Grad Korčula	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 3
	Zavalatica b.b.; (kod kućnog broja 339) , 20273 Čara, Grad Korčula	Zavalatica	Zavalatica	Zavalatica	Zavalatica
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Izjednačena cijena (€/m ²)	--	188,45	200,16	140,19	122,68
Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja		188,45	200,16	140,19	122,68
Površina zemljišta m ²	3.025,00	569,00	657,00	428,00	415,00
FIZIČKI ASPEKTI					
Prilagođena prodajna cijena po m ²	162,87	188,45	200,16	140,19	122,68
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	162,87	188,45	200,16	140,19	122,68
Indikator vrijednosti po m²	162,87	188,45	200,16	140,19	122,68
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		0%	0%	0%	0%
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:		-25,58	-37,29	22,68	40,19
Odstupanje od prosjeka u postotku:		16%	23%	14%	25%
Kvadrat odstupanja:		654,49	1.390,40	514,58	1.614,97
Standardno odstupanje:	32,30	20%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	64,61	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Vrijednost zemljišta I KTG.:	492.683,55 €				

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: 492.683,55 €

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 procijenjivane parcele m2:	3.025,00
namjena zemljišta prema PPU GRADA KORČULE	G/I
Mjera:	prema odrednicama PPU -a.
Kategorija:	I
Lokacija:	Zavalatica (20273 ČARA)
Dan vrednovanja:	18.03.2022.

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/objekta(m2)	cijena kuna/m2	k.o.ČARA	
						cijena Eura/m2	UKUPNO Eura
938	Čara	2371/52	937.000,00	760,00	1.232,98	162,87	123.781,65
938	Čara	2371/53	787.000,00	638,00	1.232,98	162,87	103.911,44
938	Čara	2371/54	970.000,00	787,00	1.232,98	162,87	128.179,16
938	Čara	2371/55	1.040.000,00	840,00	1.232,98	162,87	136.811,30
		3.734.000,00 kn		3.025,00			
***	***	3.734.000,00 kn		3.025,00	1232,98	€ 492.683,55	

10.2. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Zemljište u k.o. ČARA;

na adresi: Zavalatica b.b.; (kod kućnog broja 339) , 20273 Čara, Grad Korčula

ZK.čest.: 2371/52,2371/53,2371/54,2371/55

ZK k.o.: Čara

z.k.ul.: 978

podul.: ***

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

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

3.734.000,00 kn

1€ = 7,570296 kn

492.683,55 €

1.234,00 kn kn/m² PZ

ili

162,87 €/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, prosljediti, 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

Izrada;

Zlatko Bender dipl.inž.građ.stalni sudski vještak



12. PRILOZI

***** dokumentacija i fotografije**

fotodokumentacija ; Č.ZEM. 2371/52,2371/53,2371/54,2371/55 K.O. Čara



Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
4	k.č. 2371/105 k.o. ČARA	NA PREDMETNOJ NEKRETNINI IZDANA JE GRAĐEVINSKA DOZVOLA, KLASA: UP/I-361-03/21-01/000279, URBROJ: 2117-23-2/2-22-0016, OD 26.01.2022., ZA GRAĐENJE GRAĐEVINE STAMBENE NAMJENE 2.B. SKUPINE, IZDANA PO UPRAVNOM ODJELU ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJU, DNŽ, ISPOSTAVA U KORČULI
5	k.č. 2371/145 k.o. ČARA	NA PREDMETNOJ NEKRETNINI IZDANA JE GRAĐEVINSKA DOZVOLA, KLASA: UP/I-361-03/21-01/000231, URBROJ: 2117-23-2/2-22-0019, OD 15.03.2022., ZA GRAĐENJE GRAĐEVINE STAMBENE NAMJENE 2.B. SKUPINE, IZDANA PO UPRAVNOM ODJELU ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJU, DNŽ, ISPOSTAVA U KORČULI

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ZAVALATICA KOD BROJA 282, KORČULA odnosno na k.č. 2371/53 k.o. ČARA, KORČULA.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku ZAVALATICA - 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: 364-01/22-01/20

URBROJ: 2117-23-1/18-22-2

DUBROVNIK, 17.3.2022.

IZRADIO/IZRADILA:
NIKOLA BUKVIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

**POJAŠNENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – 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 - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPG,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 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko 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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ZLATKO BENDER (34104772311)

ID Izvatka: 31167

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ČARA, KORČULA	ČARA, KORČULA	ČARA, KORČULA	ČARA, KORČULA	ČARA, KORČULA
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	2371/149	2371/59	2371/60	2371/105	2371/145
6	K.O.	ČARA, KORČULA	ČARA, KORČULA	ČARA, KORČULA	ČARA, KORČULA	ČARA, KORČULA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	560	569	657	415	428
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	560	569	657	415	428
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	2371/149	2371/59	2371/60	2371/105	2371/145
11	K.O.	ČARA	ČARA	ČARA	ČARA	ČARA
12	NAMJENA	M	M	M	M	M
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,50	1,50	1,50	1,50
		Kin max				
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	630,55	1.187,07	1.260,80	854,16	1.052,68
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	85,00	161,00	171,00	113,25	140,19
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	11.03.2019	31.07.2019	31.07.2019	14.12.2020	02.11.2021
19	CIJENOVNI BLOK	ZAVALATICA - MJEŠOVITO	ZAVALATICA - MJEŠOVITO	ZAVALATICA - MJEŠOVITO	ZAVALATICA - MJEŠOVITO	ZAVALATICA - MJEŠOVITO
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL KORČULA
Stanje na dan: 19.03.2022. 22:45

Katastarska općina: 314641, ČARA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2483/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 938

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1						
1.	2371/3	GRADILIŠTE "ZAVALATICA"			101	
2.	2371/33	GRADILIŠTE "ZAVALATICA"			41	
3.	2371/36					
4.	2371/37					
5.	2371/52				760	
6.	2371/53				638	
7.	2371/54				787	
8.	2371/55				840	
9.	2371/58				600	
10.	2371/70				375	
11.	2371/71				775	
12.	2371/72				775	
13.	2371/149				560	
14.	2378/10	GRADILIŠTE "ZAVALATICA"			69	
15.	2378/12	GRADILIŠTE "ZAVALATICA"			194	
16.	2378/23	GRADILIŠTE "ZAVALATICA"			220	
17.	2378/25	GRADILIŠTE "ZAVALATICA"			480	
18.	2378/26	GRADILIŠTE "ZAVALATICA"			467	
19.	2378/27	GRADILIŠTE "ZAVALATICA"			467	
20.	2378/77	GRADILIŠTE "ZAVALATICA"			399	
21.	2378/81	GRADILIŠTE "ZAVALATICA"			672	
22.	2378/82	GRADILIŠTE "ZAVALATICA"			462	
23.	2378/83	GRADILIŠTE "ZAVALATICA"			360	
24.	2378/85				480	
25.	2378/110				625	
		UKUPNO:			11147	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

20.03.2022. 17:08:50

Stranica: 1

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
2						
1.	314/1	ŠUMA			1191829	
2.	315	ŠUMA			8355	
3.	636/2	ŠUMA U RUPE			1141175	
		UKUPNO:			2341359	
3						
1.	2378/120				562	
		UKUPNO:			562	
4						
1.	635/2	ŠUMA U RUPE			38770	
2.	1236/1	ŠUMA SMRDLJIKA			67430	
3.	2191/5	ŠUMA U DRMIĆA DOLAC			63377	
4.	2191/7	ŠUMA U DRMIĆA DOLAC			52569	
5.	2203/1	ŠUMA			491123	
6.	2205/1	ŠUMA U KAMENA VRH			304313	
7.	2205/6	ŠUMA U KAMENI VRH			216371	
8.	2206/2	ŠUMA POD KLETI			245142	
		UKUPNO:			1479095	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo 4		
	Zaprimljeno 22.10.2018.g. pod brojem Z-12080/2018	
3.1	ZABILJEŽBA, Sukladno odredbama čl. 148.a st. 3. Zakona o gradnji (NN 153/13 i 20/17) za nekretnine 2206/4 i 2206/5 evidentirane ruševina i spremnik nisu priloženi akti o legalnosti iste.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo 1 - 1. Vlasnički dio: 1/1		
GRAD KORČULA		
1.2	Zaprimljeno 03.04.2019.g. pod brojem Z-3294/2019 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, UGOVOR O KUPOPRODAJI OV-748/19 JAVNI BILJEŽNIK IVNA KALIMAN, KORČULA 08.03.2019, POTVRDA OV-1172/19 JAVNI BILJEŽNIK IVNA KALIMAN, KORČULA 29.03.2019, za kčbr. 2371/59 i 2371/60.	na 1 (1.1)
ZK tijelo 2 - 1. Vlasnički dio: 1/1		
REPUBLIKA HRVATSKA		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo 3 - 2. Vlasnički dio: 1/1		
FARAC JIMMY, OIB: 21054180916, ŠET. FRANA KRŠINIĆA 106, 20260 KORČULA, HRVATSKA		
ZK tijelo 4 - 1. Vlasnički dio: 1/1		
REPUBLIKA HRVATSKA		Z.1536/2003.

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo 1		
1.1	Zaprimljeno 03.05.2019.g. pod brojem Z-4171/2019 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, UGOVOR O KUPOPRODAJI Z.3294/2019 06.03.2019, kčbr. 2371/59 i 2371/60.	na 1 (1.1)
ZK tijelo 2		
1.1	Zaprimljeno 13.03.2020.g. pod brojem Z-2483/2020 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.03.2022.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 21.11.2018. 23:22

PRIJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČARA (Mbr. 314641)

Posjedovni list: 1032

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	D.b	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
		2371/3	ZAVALATICA	101	17		
			GRADILIŠTE	101			
		2371/33	ZAVALATICA	41	17		
			GRADILIŠTE	41			
		2371/52	ZAVALATICA	760	17		
			ŠUMA	760			
		2371/53	ZAVALATICA	638	17		
			ŠUMA	638			
		2371/54	ZAVALATICA	787	17		
			ŠUMA	787			
		2371/55	ZAVALATICA	840	17		
			ŠUMA	840			
		2371/58	ZAVALATICA	600	17		
			ŠUMA	600			
		2371/59	ZAVALATICA	569	17		
			ŠUMA	569			
		2371/60	ZAVALATICA	657	17		
			ŠUMA	657			
		2371/70	ZAVALATICA	375	17		
			ŠUMA	375			
		2371/71	ZAVALATICA	775	17		
			ŠUMA	775			
		2371/72	ZAVALATICA	775	17		
			ŠUMA	775			
		2371/113	ZAVALATICA	613	17		
			ŠUMA	613			

Z _{gr}	D _{ib}	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
		2371/149	ZAVALATICA	560	17		
			NEPLODNO	560			
		2378/10	ZAVALATICA	69	17		
			ŠUMA	69			
		2378/12	ZAVALATICA	194	17		
			GRADILIŠTE	194			
		2378/23	ZAVALATICA	220	17		
			ŠUMA	220			
		2378/25	ZAVALATICA	480	17		
			ŠUMA	480			
		2378/26	ZAVALATICA	467	17		
			ŠUMA	467			
		2378/27	ZAVALATICA	467	17		
			ŠUMA	467			
		2378/77	ZAVALATICA	399	17		
			ŠUMA	399			
		2378/81	ZAVALATICA	672	17		
			ŠUMA	672			
		2378/82	ZAVALATICA	462	17		
			ŠUMA	462			
		2378/83	ZAVALATICA	360	17		
			ŠUMA	360			
		2378/85	ZAVALATICA	480	17		
			ŠUMA	480			
Ukupna površina katastarskih čestica				12361			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA KORČULA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ČARA, 314641
k.e. br.: 2371/53

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 20.03.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
URED PREDSEDNIKA

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

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

R J E Š E N J E

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

Obrazloženje

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

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

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

Predsjednica:

Josita Begović

D-NA:

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

Dokument je elektronički potpisan:

JOSITA BEGOVIĆ

Vrijeme potpisivanja:

01-02-2021
09:56:28



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

Broj zapisa: **eb2f6-b373a**

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

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

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

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

Dubrovnik, 21.03.2022. godine