

PROCJEMBENI ELABORAT – PR V-10/2024

z.k.č. 126/2,126/3 k.o. Trpanj



Nekretnina: **Građevinsko zemljište mješovite M namjene unutar izgrađenog dijela u k.o. Trpanj**

Lokacija: **Potok b.b., 20240 Trpanj**

Naručitelj: **Općina Trpanj, Kralja Tomislava 41, 20240 Trpanj, OIB: 96645416021**

Svrha: **Utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine-kupnja od strane jedinice lokalne samouprave za izgradnju TS 10/0,4 KV**

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, 10.05.2024. godine

VLASNIK:**Prema upisu u zk. Identifikaciji**

Općina Trpanj, Kralja Tomislava 41, 20240 Trpanj, OIB: 96645416021

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

Dračasta 5, Dubrovnik

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina	Građevinsko zemljište mješovite M namjene unutar izgrađenog dijela u k.o. Trpanj
Adresa:	Potok b.b., 20240 Trpanj
Zemljišnoknjižni uložak:	1637
Posjedovni list broj;	523
Zemljišnoknjižna čestica:	126/2,126/3
ZK katastarska općina:	Trpanj
Općinski sud:	Dubrovnik, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL Korčula
Katastarska čestica:	126/2,126/3
Katastarska općina:	Trpanj
Namjena:	Zemljište unutar granica građevinskog područja; M namjene
Datum pregleda nekretnine:	10.05.2024.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost;

za nekretninu: k.č.zem. 126/2 k.o. Trpanj
na lokaciji: Potok b.b., 20240 Trpanj

iznosi:

4.310,00 €za nekretninu: k.č.zem. 126/3 k.o. Trpanj
na lokaciji: Potok b.b., 20240 Trpanj

iznosi:

1.950,00 €**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. 126/2,126/3 k.o. Trpanj, upisano u ZK. izvadak br1637, na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja. Svrha pravnog posla je kupnja predmetnih čestica za izgradnju elektroenergetske infrastrukture TS 10/0,4 kV Trpanj sukladno odrednicama mjerodavnog zakona , a određivanje procijenjene vrijednosti zemljišta ima značaj početne cijene u smislu otkupa zemljišta. Zemljište se nalazi na predjelu užeg područja mjesta Trpanj, u sastavu općine Trpanj, na poluotoku Pelješcu. Na zemljištu nema izgrađen objekt bilo koje namjene , a nije započela gradnja u vrijeme očevida i snimanja stanja čestica. Katastarska i gruntovna identifikacija je usklađena u smislu oblika i površina.

Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja.

2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji

z.k. uložak/PL	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)	
					z.k.	katastar
1637	Trpanj	126/2	126/2	PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	42,00	42,00
1637	Trpanj	126/3	126/3	PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	19,00	19,00
POVRŠINA UKUPNO (m ²):					61,00	61,00

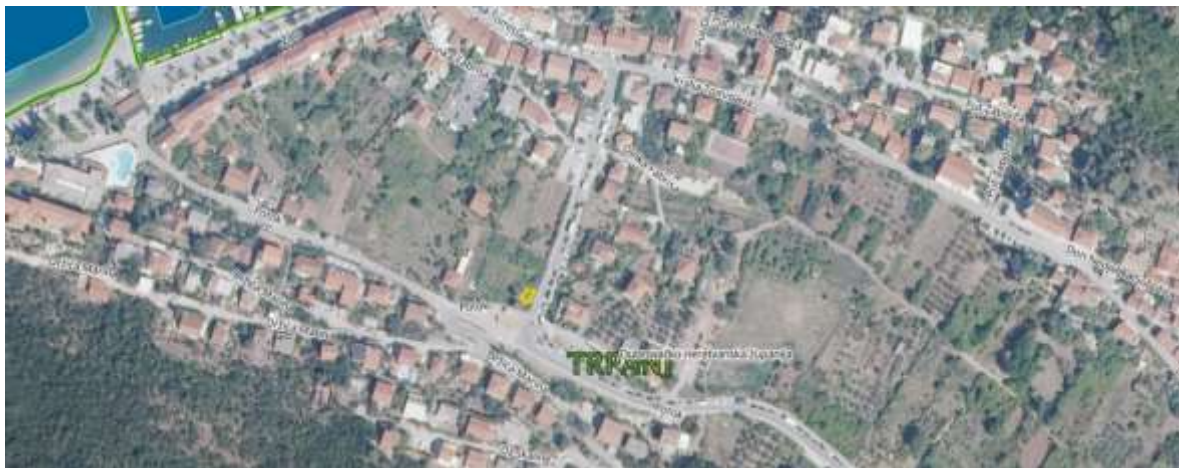
Vlasnik: Prema upisu u zk. Identifikaciji broj zk.ul. 1637 k.o. Trpanj

Teret: Prema priloženom izvratku iz zemljišne knjige za k.č.zem. 1637 k.o. Trpanj

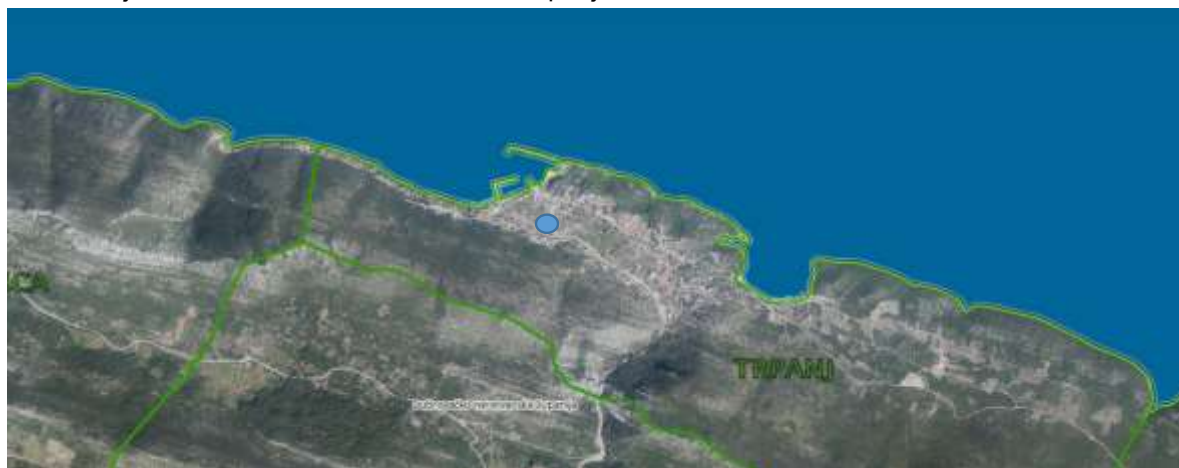
LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se na području općine Trpanj, mjesto Trpanj na z.k.č. 126/2,126/3 k.o. Trpanj , jugozapadna mikrolokacija općine Trpanj. Okolne parcele su slične namjene i oblika.

Mikrolokacija nekretnine, Izvor: Google Earth



Makrolokacija čestica zem. 126/2,126/3 u k.o. Trpanj



3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 10.05.2024.
Datum kakvoće: 10.05.2024.
Datum vrednovanja: 10.05.2024.

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.:637 k.o. Trpanj , od dana 14.05.2023. godine
 2. Popis katastarskih čestica s korisnicima i adresama, PL. broj: 523, k.o. Trpanj , neslužbena kopija, prijepis sa WEB-a, od dana 14.05.2023. godine.
 3. Izvod iz katastarskog plana, k.o. Trpanj, neslužbena kopija sa WEB-a.
 4. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena od dana 13.05.2024. godine, ID izvotka 47869
- Stanje unutar katastarskog i zemljišnoknjižnog operata je usklađeno u smislu oblika i površina. Površina zemljišta upisana katastarskoj identifikaciji i zemljišnik.

Napomene i ograde:

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

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

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

4. Popis primijenjenih propisa i literature

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

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

• Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
Zakon o gradnji; (Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji; NN 125/19)	(NN 153/13, 20/17, 114/18,39/19,125/19)
Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19,67/23)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 86/12,143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)	
Zakon o zemljišnim knjigama	(NN 63/19,128/22)

• Podzakonski akti:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 105/15)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima	(NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20,74/22)
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju	(NN 88/17,90/20,1/21,45/21)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade	(NN 93/17)
Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa	(NN 15/19)
Uredba o visini vodnog doprinosa	(NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(NN 59/20,154/22)
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora	

• Stručna literatura:

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

Bilten 289, Hrvatska narodna banka, 03/2024. godine.

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

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, rujan 2023. godine.

Indeksi cijena stambenih objekata za IV tromjesečje 2024. Državni zavod za statistiku, Zagreb, 04.04.2024. 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 Trpanj; jugozapadna mikrolokacija mjesta, a koja općina se nalazi na području DUBROVAČKO-NERETVANSKE županije. Zemljište oznake k.č.zem. 126/2, 126/3 k.o. Trpanj u naravi se nalazi unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja M namjene, a predstavlja ravnu livadu obraslu mediteranskim visokim i niskim raslinjem. Oblik zemljišta je nepravilnog geometrijskog oblika, a čestice se dodiruju. Na naznačenoj mikrolokaciji je na snazi obaveza izrade plana nižeg reda, a budući da se lokacija nalazi unutar izgrađenog i uređenog područja, na naznačenim parcelama je moguća gradnja, sukladno prostorno planskim odrednicama PPU općine Trpanj.

U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena:

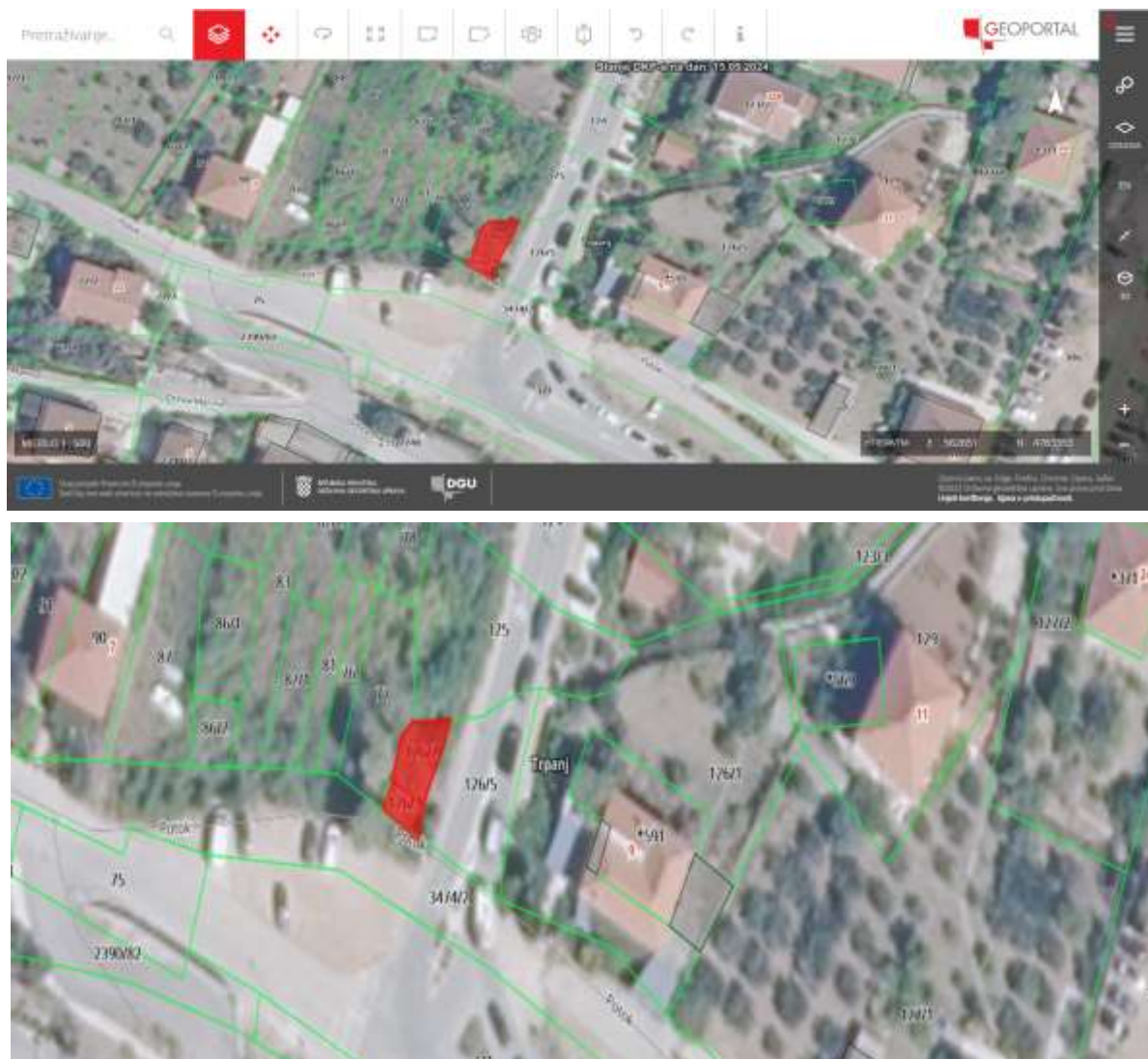
Pristup na javnu prometnu površinu:	DA
Vodovod priključak	NE
Kanalizacija priključak	NE
Elektroopskrba priključak	NE
Plin priključak:	NE
DTK priključak:	NE

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

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. 126/2,126/3 k.o. Trpanj



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

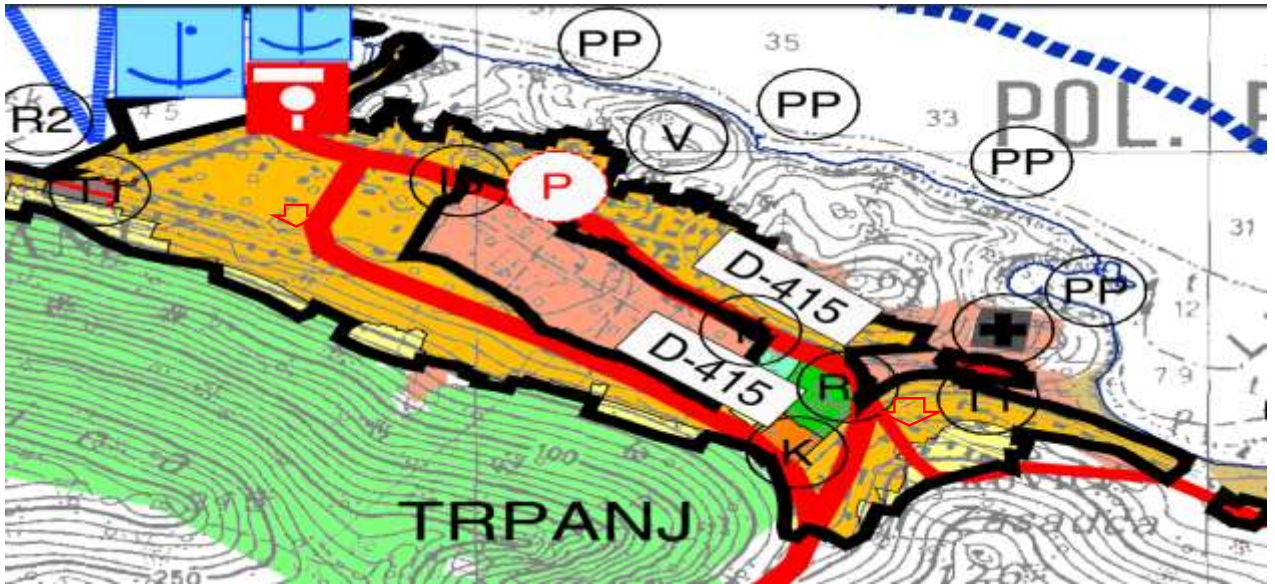
5.1. PROSTORNO PLANSKI STATUS NEKRETNINE

z.k.č. 126/2,126/3 k.o. Trpanj

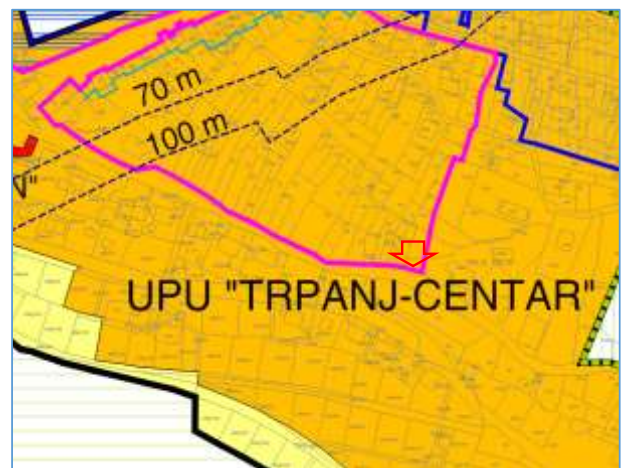
zemljište unutar građevinskog područja naselja mjesta Trpanj

(Sl.gl. DNŽ, br. 01/09,08/16, U IZRADI Sl.gl. DNŽ, br. 02/22.)

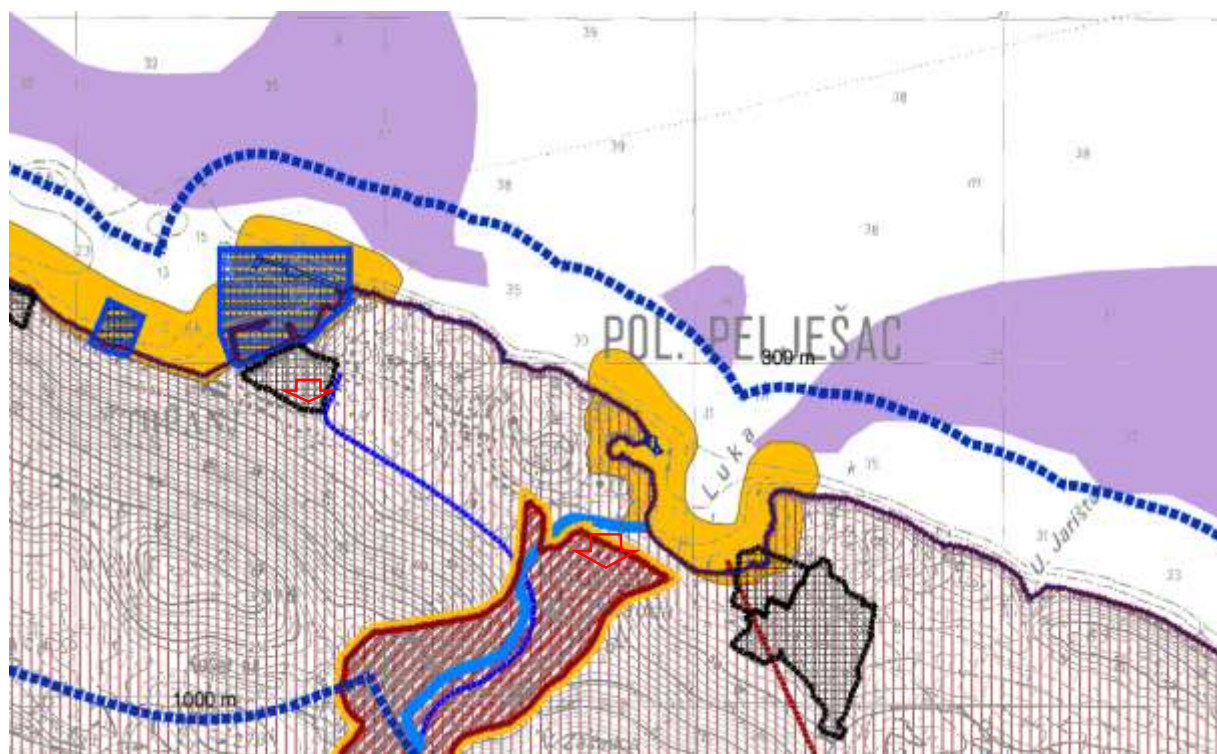
KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA



Prema PPU općine Trpanj lokacija sa česticama zemlje; 126/2,126/3 k.o. Trpanj, nalazi se unutar granica građevinskog područja naselja, izgrađeni dio mješovita namjena, pri čemu na mikrolokaciji parcela ima obaveze izrade plana nižeg reda.



z.k.č. 126/2,126/3 k.o. Trpanj



IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE TRPANJ

Kartografski prikaz 3c:
UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA
- UVJETI, OGRANIČENJA, POSEBNE MJERE I PLANOVI

Mjerilo 1 : 25 000



2. UPU "Centar"

Članak 4a. RAZGRANIČENJE POVRŠINA PREMA NAMJENI

Članak 4b. NAMJENA POVRŠINA UNUTAR GRAĐEVINSKIH PODRUČJA (1) Mješovitu namjenu ima površina koja sadržava može sadržavati više različitih namjena, od kojih jedna može biti pretežita.

(a) površine mješovite namjene u kojima prevladava stanovanje, a osim njega sadrže i druge površine i sadržaje kako slijedi (koji se ostvaruju neposrednom provedbom Plana, odnosno razgraničavaju i detaljnije planiraju urbanističkim planovima uređenja, u skladu s uvjetima utvrđenim ovim planom):

(2) Površine naselja, odnosno građevinska područja naselja (GPN) utvrđena ovim Planom, razgraničena su na:

(a) površine mješovite namjene u kojima prevladava stanovanje, a osim njega sadrže i druge površine i sadržaje kako slijedi (koji se ostvaruju neposrednom provedbom Plana, odnosno razgraničavaju i detaljnije planiraju urbanističkim planovima uređenja, u skladu s uvjetima utvrđenim ovim planom):

- 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-rekreativne 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 površine naselja mješovite namjene
- Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Trpanj | 4 • 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.

DETALJNIJE PLANIRANJE NASELJA

(1) Pri izradi urbanističkih planova uređenja planira se gustoća naseljenosti u građevinskom području naselja mješovite namjene do 60 stanovnika (korisnika Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Trpanj | 15 prostora) /ha (tj. 167-250 m²/stanovniku). Ove vrijednosti orijentacijske su za odabir arhitektonskih tipologija, te za dimenzioniranje veličina građevinskih čestica (i njihove izgrađenosti i iskorištenosti), javnih površina i drugih sadržaja te osnovne komunalne infrastrukture, posebno prometnica i prometa u mirovanju. Unutar tradicijskih centralnih dijelova naselja dopušta se veća gustoća.

(1) Najveća izgrađenost građevne čestice unutar obuhvata Plana propisana je koeficijentom izgrađenosti (kig).

(2) Najveća iskorištenost građevne čestice unutar obuhvata Plana propisana je koeficijentom iskorištenosti (kis).

(2) Najveće vrijednosti koeficijenta iskorištenosti propisuju se kako slijedi:

(a) ukoliko nije drukčije određeno daljnjim detaljnijim odredbama Plana: 1,5

(b) omogućuje se urbanističkim planom uređenja, temeljem detaljnije analize, propisati najveću dopuštenu vrijednost koeficijenta izgrađenosti 0,4 i koeficijenta iskorištenosti 2,0.

KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI I KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI 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

1, 2	LOKACIJA	
	općina Trpanj	NASELJE TRPANJ -jugozapadna mikroloakcija
	površina	61,00
3	ZEMLJIŠNIK	
	k.č. (SI) k.o.Trpanj	126/2,126/3
	Površina proc. (m ²)	61,00
	Vlasništvo	Prema upisu u gruntovnoj identifikaciji
4	KATASTAR	
	k.č. (N.I.) k.o.Trpanj	126/2,126/3
	Površina (m ²)	61,00
	Posjednik	Prema upisu u katastarskoj identifikaciji
5	GEOPORTAL	
	Postojeće stanje	** ravna livada obrasla rijetkim mediteranskim niskim i visokim raslinjem
6	PPUG	
	GP	DA
	Namjena	građevinsko zemljište; M namjene
	Status (I; N; NN)	izgrađeni dio građevinskog područja naselja Trpanj
	kig	0,4 za poluugrađeni i samostojeći način gradnje; (ugrađeni način gradnje ; 0,50)
	kis	1,5; (0,80-nadzemni)
	Obveza izrade UPU-a	za k.č.zem. 126/2,126/3 ima obaveze izrade UPU-a
8	UPU; *** NEMA OBAVEZE IZRADE DETALJNOG PLANA UREĐENJE, a niti URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA.	
	Detaljna namjena	<p>1.1.2. Mješovita – pretežito stambena namjena (M1) (1) Na površinama mješovite-pretežito stambene namjene smještaju se zgrade pretežito stambene namjene, a mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje.</p> <p>1.1.1. Stambena namjena (S); Članak 2. (1) Na površinama stambene namjene smještaju se stambene ili stambeno-poslovne zgrade. (2) Na površinama stambene namjene omogućuje se i smještaj: 1. parkova i dječjih igrališta 2. prodavaonica robe za dnevnu potrošnju i poslovni prostori do 150 m² građevinske (bruto) površine (GBP) 3. infrastrukturnih objekata 4. ostalih namjena koje dopunjuju stanovanje kao osobne usluge (krojač, frizer, fotograf, servis kućanskih aparata i sl.) i intelektualne usluge – uredi, javni i društveni sadržaji (dječji vrtići, kapelice i sl.). (3) Omogućuje se gradnja apartmana u sklopu stambene zgrade, uz uvjet da unutar jedne stambene zgrade mogu biti površine do najviše 30% građevinske (bruto) površine (GBP). (4) Na površinama stambene namjene ne mogu se graditi zgrade za proizvodnju, skladišta, servisi i drugi sadržaji koji bukom, mirisom i drugim nepovoljnim utjecajima ometaju stanovanje.</p>

6. Rekapitulacija površina

Površina parcele iskazana je temeljem dostavljenih dokumenata za procjenu vrijednosti zemljišta (od strane naručitelja). Predočena zemljišnoknjižna i katastarska identifikacija za čestice u k.o. Trpanj

za ; z.k.č. 126/2,126/3 k.o. Trpanj

z.k. uložak/PL	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina procjenjivanja; (m ²)	
					z.k.	katastar
1637	Trpanj	126/2	126/2	PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	42,00	42,00
1637	Trpanj	126/3	126/3	PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	19,00	19,00
				POVRŠINA UKUPNO (m²):	61,00	61,00

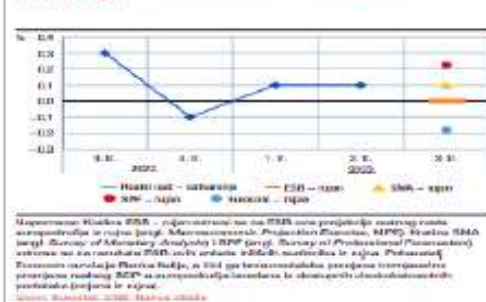
7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

7.1. Gospodarsko stanje u Republici Hrvatskoj

Nakon što je realni rast gospodarstva europodručja u drugom tromjesečju u odnosu na prva tri mjeseca 2023. revidiran naniže (na samo 0,1%), prema dostupnim visokofrekventnim pokazateljima i u ljetnim je mjesecima gospodarska aktivnost ostala prigušena. Indeks menadžera nabave upućuje na to kako se tijekom kolovoza i rujna u fazi kontrakcije našao i sektor usluga, čiji je porast u proteklih nekoliko tromjesečja ublažavao utjecaj izrazito nepovoljnih kretanja u prerađivačkoj industriji. Prema dostupnim ocjenama gospodarski je rast europodručja vjerojatno oslabio u trećem tromjesečju (Slika 1.), pri čemu je moguć i blagi pad realnog BDP-a u odnosu na

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



Slika 2. Kretanje godišnje stope inflacije u europodručju

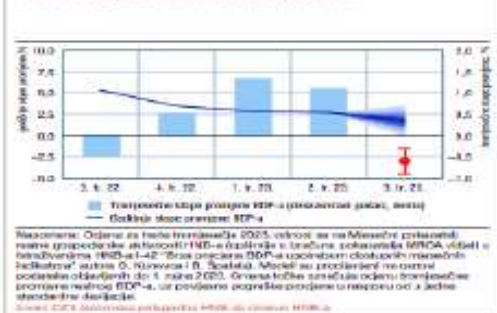


Uz godišnje pokazatelje koji pružaju detaljnije informacije o gospodarskim, financijskim i monetarnim kretanjima, Hrvatski statistički zavod objavljuje i podatke o godišnjim promjenama u godišnjim stopama rasta realnog BDP-a u odnosu na prva tri mjeseca 2023. godine. Ove podatke možete pronaći u izvješću o stanju gospodarstva u Republici Hrvatskoj, koje objavljuje Hrvatski statistički zavod.

projekat prethodna tri mjeseca. Uz klonulu ekonomsku aktivnost i restriktivnu monetarnu politiku, inflacija potrošačkih cijena u europodručju primjetno se usporila u rujnu na 4,3% s 5,2%, koliko je iznosila mjesec prije (Slika 2.). Usporavanju inflacije pridonijele su sve ključne sastavnice, pri čemu smanjenje doprinosa cijena hrane i energije odražava statistički učinak baznog razdoblja. Temeljna inflacija, koja isključuje hranu i energiju, usporila se s 5,3% u kolovozu na 4,5% u rujnu, poglavito zbog smanjenja doprinosa cijena usluga. Tome je, pak, u velikoj mjeri pridonio bazni učinak vezan uz subvencionirane cijene usluga prijevoza u Njemačkoj, koje su ukinute u rujnu prošle godine.

Mjesečni pokazatelji za dio trećeg tromjesečja upućuju na izgledno slabljenje realne aktivnosti u Hrvatskoj. Prema modelu brzo procjene gospodarske aktivnosti HNB-a, koji uglavnom uključuje podatke za srpanj i kolovoz, realni BDP Hrvatske mogao bi se u razdoblju od srpnja do rujna smanjiti za 0,6% u odnosu na prethodno tromjesečje, što je nešto jači pad u odnosu na ranije procjene a obzirom na to da su podaci za kolovoz bili nešto nepovoljniji u odnosu na podatke za srpanj. Posljedično, godišnja stopa rasta realnog BDP-a mogla bi se smanjiti na 1,8%, s 2,7%, koliko je iznosila u drugome tromjesečju ove godine (Slika 3.). Industrijska se proizvodnja, nakon pada u srpnju, smanjila i kolovozu, pa je u prva dva mjeseca trećeg tromjesečja bila zamjetno niža u odnosu na prosječnu ostvarenje iz prethodna tri mjeseca. Promatrano prema glavnim industrijskim grupama, smanjila se proizvodnja energije, kapitalnih proizvoda i neizravnih proizvoda za široku potrošnju, dok se istodobno povećala proizvodnja intermedijarnih proizvoda i trajnih proizvoda za široku potrošnju. Iako recentni podaci pokazuju da je ostvaren blagi rast broja turističkih noćenja tijekom prvih dvadeset dana rujna u odnosu na isto razdoblje lani, na razini cijeloga trećeg tromjesečja ostvaren je pad na godišnjoj razini (Slika 4.). Navedeno vjerojatno djelomično objašnjava i relativno prigušenu razinu prometa od trgovine na malo, koji se i u kolovozu zadržao na razini prosjeka iz prethodna tri mjeseca. S druge strane, rast građevinske aktivnosti u srpnju upućuje na jačanje investicija u odnosu na razdoblje od travnja do lipnja, pri čemu je porastao obujam radova na zgradama, a očišćen je obujam radova na ostalim građevinama. Potrošački se optimizam u

Slika 3. Tromjesečni bruto domaći proizvod



Načelno: Ocjene za treće tromjesečje 2023. odnose se na mjesecni proizvodni rast gospodarstva aktivnosti (ND-a) (izlazeći u tračuna) pokazatelja BRCA (čiji je temeljni izvor) od 0. kolovoza i 0. rujna. Mjesec su procijenjeni na osnovu početnih objavljenih do 1. rujna 2023. Ocjene izlaze u skladu sa ocjenom tromjesečnog rasta realnog BDP-a, uz predviđene godišnje procjene u razmaku od 1. godine strukturne dinamike.

Nakon što je realni rast gospodarstva euro-područja u drugom tromjesečju u odnosu na prva tri mjeseca 2023. revidiran naniže (na samo 0,1%), prema dostupnim visokofrekventnim pokazateljima i u ljetnim je mjesecima gospodarska aktivnost ostala prigušena. Indeks menadžera nabave upućuje na to kako se tijekom kolovoza i rujna u fazi kontrakcije našao i sektor usluga, čiji je porast u proteklih nekoliko tromjesečja ublažavao utjecaj izrazito nepovoljnih kretanja u prerađivačkoj industriji. Prema dostupnim ocjenama gospodarski je rast euro-područja vjerojatno oslabio u trećem tromjesečju (Slika 1.)¹, pri čemu je moguć i blagi pad realnog BDP-a u odnosu na prosjek prethodna tri mjeseca. Uz klonulu ekonomsku aktivnost i restriktivnu monetarnu politiku, inflacija potrošačkih cijena u euro-području primjetno se usporila u rujnu na 4,3% s 5,2%, koliko je iznosila mjesec prije (Slika 2.). Usporavanju inflacije pridonijele su sve ključne sastavnice, pri čemu smanjenje doprinosa cijena hrane i energije odražava statistički učinak baznog razdoblja. Temeljna inflacija, koja isključuje hranu i energiju, usporila se s 5,3% u kolovozu na 4,5% u rujnu, poglavito zbog smanjenja doprinosa cijena usluga. Tome je, pak, u velikoj mjeri pridonio bazni učinak vezan uz subvencionirane cijene usluga prijevoza u Njemačkoj, koje su ukinute u rujnu prošle godine.

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

7.2 Građevinski sektor

U srpnju 2023. izdane su 774 građevinske dozvole, što je manje za 0,1% u odnosu na srpanj 2022. Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do srpnja 2023. u usporedbi s istim razdobljem 2022. veći je za 2,9%. U srpnju 2023.:

- prema vrstama građevina, 85,8% dozvola izdano je za zgrade, a 14,2% za ostale građevine
- prema vrstama radova, 77,8% dozvola izdano je za novogradnju, a 22,2% za rekonstrukcije.

Prema izdanim građevinskim dozvolama u srpnju 2023., predviđeno je građenje 1 138 stanova s prosječnom površinom od 99,3 m².

1. INDEKSI IZDANIH GRAĐEVINSKIH DOZVOLA U SRPNJU 2023.

	Zgrade				Ostale građevine		Stanovi	
	broj	predviđena vrijednost radova	površina	volamen	broj	predviđena vrijednost radova	broj	korisna površina
VII. 2023. VI. 2022.	97,4	102,0	96,7	89,7	100,9	140,3	99,2	98,2
VII. 2023. VII. 2022.	99,6	119,4	87,0	78,8	101,9	91,2	81,8	88,6
VII. 2023. Ø 2022.	82,0	80,5	69,5	60,3	91,0	111,4	71,9	74,5
I - VII. 2023. I - VII. 2022.	101,8	129,9	108,0	116,4	110,1	128,0	90,9	93,6

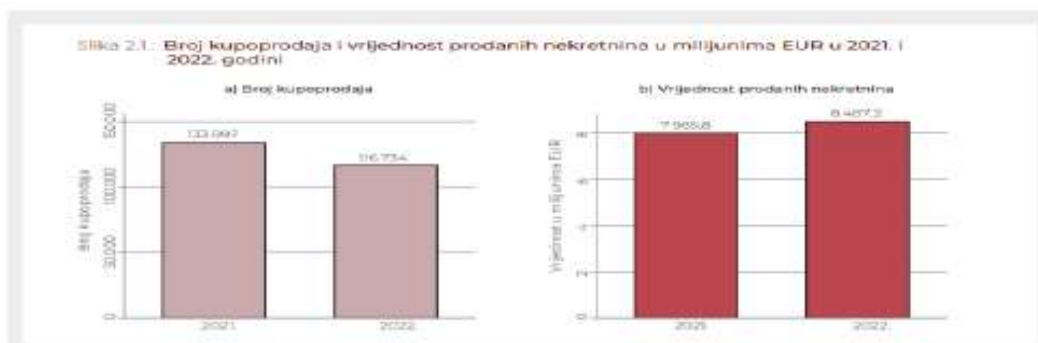
Izvor: DZS, Izdane građevinske dozvole u 03/2023, 14.09.2023.

7.3 Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

Na tržištu nekretnina u 2022. godini ostvarene su 116.734 kupoprodaje, što u odnosu na 2021. godinu predstavlja pad od 12,9 posto. Usporedbe radi, u 2021. godini ostvaren je međugodišnji rast broja kupoprodaja za 30 posto, dok je u 2020. ostvaren međugodišnji pad od 7,7 posto. Za razliku od 2021. godine kada se najveći broj kupoprodaja odnosio na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta (43.846 odnosno 32,7 posto ukupnog broja kupoprodaja), u 2022. godini najveći dio kupoprodaja čine kupoprodaje stanova (slika 2.2.a.). Tako su u 2022. ostvarene 29.952 kupoprodaje stanova/apartmana te su činile četvrtinu (25,7 posto) ukupnog broja kupoprodaja hrvatskog tržišta nekretnina te godine. Zatim slijede kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, njih 28.887 (24,7 posto ukupnog broja kupoprodaja) te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 20.479 (17,5 posto ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 18.064, što je činilo 15,5 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2022. godine.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022., MGIPU RH EI Zagreb, rujan - mjesec 2023. godine

Slika 21. Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2021/2022. godine.



7.3.1 Stanovi

U 2022. godini ostvarene su 29.952 kupoprodaje stanova/apartmana ukupne vrijednosti od 3.601,9 milijuna eura. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije iznosila je 120.255,7 eura. U usporedbi s 2021. godinom ostvareno je 1,2 posto kupoprodaja više, a vrijednost prodanih stanova/apartmana bilježi rast od 16,8 posto.

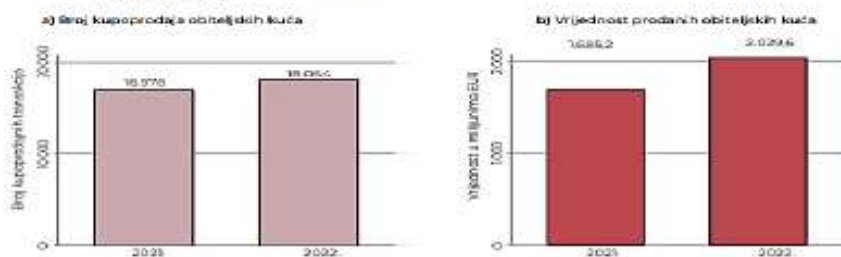
Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena, veličina i starosti prodanih stanova/apartmana u 2022. godini prikazani su u tablici 31. Medijalna cijena stana/apartmana u 2022. godini iznosila je 1.668 eura, što ukazuje da je polovica stanova prodano po cijeni od 1.668 eura i manjoj, dok je druga polovica prodana po cijeni od 1.668 eura i višoj.

7.3.2. Kuće

3.2.1. Na razini Hrvatske

U Hrvatskoj su 2022. godine ostvarene 18.064 kupoprodaje obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 2.029,6 milijuna eura (slika 3.10.). U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je rast broja kupoprodaja za 7 posto, dok je njihova ukupna vrijednost porasla 20,5 posto. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije obiteljske kuće tako je u 2022. godini iznosila 112.356 eura, a godinu dana ranije 99.258 eura.

Slika 3.10.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima EUR u 2021. i 2022. godini



Izvori: EIZ i MPOC.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Izvor: Državni zavod za statistiku

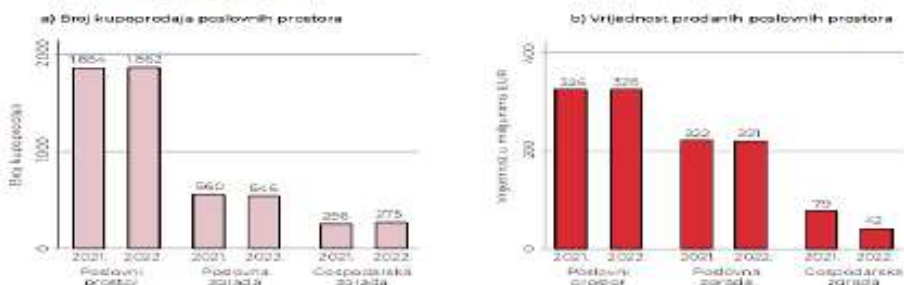
Godina	Tromjesečje	Godišnje stope promjene (u %) ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2021.	1. tr.	4,8	5,3	4,6	3,3	5,9	5,9
	2. tr.	6,5	6,7	6,5	7,0	6,4	5,4
	3. tr.	9,0	8,5	9,2	9,6	6,9	8,2
	4. tr.	9,1	15,0	8,4	8,8	11,7	4,1
2022.	1. tr.	13,5	20,3	12,5	16,0	10,9	14,4
	2. tr.	13,6	10,9	13,3	14,8	12,8	10,2
	3. tr.	14,8	17,4	14,5	17,5	12,8	13,9
	4. tr.	17,3	16,5	17,4	22,5	12,9	17,5
2023.	1. tr.	14,0	7,7	15,0	14,7	13,2	16,6

^a Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)

^b Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja

7.3.3 Poslovni prostori

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



Izvor: EIZI i MPCU

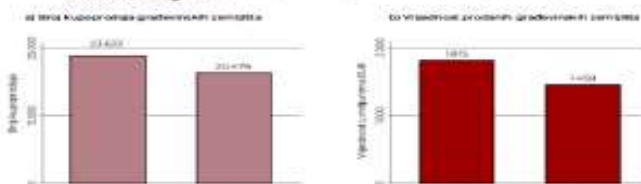
Tablica 5.1. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena po m² i veličina u m² tri vrste poslovnih nekretnina. Medijalna cijena po m² poslovnog prostora u Hrvatskoj u 2022. je iznosila 1.062 eura. U odnosu na 2021. godinu, medijalna cijena poslovnih prostora povećala se za 17,2 posto. Cijene u 5. percentilu (cijene u donjih 5 posto distribucija svih cijena) iznosile su 108 eura i manje po m². U 95. percentilu (u kojem se nalaze cijene 5 posto najskupljih poslovnih prostora) cijene su iznosile 3.171 eura i više po m². U 2022. godini su cijene 5 posto najskupljih poslovnih prostora bile za čak 2.836 posto veće u odnosu na 5 posto najjeftinijih poslovnih prostora. Medijalna površina poslovnih prostora koji su bili predmet kupoprodaje je u 2022. godini iznosila 60 m², što je 3,4 posto više u odnosu na prosječnu površinu zabilježenu godinu dana ranije.

7.3.4 Zemljišta

4.1. Građevinska zemljišta

97

Slika 4.1. Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih građevinskih zemljišta u milijunima EUR u 2021. i 2022. godini



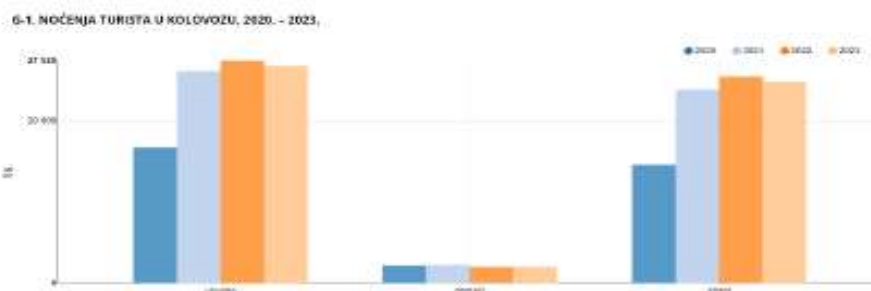
Izvor: EIZI i MPCU

7.4 Turistički sektor

Preporuke: <https://podaci.dzs.hr/2023/hr/58195> Godina: LX., Zagreb, 06. listopada 2023.,TUR-2023-1-1/8

U kolovozu 2023. u odnosu na prošlogodišnji kolovoz noćenja turista manje za 2,3%

U kolovozu 2023., najvažnijemu turističkome mjesecu, u komercijalnim smještajnim objektima ostvareno je 4,4 milijuna dolazaka i 26,9 milijuna noćenja turista, što je za 1,3% više dolazaka, ali za 2,3% manje noćenja turista nego u kolovozu 2022. U strukturi noćenja 92,5% noćenja činili su strani, a 7,5% domaći turisti. Domaći turisti ostvarili su 372 tisuće dolazaka i 2,0 milijuna noćenja, što je za 1,8% više dolazaka i za 1,2% više noćenja u odnosu na kolovoz 2022. Strani turisti ostvarili su 4,1 milijun dolazaka i 24,9 milijuna noćenja, što je za 1,3% više dolazaka, ali za 2,6% manje noćenja u odnosu na kolovoz 2022.



7.5 Industrijska proizvodnja

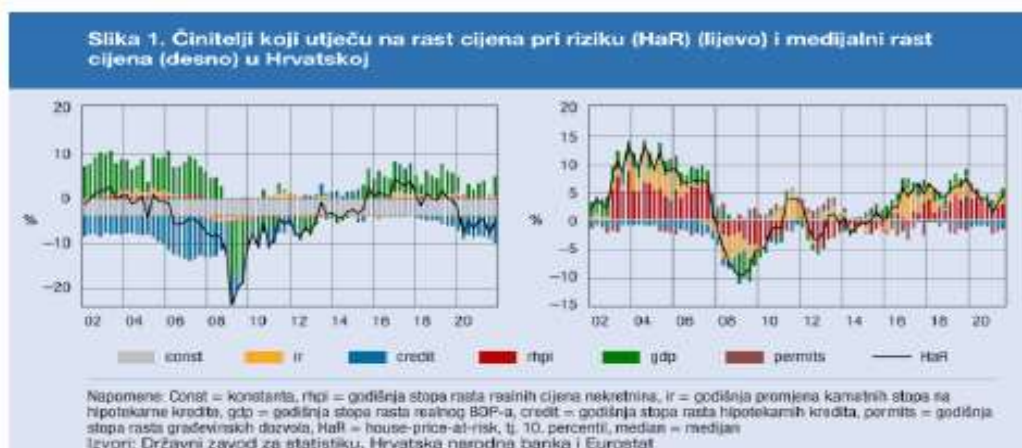
Indeks obujma industrijske proizvodnje – ukupno

Ukupna sezonski i kalendarski prilagođena industrijska proizvodnja u Republici Hrvatskoj u lipnju 2023. u usporedbi sa svibnjem 2023. porasla je za 2,0%. U lipnju 2023. u usporedbi s lipnjem 2022. kalendarski prilagođena industrijska proizvodnja u Republici Hrvatskoj porasla je za 2,4%. Ukupne zalihe gotovih industrijskih proizvoda u Republici Hrvatskoj na kraju lipnja 2023. u usporedbi sa zalihama na kraju svibnja 2023. manje su za 1,7%, a u usporedbi sa zalihama na kraju lipnja 2022. veće su za 8,0%. Ukupan broj zaposlenih osoba u industriji u lipnju 2023. u usporedbi sa svibnjem 2023. manji je za 0,2%, a u usporedbi s lipnjem 2022. za 1,3%. Ukupna proizvodnost rada u industriji od siječnja do lipnja 2023. u usporedbi s istim razdobljem 2022. manja je za 0,3%.

7.6. Aktualni rizici tržišta nekretnina

Slika 1. prikazuje činitelje koji utječu na rast cijena pri riziku (HaR), kao i medijalni rast cijena. Može se uočiti da je u posljednjih nekoliko godina povećan rizik HaR (lijevi panel). Također, vidljivo je postupno povećavanje tog rizika tijekom 2000. godine, kao i naglo povećanje tijekom globalne financijske krize. Prije same krize, povoljna ekonomska situacija pridonosila je smanjivanju rasta pri riziku, dok je kreditna dinamika imala suprotan učinak. No, u samoj krizi dolazi do obrata učinka rasta BDP-a te se izgubio učinak kreditne dinamike. Od 2012. godine dolazi do oporavka rasta pri riziku, sve do 2017. godine, otkada se pogoršava, zbog povećavanja kreditne dinamike i neizravnog učinka niskih kamatnih stopa. Dodatno, u navedenom razdoblju uveden je državni program subvencioniranja stambenih kredita. Međutim, rast pri riziku na puno je manjim razinama u odnosu na krizno razdoblje 2008.–2009. godine, što upućuje na to da je hrvatska ekonomija trenutno na zdravijim makrofinancijskim uvjetima.

<https://financije.hr/hnb-analiza-predvidanje-rizika-pada-cijena-nekretnina-u-hrvatskoj/06/10/2023>. godine



8. Odabir metode procjenjivanja

8.1. Opis metoda procjenjivanja

8.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

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

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

8.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

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

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

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

8.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

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

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

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

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

Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata.

Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Zaključak:

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

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

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatimžlo/br: ZLATKO BENDER (34104772311)

ID Izvatka: 47869

1	K.B.R. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ŽALO, TRPANI	POČONJICE, TRPANI	DINKA RAJČIĆA, TRPANI	NA MILAN, TRPANI	VIT NA KLUCI, TRPANI	PEČA, TRPANI
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	64	77	189	185/1	152	30/1
6	K.O.	TRPANI, KORČULA	TRPANI, KORČULA	TRPANI, KORČULA	TRPANI, KORČULA	TRPANI, KORČULA	TRPANI, KORČULA
7	POVRŠINA U ZKUL. (m ²)	252	126	185	494	312	1154
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	252	126	185	494	312	18
9	SUVLASNOSKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	18/1154
10	K.Č.	64	77	189	185/1	152	30/1
11	K.O.	TRPANI	TRPANI	TRPANI	TRPANI	TRPANI	TRPANI
12	NAMJENA	M	M	GP_DGRAĐENO	M	M	M
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	3. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	MOŽDAJINI USPOREDBENI CENI	Ki max	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;
Ki min							
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	99,44	106,39	36,45	30,33	47,17	40,38
16	POSLUŽJE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	09.03.2021	29.12.2021	05.09.2021	13.06.2022	26.08.2021	14.10.2020
18	CIJENOVNI BLOK	TRPANI - GRAĐEVINSKO 1	TRPANI - GRAĐEVINSKO 1	TRPANI - GRAĐEVINSKO 1	TRPANI - GRAĐEVINSKO 1	TRPANI - GRAĐEVINSKO 1	TRPANI - GRAĐEVINSKO 1
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BIL. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	
2	VISTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	
3	ADRESA	DONJE POLJE, TRPANI	DONJE POLJE, TRPANI	POD-UGOJE, TRPANI	DONJE POLJE, TRPANI	DONJE POLJE, TRPANI	
4	VISTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GT	GZ	GZ	
5	K.Č.	180	86/2	338/5	119	117/3,117/2	
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	TRPANI, KORČULA	TRPANI, KORČULA	TRPANI, KORČULA	TRPANI, KORČULA, TRPANI, KORČULA	
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m ²)		187	36	491	313	203
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	187	36	345,50	313	203	
9	SUVLASNIČKI LIKO KOJE JE U PROMETU	1/1	1/1	1/2	1/1	1/5	
10	K.Č.	KATASTAR	180	86/2	338/5	119	117/2
11	K.O.		TRPANI	TRPANI	TRPANI	TRPANI	TRPANI
12	NAMENA	M	M	M	M	M	
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	
14	KOPČICE NEKRETNOSTI	K1 max	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;
		K2 max					
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	89,53	106,61	95,72	99,04	38,02	
16	POKLJEŠE NAPLATE PDV	NE	NE	NE	NE	NE	
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	07.06.2023	13.04.2023	13.04.2023	30.03.2023	06.03.2023	
18	GENOVNI BLOK	TRPANI - GRAĐEVINSKO 1	TRPANI - GRAĐEVINSKO 1	TRPANI - GRAĐEVINSKO 1	TRPANI - GRAĐEVINSKO 1	TRPANI - GRAĐEVINSKO 1	
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	

Napomene:

B. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
6	k.č. 12/3 k.o. TRPANJ	PREDMET KUPOPRODAJE JE POKRIVEN OD IZMJE KOJA SE NALAZI UZ ČIST.2IGR 4 I 5/2.
11	k.č. 117/2 k.o. TRPANJ	IMAJE SE O DVIJE KATASTARKE ČISTICE U ODREĐENIM POVIŠINAMA KOJE PREDSTAVLJAJU JEDNU NEKRETNINU UPISANU U JEDAN ZK ULOŽAK TE JE ZA NAVEDENI PREDMET KUPOPRODAJE UGOVORNA JEDNA KUPOPRODAJNA CIJENA.

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi **POTOK B, TRPANJ** odnosno na k.č. 126/2 k.o. TRPANJ, KORČULA. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku **TRPANJ - GRAĐEVINSKO 1**.

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

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

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

KLASA: 364-01/24-01/63

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

IZRADIO/IZRADILA:
ILMA ARSLANAGIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

DUBROVNIK, 13.5.2024.

POJAŠNENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

NAMIENA: GP - IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, IS - gospodarska namjena - pretežito industrijska, IZ - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetska, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine ugostiteljska (ekskavatura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servišna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUC/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUC/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimski športove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUC/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUC/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUC/G), P - poljoprivredno tlo (uključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma (uključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šuma 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 - upravska, 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 - kulturna, 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, LA - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, LUP, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, LUP, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, LUP, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I - (Z0) prolazna namjena (GUP, LUP, DPU), G - (Z0) gospodarska namjena (GUP, LUP, DPU), Z2 - (Z0) gradske parkirne šume (GUP, LUP, DPU), Z3 - (Z0) tematski park (GUP, LUP, DPU), Z4 - (Z0) javne gradske površine - tematske zone (GUP, LUP, DPU), G8 - (Z0) groblje



**REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
Sjedište u Dubrovniku**

KLASA: 364-01/24-01/63
URBROJ: 2117-23-1/10-24-3
Dubrovnik, 14. svibnja 2024.



**ZLATKO BENDER
Dračasta 5
20000 Dubrovnik**

PREDMET: Izdavanje izvotka iz ZKC za građevinsko zemljište (GZ) na čest.zem. 126/2 k.o.
Trpanj,
- izvadak, dostavlja se

Poštovani,

slijedom Vašeg zahtjeva od 23. travnja 2024., za izdavanje izvotka iz Zbirke kupoprodajnih
cijena za građevinsko zemljište, u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti čest.zem. 126/2 k.o.
Trpanj, (ID zahtjeva: 64924), u privitku Vam dostavljamo traženi izvadak.

S poštovanjem,



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

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

Usporedba 1

Lokacija: Trpanj
 Datum ugovora: 29.12.2022.
 K.č.: 77
 K.o.: Trpanj
 Površina: 126,00 m²
 Cijena (€): 13.405,00 €
 Cijena po m²: 106,39 €
 Namjena: M
 Kategorija: II

ICSN: 160,87



Usporedba 2

Lokacija: Trpanj
 Datum ugovora: 30.03.2023.
 K.č.: 119
 K.o.: Trpanj
 Površina (m²): 313,00 m²
 Cijena (€): 31.000,00 €
 Cijena (€/m²): 99,04 €
 Namjena: M
 Kategorija: II

ICSN: 166,65



Usporedba 3

Lokacija: Trpanj
 Datum ugovora: 20.04.2023.
 K.č.: 338/5
 K.o.: Trpanj
 Površina (m²): 245,50 m²
 Cijena (€): 23.500,00 €
 Cijena (€/m²): 95,72 €
 Namjena: M
 Kategorija: I

ICSN: 138,18



Usporedba 4

Lokacija: Trpanj
 Datum ugovora: 12.04.2023.
 K.č.: 86/2
 K.o.: Trpanj
 Površina: 36,00 m²
 Cijena (€): 3.830,76 €
 Cijena po m²: 106,41 €
 Namjena: M
 Kategorija: II

ICSN: 170,86



Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 179,04

Unutar izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena odabrane su kompatibilne realizirane nekretnine pod brojem 2,4,8,9 k.o. Trpanj, a izostavljene su pod brojem 1,2,3,5,6,7,10,11, uslijed nekompatibilnih svojstava u smislu mikrolokacije i niže cijene. Nakon interkvalitativnog izjednačenja uzete su sve 4 odabrane nekretnine uslijed kompatibilnih prostornih i fizičkih odrednica. U konačnoj obradi nije izostavljena nijedna nekretnina. Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranju nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA1)

HOUSE PRICE INDICES1)

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2018	Q1-	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
2018	Q2-	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
2018	Q3-	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
2018	Q4-	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019	Q1-	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
2019	Q2-	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
2019	Q3-	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
2019	Q4-	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020	Q1-	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
2020	Q2-	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
2020	Q3-	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
2020	Q4-	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021	Q1-	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
2021	Q2-	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
2021	Q3-	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
2021	Q4-	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022	Q1-	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
2022	Q2-	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
2022	Q3-	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
2022	Q4-	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
2023.	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
2023.	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
2023.	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17

* 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)
Trpanj	106,39	160,87	179,04	1,1129	118,41
Trpanj	99,04	166,65		1,0743	106,41
Trpanj	95,72	138,18		1,2957	124,03
Trpanj	106,41	170,86		1,0479	111,50

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)
Trpanj	1,50	1,50	118,41	1,00	118,41
Trpanj	1,50		106,41	1,00	106,41
Trpanj	1,50		124,03	1,00	124,03
Trpanj	1,50		111,50	1,00	111,50

9.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje za

9.2.2.1. Odstupanje u kakvoći zemljišta

z.k.č. 126/2,126/3 k.o. Trpanj	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	z.k.č. 126/2,126/3 k.o. Trpanj	Trpanj	Trpanj	Trpanj	Trpanj
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Izjednačena cijena.... (€/m ²)	115,09	118,41	106,41	124,03	111,50
Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja		118,41	106,41	124,03	111,50
Površina zemljišta....m ²	61,00	126,00	313,00	245,50	36,00
FIZIČKI ASPEKTI					
Prilagođena prodajna cijena Eura/po m ²	115,09	118,41	106,41	124,03	111,50
Kategorija zemljišta-PRIOLOG 4 PRAVILNIKA	II	II	II	I	II
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	0,60	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	115,09	118,41	106,41	74,42	111,50
Indikator vrijednosti po m²	102,68	118,41	106,41	74,42	111,50
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		0%	0%	-40%	0%
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:		-15,72	-3,72	28,27	-8,82
Odstupanje od prosjeka u postotku:		15%	4%	28%	9%
Kvadrat odstupanja:		247,19	13,85	798,96	77,82
Standardno odstupanje:	16,87	16%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	33,73	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Privremena vrijednost zemljišta:	6.263,66 €				

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. Izgrađeni ogradni zidovi međe	m ³	0,00	€/m ³	0,00	0,00	€
Sveukupna tržišna vrijednost:				6.263,66		€
				102,68		€/m²

S obzirom na nedostatak podataka o razinama buke za područja predmetne i poredbenih nekretnina, usvaja se da je razina buke ista za sve nekretnine: Kb=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: Kzz=0

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina procjenjivanih parcela m ² ;	61,00
namjena zemljišta prema PPU Općine Trpanj;	M ₁ namjena
Mjera:	prema odrednicama PPU -a.
Kategorija:	II
Lokacija:	Potok b.b., 20240 Trpanj
Dan vrednovanja:	10.05.2024.

*****REKAPITULACIJA ZA;****z.k.č. 126/2,126/3 k.o. Trpanj**

zk.izvadak.br;	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	POVRŠINA procj. PARCELE unutar građevinskog područja...m ²	UKUPNO CIJENA (za površ. PARCELE/) ...€ura	površina i cijena zemljišta (€/m ²)	
					CIJENA (€/m ²)	površina... procjenjivanja ...m ²
1637	Trpanj	126/2	42,00	4.312,68 €	102,68	42,00
1637	Trpanj	126/3	19,00	1.950,98 €	102,68	19,00

10. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište mješovite M namjene unutar izgrađenog dijela u k.o. Trpanj
na adresi: Potok b.b., 20240 Trpanj
z.k.č. 126/2, 126/3 k.o. Trpanj
ZK k.o.: Trpanj
z.k.ul.: 1637

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna* vrijednost zemljišta unutar građevinskog područja II-ktg. za č.z. 126/2 k.o. Trpanj

u površini od m² 42,00 na predmetnoj lokaciji iznosi:

4.310,00 €

103,00 €/m²

- Sveukupna tržišna* vrijednost zemljišta unutar građevinskog područja II-ktg. za č.z. 126/3 k.o. Trpanj

u površini od m² 19,00 na predmetnoj lokaciji iznosi:

1.950,00 €

103,00 €/m²

Napomena:

„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.“

Izrada:

Zlatko Bender dipl.inž.građ.stalni sudski vještak



*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.

Dubrovnik, 10.05.2024. godine

11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

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

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

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

Zadržavamo pravo na povlačenje u bilo kojem trenutku izvornog vještva, nadopuna, izmjena i svih dijelova vještva ukoliko se pojavi mogućnost financijske štete, pravne odgovornosti bilo koje vrste te bilo koje vrste pritiska od strane svih stranaka u postupku na osobu vještaka. Temeljem ove izjave smatram da ste upoznati sa svim pravnim obvezama i ograničenjima koje se odnose na izvorno vještvo, nadopune, izmjene i privitke vještva. Zadržavam pravo uključivanja vašeg poduzeća u moju listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće.

Izrada;

Dubrovnik, 10.05.2024. godine

Zlatko Bender dipl.inž.građ.stalni sudski vještak

stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



12. Prilozi

fotodokumentacija ; k.č.zem. 126/2,126/3 k.o. Trpanj





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KORČULA
Stanje na dan: 14.05.2024. 15:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 307319, TRPANJ

Broj ZK uložka: 1637

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13645/2023
Aktivne plombe: Z-170/2024, Z-1732/2024

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	126/1	DONJE POLJE DVORIŠTE ORANICA			735 240 495	
2.	126/2	DONJE POLJE PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE			42 42	
3.	126/3	DONJE POLJE PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE			19 19	
4.	126/5	DONJE POLJE CESTA			199 199	
5.	591 ZGR	ZGRADA, GARAŽA			189	
		UKUPNO:			1184	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zabilježuje se da je čest. zgr. upisana bez lokacijske i uporabne dozvole NN. 52/99.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 1/2 AGUSTINOVIĆ PAVO, OIB: 04270523859, POTOK 9, 20240 TRPANJ	
3.	Suvlasnički dio: 1/2 ANČIĆ IVANA, OIB: 05504985721, POTOMJE 16, 20244 POTOMJE	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.05.2024.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 14.05.2024. 15:13

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TRPANJ (Mbr. 307319)

Posjedovni list: 523

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	AGUSTINOVIĆ PAVO, POTOK 9, 20240 TRPANJ, HRVATSKA (VLASNIK)	04270523859
1/2	ANČIĆ IVANA, POTOMJE 16, 20244 POTOMJE, HRVATSKA (VLASNIK)	05504985721

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		126/1	DONJE POLJE	735	1		
			DVORIŠTE	240			
			ORANICA	495			
		126/2	DONJE POLJE	42	1		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	42			
		126/3	DONJE POLJE	19	1		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	19			
		126/5	DONJE POLJE	199	1		
			CESTA	199			
*		591	DONJE POLJE	189	1		
			stepenice	7			
			GARAŽA	20			
			ZGRADA	162			
Ukupna površina katastarskih čestica				1184			

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



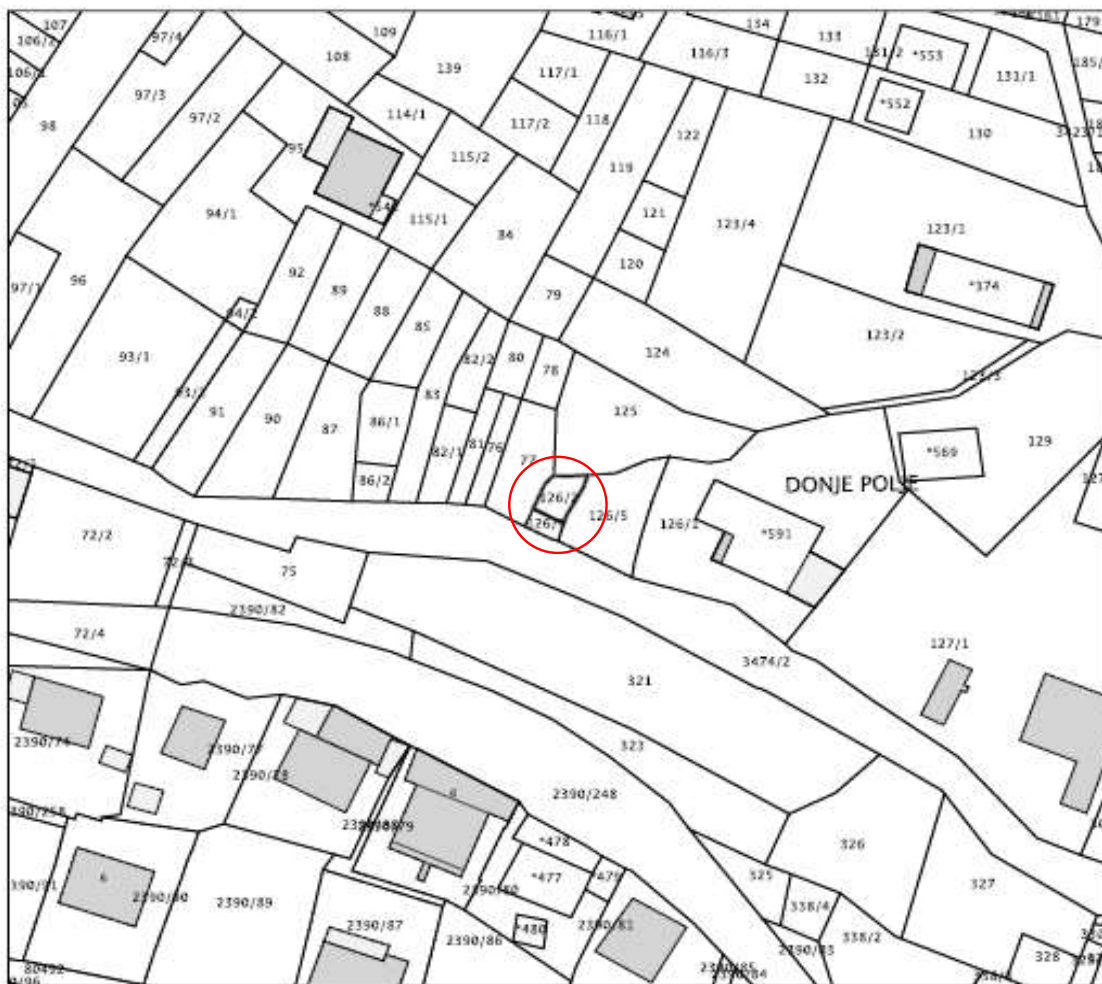
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA KORČULA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. TRPANJ
k.č.br.: 126/2

Stanje na dan: 16.05.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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

Predsjednica:

Josita Begović

D-NA:

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

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, 10.05.2024. godine