

PROCJEMBENI ELABORAT 189-A-21 PR



Nekretnina: **Građevinsko i poljoprivredno zemljište**

Lokacija: **20213 Čilipi, Močići**

Naručitelj: **B2 Kapital d.o.o., Radnička 41, 10000 Zagreb**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:

Alfred Bernt dipl.ing.arh.

Stalni sudski vještak za procjene nekretnina

Zagreb, srpanj 2021. godine

VLASNIK:

Prema priloženom z.k. izvratku

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina

Adresa:
Koordinate:
Zemljišnoknjižni uložak:
Zemljišnoknjižna čestica:
ZK Katastarska općina:
Općinski sud u
Katastarska čestica:
Katastarska općina:
Namjena:
Datum pregleda nekretnine:
Svrha procjenjivanja:
Pretpostavka procjenjivanja:
Interna oznaka:

Građevinsko i poljoprivredno zemljište,

3. suvlasnički udio

20213 Čilipi, Močići
42°33'59.4"N 18°16'00.8"E
484
1542/2
Močići
Dubrovniku
1542/2
Močići
građevinsko i poljoprivredno zemljište
16.7.2021.
Određivanje tržišne vrijednosti
Potrebe naručitelja
EG3

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretninu :

Građevinsko i poljoprivredno zemljište, 3. suvlasnički udio

na lokaciji:

20213 Čilipi, Močići

iznosi :

1.160.000,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,486122 kn

154.590,78 €

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promjenu vlasništva.

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.

Imenovanje procjenitelja



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-109/2021
Zagreb, 15. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Alfreda Bernta, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Alfred Bernt (OIB 23605465425), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Katalinić Jeretova 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Alfred Bernt, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blazeković



O tome obavijest:

1. Alfred Bernt
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

SADRŽAJ:

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjemenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. 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:

• Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)

• Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

• Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 37/00, 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 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

- Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.
- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18 i 36/19)

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. Izvadak iz zemljišne knjige, zk.ul.br. 484, k.o. Močići
2. Posjedovni list br. 278, k.o. Močići
3. Izvod iz katastarskog plana, k.o. Močići

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.

Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

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.

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.

2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: građevinskog i poljoprivrednog zemljišta, u naravi z.k.č.br. 1542/2 upisane u ZK izvadak br. 484, 3. suvlasnički udio, a radi potreba Naručitelja.

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 16.7.2021.

Datum očevida: 16.7.2021.

Datum kakvoće: 16.7.2021.

Datum vrednovanja: 16.7.2021.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

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

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji

ISKAZ PREDMETNE PARCELE - UPIS U ZEMLJIŠNE KNJIGE I U KATASTAR

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	kat.čest.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)	
					z.k.	katastar
484	Močići	1542/2	1542/2	šuma	-	35.016,00
POVRŠINA UKUPNO (m ²):					-	35.016,00

	suvl. udio	m2		m2
Površina 3. suvlasničkog udjela :	0,653	35.016,00		22.875,00

LOKACIJA

Predmetna nekretnina, građevinsko i poljoprivredno zemljište, u naravi z.k.č.br. 1542/2 upisana u ZK izvadak br. 484 k.o. Močići nalazi se na području naselja Močići, Čilipi.

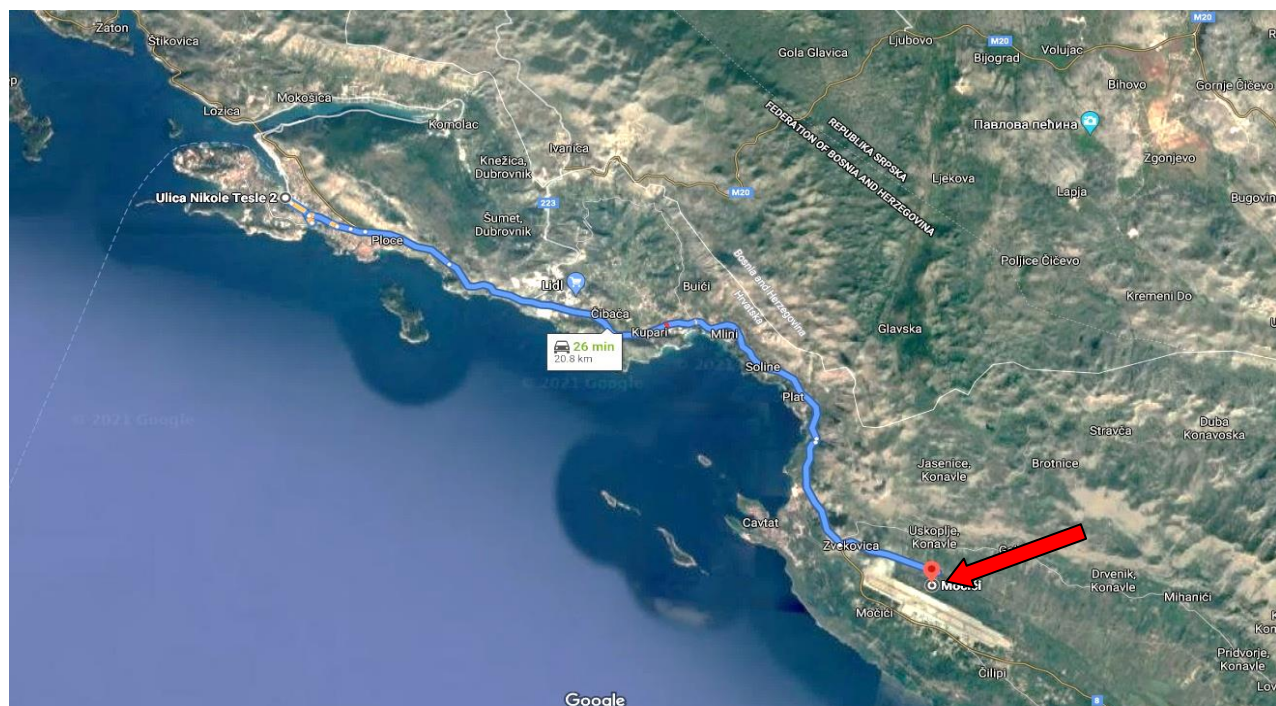
Predmetna nekretnina nalazi se sjeverno od Zračne luke Dubrovnik.
Od Cavtata je udaljeno 5,0 km, a od grada Dubrovnika 20,0 km.

Zemljište na k.č. 1542/2 nalazi se uz javnu makadamsku prometnicu koja nije komunalno opremljena (vodovod, elektro, kanalizacija, plin), te iz aspekta Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19) - uređenja građevinskog zemljišta, nije spremno za izgradnju novih građevina (komercijalne K1, K2, K3 namjene) prije donošenja UPU plana i izgradnje javne infrastrukture.

Prikaz makrolokacije nekretnine



Prikaz mikrolokacije nekretnine



4. Nalaz na osnovi očevida

Predmet procjene je zemljište građevne i poljoprivredne namjene, k.č. 1542/2 koje nalazi se na području naselja Močići, sjeverno od Zračne luke Dubrovnik.

Vrijednost zemljišta biti će utvrđena u skladu sa Zbirkom kupoprodajnih cijena eNekretnine, te na osnovu tržišnih cijena zemljišta takve namjene, na okolnim područjima.

Zemljište na k.č. 1542/2 nalazi se u većem dijelu u građevinskoj zoni, a manjim dijelom u zoni negrađevinske namjene - šume.

U komunalnom smislu predmetna nekretnina je na opremljenoj prometnici:

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:

Treća kategorija (građevinski dio) potrebno je donošenje UPU plana :
Poslovna zona – „Zračna luka Dubrovnik– sjever“

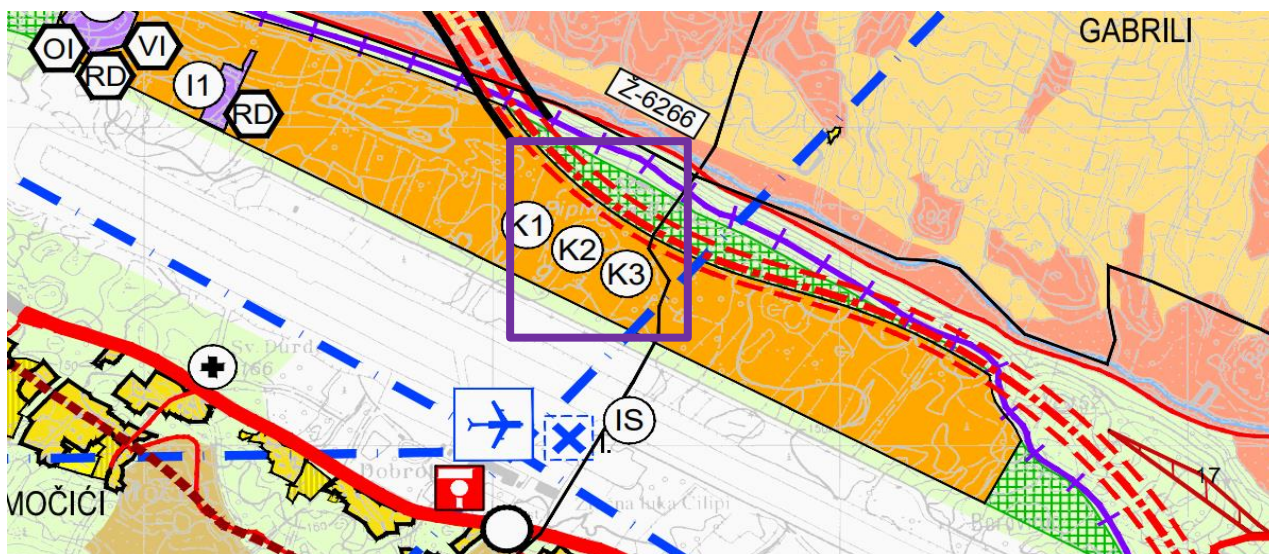
Četvrta kategorija (negrađevinski dio)

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

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTAL DGU PREGLEDNIKU


































































Važeći prostorni plan: "IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KONAVLE", (Službeni glasnik Općine Konavle 09/07., 01/08., 06/08.)





<h1 style="margin: 0;">IZMJENE I DOPUNE</h1> <h2 style="margin: 0;">PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KONAVLE</h2>		
LIST BR: 1	KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA IZVORNIK	
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> Županja: DUBROVAČKO - NERETVANSKA OPĆINA KONAVLE </div>		
Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KONAVLE IZVORNIK		
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA		
Broj kartografskog prikaza: 1	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25000	
<p><small>Oduka predstavničkog tijela o izradi plana (Službeno glasilo):</small> Oduka o izradi izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle (Službeni glasnik Općine Konavle 4/11) Oduka o izmjena i dopuna Oduka o izradi izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle (Službeni glasnik Općine Konavle 9/13 i 5/14)</p>		
<p><small>Javna rasprava (datum objave):</small> 06. kolovoza 2013. Porozna javna rasprava (datum objave): 21. lipnja 2014.</p>		
<p><small>Javni uvid odobren:</small> od 02. rujna do 16. rujna 2013. Javni uvid odobren: od 30. lipnja do 14. srpnja 2014.</p>		
<p><small>Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:</small></p> <p style="text-align: center;">Božo Lasić, dipl.iur.</p>		
<small>SLP</small>		
<p><small>Mjesto i datum izrade plana:</small></p> <p style="text-align: right;">Dubrovnik, siječanj 2015.</p>		
<p><small>Suglasnosti i mišljenja nadležnih organa uprave na plan:</small> SUGLASNOST Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Uprava za prostorno uređenje, pravne poslove i program Eropske unije, Klasa: 350-02/16-1141, Urbroj: 531-05-14-0, od 13. siječnja 2015. POZITIVNO MIŠLJENJE Zavoda za prostorno uređenje, Klasa: 350-02/14-02/01, Urbroj: 2117/17-21/14-12, od 21. listopada 2014.</p>		
<p><small>Pravna osoba / tijelo koje je izradilo plan:</small></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> INSTITUT IGH d.d. ZAGREB </div> <div style="width: 45%;"> IGHURBANIZAM d.o.o. DUBROVNIK </div> </div>		
<p><small>Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:</small></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%; text-align: center;"> <small>SLP</small> </div> <div style="width: 45%; text-align: center;"> <small>SLP</small> </div> </div>		
<p><small>INSTITUT IGH d.d.</small> <small>IGH URBANIZAM d.o.o.</small></p>		
<p><small>Odgovori voditelja izrade plana:</small></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%; text-align: center;"> <small>SLP</small> </div> <div style="width: 45%; text-align: center;"> <small>SLP</small> </div> </div>		
<p style="text-align: center;">dr.sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.</p>		
<p><small>Stručni tim u izradi plana:</small></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Nikša Begović, ing. Romano Dučić, dipl.ing.arh. Jurica Knežo, mag.geogr. i mag.ing.geod.et.geolinf. Nikolina Vuković Kalenčić, dipl.ing.grad. Jure Marčić, prof. Josip Mikulić, dipl.iur.</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>Katarina Mojaš, mag.ing.arh. dr.sc.Zrinka Rudež, dipl.ing.arh. Bayo Šarić, dipl.oec. Željka Štrelan, dipl.ing.arh. Željko Vukelić, dipl.ing.arh.</p> </div> </div>		
<p><small>Pečat predstavničkog tijela:</small></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%; text-align: center;"> <small>SLP</small> </div> <div style="width: 45%; text-align: center;"> <p>Ivo Simović</p> </div> </div>		
<p><small>Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:</small></p> <p style="text-align: center;">Pečat nadležnog tijela:</p>		

TUMAČ ZNAKOVA:



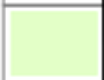
LIST 1	Korištenje i namjena prostora
posrednik	posrednik
	TUMAČ ZNAKOVA
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
	IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	NEIZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	NEIZGRADENI I UREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA (N - unutar naselja)
	K1 - kultura, K2 - obrazovna, K3 - obrazovno-poslovna
	UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA (N - unutar naselja)
	T1 - hotel, T2 - turističko naselje
	SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA (N - unutar naselja)
	R2 - sportski centar, R3 - sportsko igralište, R4 - sportsko-rekreativni centar
	IZVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA (IZVAN NASELJA)
	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA I - industrijska, I2 - obrtničko-proizvodna
	GOSPODARSKA NAMJENA - ribolov izuzev košom
	GOSPODARSKA NAMJENA - ribolov košom
	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA K1 - kultura, K2 - obrazovna, K3 - obrazovno-poslovna
	GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA T1 - hotel, T2 - turističko naselje, T3 - auto kamp i kamp
	SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA R1 - golf igralište, R4 - sportska dvorana, R5 - sportsko igralište
	POSEBNA NAMJENA N* - ZONA U ISTRŽIVANJU
	POVRŠINE UZGAJALISTA (AKVAKULTURA) R2 - kavezni uzgoj ribe
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
	GROBLJE
	OBRAĐA, SKLADIŠTENJE I ODLAGANJE OTPADA R3 - PRETOVARNA STANICA, R4 - REKLAŽNO ODVIJATELJE, U - ULOŽENI OTPAD, V - ODLAGANJE VIKALNOG
	OSTALE POVRŠINE
	OSOBITO VRIJEDNO OBRAĐIVO TLO
	VRIJEDNO OBRAĐIVO TLO
	OSTALA OBRAĐIVA TLA
	GOSPODARSKA ŠUMA
	ŠUMA POSEBNE NAMJENE OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLIŠTE
	PLAŽA, P - prirodna, U - uređena
	POTENCIJALNA MAKROLOKACIJA ZA VJETROELEKTRANE
	POTENCIJALNA LOKACIJA ZA SOLARNU FOTONAPONSKU ELEKTRANU

LIST 1	Korištenje i namjena prostora
posrednik	posrednik
	TUMAČ ZNAKOVA
	CESTOVNI PROMET
	DRŽAVNA CESTA - BRZA CESTA DUBROVNIK (JOSOVNIK) - DEBELI BRUG
	DRŽAVNA CESTA - BRZA CESTA (U ISTRŽIVANJU) DUBROVNIK (JOSOVNIK) - DEBELI BRUG
	DRŽAVNA CESTA
	OSTALE DRŽAVNE CESTE
	ŽUPANIJSKE CESTE
	LOKALNE CESTE
	OSTALE VAŽNE CESTE KOJE NISU RAZVRSTANE
	DIO TRASE DRŽAVNE BRZE CESTE D-3 KOJA SE UJEDNAČUJE
	RASKRŠĆE CESTA U DVAJE RAZINE
	MOST
	TUNEL
	BENZIJSKA POSTAJA
	GRANIČNI CESTOVNI PRIJELAZ - OSTALI PRIJELAZI
	ŽELJEzniČKI PROMET
	ŽELJEzniČKA PRUGA ZA TURISTIČKI PROMET
	POMORSKI PROMET
	MORSKA LUKA ZA JAVNI PROMET - LOKALNI ZNAČAJ
	LUKA NAUČNIČKOG TURIZMA
	PLOVNI PUT - UNUTARNJI
	GRANIČNI POMORSKI PRIJELAZ - međunarodni - I. kategorije
	ZRAČNI PROMET
	MEĐUNARODNA ZRAČNA LUKA ZA MEĐUNARODNI I DOMAĆI ZRAČNI PROMET
	ZRAČNI PUT - MEĐUNARODNI I DOMAĆI PROMET
	GRANIČNI ZRAČNI PRIJELAZ - međunarodni - I. kategorije
	GRANIČNE
	DRŽAVNA GRANIČNA
	ŽUPANIJSKA GRANIČNA
	OPĆINSKA GRANIČNA
	GRANIČNA NASELJA
	GRANIČNA ZAŠTIĆENOG OBALNOG PODRUČJA
	OSTALE GRANIČNE
	GRABEVINSKO PODRUČJE - IZGRADENI DIO
	GRABEVINSKO PODRUČJE - NEIZGRADENI DIO


Iz PPU-a je vidljivo da se središnji dio čestice 1542/2 - nalazi u zoni:

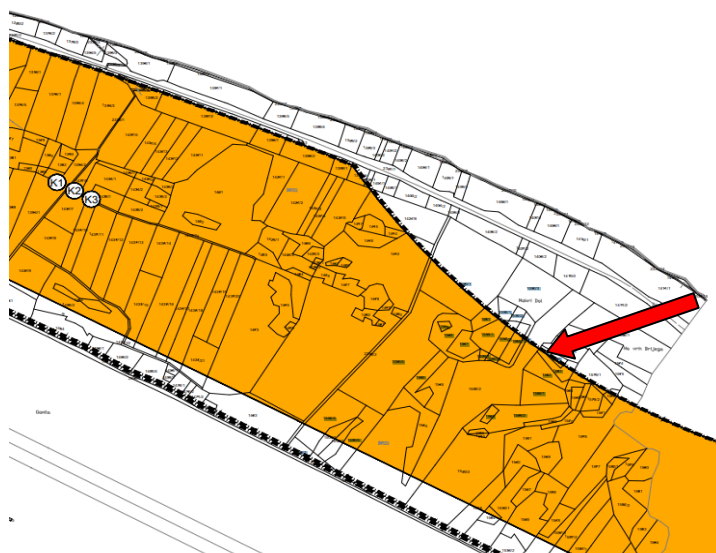
		GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA (N - unutar naselja) K1-uslužna, K2-trgovačka, K3-komunalno servisna
---	---	---

Iz PPU-a je vidljivo da se sjeverni i južni dio čestice 1542/2 nalazi u zoni:

		GOSPODARSKA ŠUMA
		OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

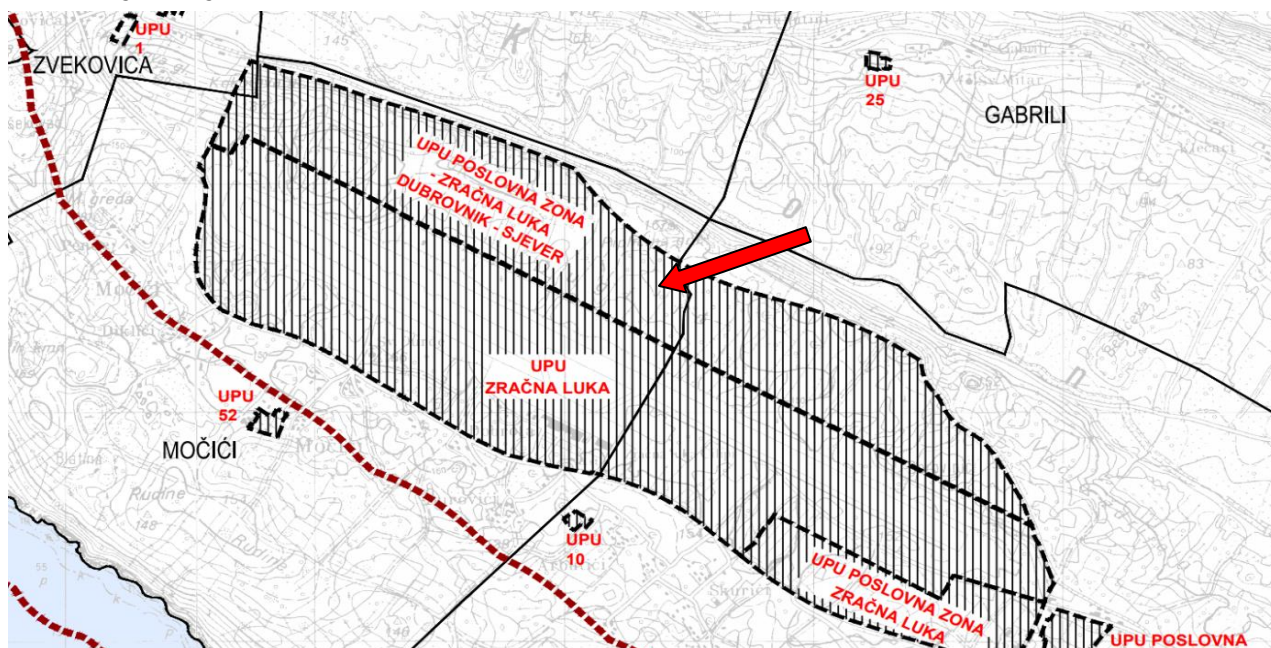
Iz PPU-a je vidljivo da je u sjevernom dijelu čestice 1542/2 koridor:

	CESTOVNI PROMET
	DRŽAVNA CESTA - BRZA CESTA DUBROVNIK (OSOJNIK) - DEBELI BRIJEG



Županje	DUBROVAČKO - NERETVANSKA	OPĆINA KONAVLE
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KONAVLE	
Naziv kartografskog prikaza:	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA - MOČICI	
Broj kartografskog prikaza:	4.18	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 5000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo):	Odluka o izradi izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle (Službeni glasnik Općine Konavle 4/15)	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo):
Odluka o izradi izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle (Službeni glasnik Općine Konavle 9/13-9/14)		Odluka o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle (Službeni glasnik Općine Konavle 9/13-9/14)
Javna rasprava (datum objave):	06. kolovoza 2013.	Javni uvid održan: od 02. rujna do 16. rujna 2013.
Porozna javna rasprava (datum objave):	21. lipnja 2014.	Javni uvid održan: od 30. lipnja do 14. srpnja 2014.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
		Božo Lasić, dipl. jur.
		Mjesto i datum izrade plana: Dubrovnik, siječanj 2015.
Suglasnost i mišljenje nadležnih organa uprave na plan:	SUGLASNOST Ministarstva građevinarstva i prostornog uređenja, Uprava za prostorno uređenje, pravne poslove i programe Europske unije, Klasa: 350-02/14-1141, Urbroj: 531-05-14-6, od 13. siječnja 2015.	
POZITIVNO MIŠLJENJE Zavoda za prostorno uređenje, Klasa: 350-02/14-0201, Urbroj: 211/11-21/1-14-12, od 21. listopada 2014.		
Pravna osoba / tijelo koje je izradilo plan:	INSTITUT IGH d.d. ZAGREB	IGH URBANIZAM d.o.o. DUBROVNIK
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:		Odgovorna osoba:
		dr. sc. Jolana Biečler, dipl. ing. grad.
INSTITUT IGH d.d.	IGH URBANIZAM d.o.o.	dr. sc. Miroslav Šimun, dipl. ing. grad.
		Pokusnik
Odgovorni voditelj izrade plana:		dr. sc. Zrinka Rudež, dipl. ing. arch.
Stručni tim u izradi plana:	Nikša Begović, ing. Romano Duić, dipl. ing. arch. Jurica Krageo, mag. geogr. i mag. ing. geod. et geoinf. Nikolina Vučković Kolendić, dipl. ing. grad. Jure Maric, prof. Josip Mikulić, dipl. jur.	Katrina Mojačić, mag. ing. arch. dr. sc. Zrinka Rudež, dipl. ing. arch. Bajro Šarić, dipl. oec. Željka Srdan, dipl. ing. arch. Željko Vučković, dipl. ing. arch.
Pečat predstavničkog tijela:		Predsjednik predstavničkog tijela:
		Ivo Simović
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:		Pečat nadležnog tijela:
(ime, prezime i potpis)		

Iz PPU-a je vidljivo da se čestica 1542/2 - nalazi u zoni obavezne izrade UPU plana:



UPU Poslovna zona – „Zračna luka Dubrovnik– sjever“

LIST 3e	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - Pregled planova nižeg reda	LIST 3e	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - Pregled planova nižeg reda
	TUMAČ ZNAKOVA		TUMAČ ZNAKOVA
	PODRUČJA I DIJELOVI PRIMJENE PLANSKIH MJERA ZAŠTITE		
	OBUHVAT OBAVEZNE IZRADE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA		
	OBUHVAT URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA KOJI JE NA SNAZI		
	OBUHVAT OBAVEZNE IZRADE PROSTORNOG PLANA PODRUČJA POSEBNIH OBILJEŽJA		

TABLICA 24. PROSTORNI PLANOWI UŽIH PODRUČJA NA SNAZI

	Naziv lokaliteta	Naziv UPU-a	Površina (ha)
Cavtat	Cavtat, Obod, Zvekovica	UPU „Cavtat sa Zvekovicom“ (UPU 1)	288,88
Gruda	Bačev do	UPU „Gruda“ (UPU 26,27,29)	51,03
	Mihatovići		
	Tušići		
	Gruda	UPU 28	10,35
Molunat	Molunat	UPU „Molunat“	59,46
Popovići	Popovići	UPU 63	59,64
	Kopačica	UPU 88	5,50

U cilju provođenja ovoga Plana i uređenja i zaštite zaštićenog obalnog područja mora (ZOP-a) nužna je izrada detaljnijih prostornih planova užih prostornih cjelina Općine i to:

1. Prostorni planovi užeg područja prema tablici 25 i tablici 26.
2. DPU za dijelove naselja ili izdvojenih dijelova naselja, koji će se preciznije odrediti UPU-om (ako se to pokaže potrebnim prilikom izrade UPU-a);
3. Uređenje komunalnih priveza domicilnog stanovništva, te uređenje obalne šetnice naselja u pomorskom javnom dobru i izvan njega te mjesnih plaža vršit će se, ili temeljem urbanističkog plana uređenja (UPU), ili nakon donošenja urbanističkog plana uređenja (UPU) u okviru njime propisanim detaljnim planovima uređenja (DPU) za "obalnu šetnicu naselja";

TABLICA 25. PREDVIĐENI PROSTORNI PLANOWI UŽEG PODRUČJA

	Naziv lokaliteta	Naziv UPU-a	Površina (ha)
Čilipi	Arbulići 1	UPU 10	0,52
	Ivanje brdo	UPU 15	1,13
	Muškat	UPU „Poslovna zona Muškat-Čilipi“	4,95
	Župani	UPU 14	2,30
		UPU „Poslovna zona Zračna luka“	220,8
	Zračna luka „Čilipi“	UPU „Poslovna zona Zračna luka Dubrovnik-sjever“	136,0

5. Prikaz površina

Površina katastarske čestice iskazana je temeljem dostupnih dokumenata za procjenu vrijednosti zemljišta (web portali ePravosudje i katastar.hr)

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m²)	
					z.k.	katastar
484	Močići	1542/2	1542/2	šuma	-	35.016,00
POVRŠINA UKUPNO (m²):					-	35.016,00

Zemljište 3. kategorije u zoni K poslovne namjene

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta u građ. zoni (m²)
484	Močići	1542/2	1542/2	šuma	23.500,00
POVRŠINA 3. KATEGORIJE U GRAĐ. ZONI (m²):					23.500,00

Zemljište 4. kategorije u zoni namjene šume

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	ukupna površina (m²)	površina zemljišta u zoni namjene šume(m²)	površina zemljišta u zoni šume (m²)
484	Močići	1542/2	1542/2	šuma	11.516,00
POVRŠINA 4. KATEGORIJE (m²):					11.516,00

Površine dijelova k.č. 3. i 4. kategorije određeni su aproksimativno, temeljem grafičkog prikaza iz PPU-a.

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u RH

Nakon petogodišnjeg oporavka, Hrvatska je 2019. konačno ostvarila veći realni gospodarski output nego prije krize. Procjenjuje se da je realni BDP u 2019. porastao za 3 %, nakon nešto slabijeg rasta od 2,7 % u 2018. Pozitivna kretanja na tržištu rada, rast plaća te zamjetno povećanje ulaganja bili su pokretači rasta u 2019. Zabilježen je snažan rast izvoza dobara i usluga nakon prilično slabih rezultata ostvarenih u 2018., ali je još brži rast uvoza negativno utjecao na rast outputa.

U nadolazećem razdoblju očekuje se usporavanje gospodarskog rasta. Procjenjuje se će realni BDP u 2020. porasti za 2,6 %, a u 2021. za 2,3 %.

Hrvatska postiže dobre rezultate u područjima obuhvaćenim UN-ovim ciljevima održivog razvoja. Hrvatska je postigla znatan napredak u ostvarenju cilja održivog razvoja br. 8 (Pristojna radna mjesta i gospodarski rast) s nizom pokazatelja koji se približavaju prosjeku EU-a.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2020. g. od 26.2.2020.g.)

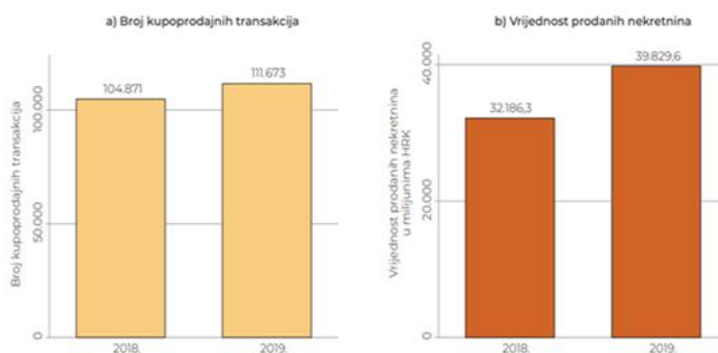
6.2. Tržište nekretnina na područje RH

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku u 2018. godini ukupno su izgrađene 4.933 zgrade, od čega je izgrađeno 3.824 stambenih zgrada i 1.109 nestambenih zgrada (DZS, 2019). Usporede li se ti podaci s 2017. godinom, u 2018. godini se uočava pad ukupnog broja izgrađenih zgrada za 0,1 posto, porast broja izgrađenih stambenih zgrada za 3,4 posto, te pad izgradnje nestambenih zgrada za 10,6 posto.

Na tržištu nekretnina u 2019. godini ostvarene su 111.673 transakcije, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja rast od 6,5 posto. Najveći broj transakcija pritom se odnosi na transakcije poljoprivrednog zemljišta, njih 38.315, što čini 34,3 posto ukupnog broja transakcija. Zatim slijede transakcije stanova/apartmana kojih je ostvareno 26.480, odnosno 23,7 posto od ukupnog broja te transakcije građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 17.100 (15,3 posto ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća zabilježeno je 14.006, što je činilo 12,5 posto ukupnog broja ostvarenih transakcija na tržištu nekretnina 2019. godine.

U usporedbi s 2018., rast broja transakcija 2019. godine zabilježen je kod gotovo svih tipova nekretnina. Najveće relativno povećanje broja transakcija zabilježeno je kod nekretnina za povremeni boravak, za 96,2 posto, iza koje slijede poslovne nekretnine, s rastom broja transakcija od 32,2 posto. Nadalje, značajni međugodišnji rast prodaje bilježe i obiteljske kuće, u visini od 23,6 posto te garaže od 22,7 posto. Broj transakcija stanova istovremeno bilježi međugodišnji rast od 11,6 posto.

Slika 21: Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

***Izvor: Publikacija "Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2019", Ekonomski institut Zagreb, od lipnja 2020, HNB, [www.https://repositorij.eizg.hr/](https://repositorij.eizg.hr/)**

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

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

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina 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.

7.1.2. 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.

7.1.3. 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 posredovanju u prometu nekretnina prema zakonu NN78/15 i pravilniku NN105/15, odnosno podaci sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina zemljišta 1. kat.

Usporedba 1 ID Nekretnine (PU) 1273893

Lokacija: Komaji

Datum ugovora: 25.2.2020

ICSN: 125,39

K.č.: 1177/1

K.o.: Komaji

Površina: 1.895,77 m²

Cijena: 18.957,90 €

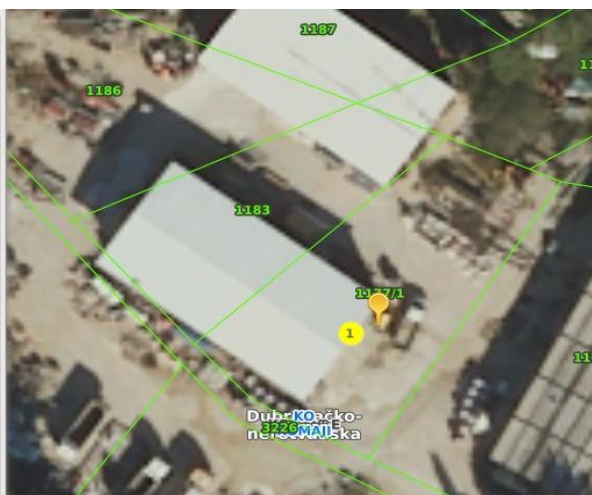
Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,440380

Cijena po m²: 10,00 €

Namjena zemljišta prema prostornom planu:

K1

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1273893
Datum pregleda		15.7.2021.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4260578
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		1.895,77
Vrijednost nekretnine (KN)		141.054,87
Datum ugovora		25.02.2020
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	KOMAJI - USLUŽNO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K1 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA (USLUŽNA)	



Usporedba 2 ID Nekretnine (PU) 1386949

Lokacija: Banići

Datum ugovora: 1.9.2020

ICSN: 126,91

K.č.: 365/10

K.o.: Komaji

Površina: 5.013,00 m²

Cijena: 75.696,26 €

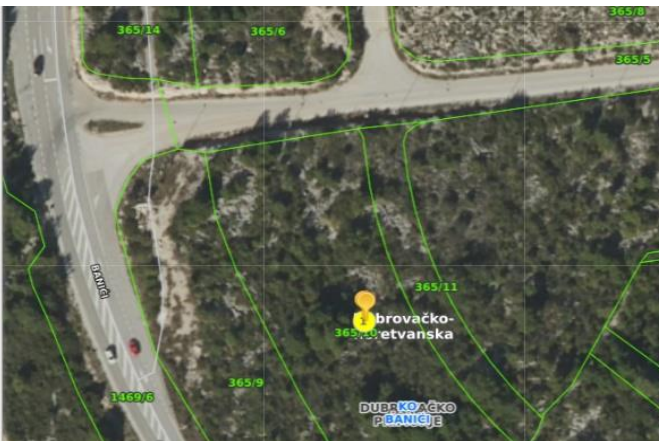
Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,520530

Cijena po m²: 15,10 €

Namjena zemljišta prema prostornom planu:

K

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1386949
Datum pregleda		15.7.2021.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4417555
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		18.02.2021
Površina u prometu		5.013,00
Vrijednost nekretnine (KN)		569.276,44
Datum ugovora		01.09.2020
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	EVALUACIJA U TIJEKU	
Cjenovni blok	BANIĆI - POSLOVNA	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA NAMJENA	



Usporedba 3 ID Nekretnine (PU) 1288298**Lokacija: Banići****Datum ugovora: 16.7.2020****ICSN: 126,30****K.č.: 275/8****K.o.: Banići****Površina: 3.011,00 m²****Cijena: 60.886,43 €**

Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,525700

Cijena po m²: 20,22 €**Namjena zemljišta prema prostornom planu:****K**

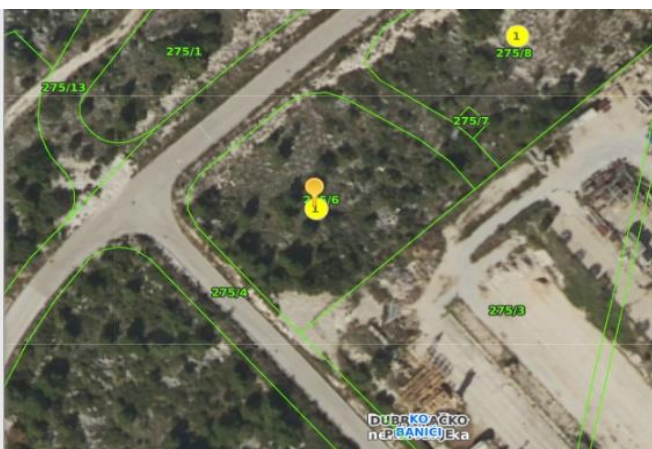
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1288298
Datum pregleda	15.7.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4282246
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.07.2020
Površina u prometu	3.011,00
Vrijednost nekretnine (KN)	458.213,98
Datum ugovora	17.06.2020
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	BANIĆI - POSLOVNA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA NAMJENA

**Usporedba 4 ID Nekretnine (PU) 1174808****Lokacija: Banići****Datum ugovora: 6.9.2019****ICSN: 118,05****K.č.: 275/6****K.o.: Banići****Površina: 3.009,00 m²****Cijena: 61.069,80 €**

Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,306950

Cijena po m²: 20,30 €**Namjena zemljišta prema prostornom planu:****K**

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1174808
Datum pregleda		15.7.2021.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4131289
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		3.009,00
Vrijednost nekretnine (KN)		446.234,70
Datum ugovora		06.09.2019
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.		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25	
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		BANIĆI - POSLOVNA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA NAMJENA

**Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje****ICSN:****132,80**

8.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

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

8.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

13.1.3.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
		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
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	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

izvor: www.dzs.hr*

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
Komaji	18.957,90	125,39	132,80	1,0591	20.078,23	10,59
Banići	75.696,26	126,91		1,0464	79.209,39	15,80
Banići	60.886,43	126,30		1,0515	64.019,94	21,26
Banići	61.069,80	118,05		1,1249	68.700,30	22,83

8.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

8.2.2.1. Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN105/15, Čl. 21.)

8.2.2.2. Odstupanje u kakvoći zemljišta

Zemljište 3. kategorije u zoni K poslovne namjene	Procjenjivana nekretnina Zemljište 3. kategorije u zoni K poslovne	Usporedba 1 Komaji	Usporedba 2 Banići	Usporedba 3 Banići	Usporedba 4 Banići
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	20.078,23	79.209,39	64.019,94	68.700,30
Površina zemljišta	23.500,00	1.895,77	5.013,00	3.011,00	3.009,00
Cijena po metru kvadratnom	17,62	10,59	15,80	21,26	22,83
FIZIČKI ASPEKTI					
Lokacija	dobra	lošija	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	17,89	11,65	15,80	21,26	22,83
Veličina zemljišta	23.500,00	1.895,77	5.013,00	3.011,00	3.009,00
Prilagodba	1,00	1,10	0,90	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m ²	16,68	12,82	14,22	19,14	20,55
Oblik zemljišta	loš	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba	1,00	0,95	0,85	0,85	0,85
Prilagođena prodajna cijena po m ²	14,50	12,17	12,09	16,27	17,47
Konfiguracija	dobra	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	14,50	12,17	12,09	16,27	17,47
Gradivost - spremnost za gradnju	3. kat.	1.kat	1.kat	1.kat	1.kat
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	14,50	12,17	12,09	16,27	17,47
Cestovni pristup	srednji	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	14,50	12,17	12,09	16,27	17,47
Komunalna infrastruktura	loša	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	14,50	12,17	12,09	16,27	17,47
Ostalo (poboljšice....)					
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	14,50	12,17	12,09	16,27	17,47
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		15%	-24%	-24%	-24%
Indikator vrijednosti po m²	14,50	12,17	12,09	16,27	17,47
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:		2,32	2,41	-1,77	-2,97
Odstupanje od prosjeka u postotku:		16%	17%	12%	20%
Kvadrat odstupanja:		5,40	5,81	3,12	8,81
Standardno odstupanje:	2,41	17%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	4,81	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
U skladu sa odredbama Članka 10. Pravilnika o metodama procjene nekretnina (NN 105-15) predmet procjene pripada 3. kategoriji zemljišta, za izjednačavanje sa vrijednošću zemljišta 1. kategorije, prema odredbama Priloga 4., odabran je udjel vrijednosti od 60%.					
Vrijednost dijela zemljišta 3. kat. prema poredbenoj metodi:	204.427,66 €				

VREDNOVANJE DIJELA ZEMLJIŠTA 4. KATEGORIJE

Vrijednost dijela zemljišta 4. kategorije koji se nalaze u zoni Šume, odredit će se poredbom sa transakcijama zemljišta šumske i poljoprivredne namjene.

8.3. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina zemljišta 4. kategorije

Usporedba 1 ID Nekretnine (PU) - 1344030

Lokacija: Mihanići

Datum ugovora: 27.8.2020

ICSN: 126,91

K.č.: 510/3

K.o.: Mihanići

Površina: 1.253,00 m²

Cijena: 3.330,60 €

Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,524180

Cijena po m²: 2,66 €

Namjena zemljišta prema prostornom planu:

poljoprivredna



Usporedba 2 ID Nekretnine (PU) - 1111680

Lokacija: Močići

Datum ugovora: 30.4.2019

ICSN: 119,24

K.č.: 2050/2

K.o.: Močići

Površina: 4.305,00 m²

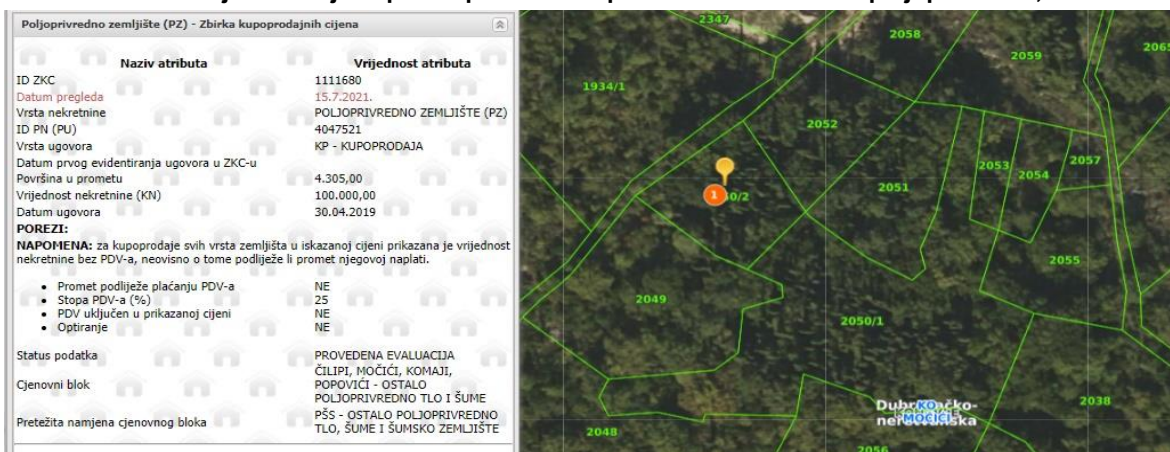
Cijena: 13.491,45 €

Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,412100

Cijena po m²: 3,13 €

Namjena zemljišta prema prostornom planu:

poljoprivredna, šumska



Usporedba 3 ID Nekretnine (PU) - 1438353

Lokacija: Pridvorje

Datum ugovora: 18.3.2021

ICSN: 132,80

K.č.: 513/2

K.o.: Pridvorje

Površina: 6.615,00 m²

Cijena: 11.218,57 €

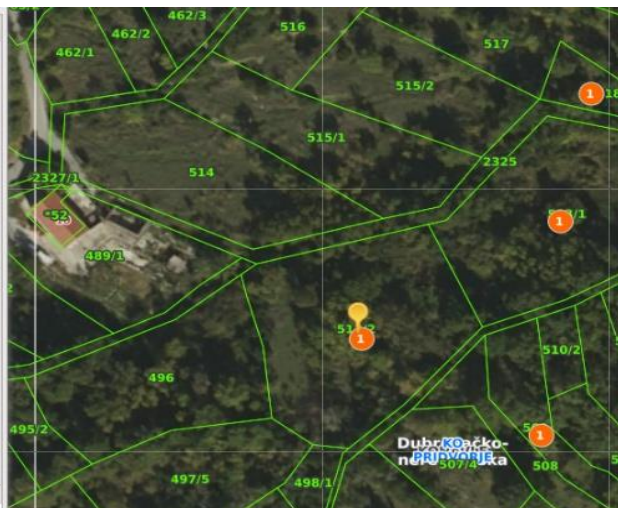
Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,576720

Cijena po m²: 1,70 €

Namjena zemljišta prema prostornom planu:

poljoprivredna

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1438353
Datum pregleda	15.7.2021.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4479142
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.05.2021
Površina u prometu	6.615,00
Vrijednost nekretnine (KN)	85.000,00
Datum ugovora	18.03.2021
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.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PRIDVORJE, GABRILI, USKOPLJE, MIHANIČI, DRVENIK - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P15 - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO



Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 132,80

8.4. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

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

8.4.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

13.1.3.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	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

*izvor: www.dzs.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
Mihanići	3.330,60	126,91	132,80	1,0464	3.485,17	2,78
Močići	13.491,45	119,24		1,1137	15.025,70	3,49
Pridvorje	11.218,57	132,80		1,0000	11.218,57	1,70

8.4.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

8.4.2.1. Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN105/15, Čl. 21.)

8.4.2.2. Odstupanje u kakvoći zemljišta

Poljoprivredno, šumsko zemljište	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Poljoprivredno, šumsko zemljište	Mihanići	Moćići	Pridvorje
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	3.485,17	15.025,70	11.218,57
Površina zemljišta	11.516,00	1.253,00	4.305,00	6.615,00
Cijena po metru kvadratnom	2,66	2,78	3,49	1,70
FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija	prosječna	slična	slična	lošija
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,25
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,80	2,78	3,49	2,12
Veličina zemljišta	11.516,00	1.253,00	4.305,00	6.615,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,80	2,78	3,49	2,12
Oblik zemljišta	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,80	2,78	3,49	2,12
Konfiguracija	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,80	2,78	3,49	2,12
Cestovni pristup	postoji	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,80	2,78	3,49	2,12
Ostalo (poboljšice....)				
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,80	2,78	3,49	2,12
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		0%	0%	25%
Indikator vrijednosti po m²	2,80	2,78	3,49	2,12

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			0,02	-0,69	0,68
Odstupanje od prosjeka u postotku:			1%	25%	24%
Kvadrat odstupanja:			0,00	0,48	0,46
Standardno odstupanje:	0,56	20%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	1,12	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:

32.212,80 €

Prikaz vrijednosti zemljišta po kategorijama

Zemljište	Površina (m ²)	Jedinična cijena (€/m ²)	Ukupna vrijednost (€)
Zemljište 3. kategorije u zoni K poslovne namjene	23.500,00	14,50	204.427,66
Zemljište 4. kategorije u zoni namjene šume	11.516,00	2,80	32.212,80
Ukupno:	35.016,00		236.640,47

8.5. Izračun odbitaka i dobitaka

Prilikom očevida na predmetnoj parceli nisu zamijećeni postojeći objekti.

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	0,00 €

Sveukupna tržišna vrijednost: 236.640,47 €

Zaokruženo: 237.000,00 €

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice	
Površina procijenjivane parcele m2:	35.016,00
Vrsta:	Građevinsko
Mjera:	Gospodarska
Kategorija:	1. i 4.
Lokacija:	20213 Čilipi, Močići
Dan vrednovanja: 16.7.2021	

Specifikacija tržišnih vrijednosti vlasničkih udjela zemljišta

kat.čest.br.	suvlasnik	suvl. udio	površina 3. kat m2	jedinična vrijednost €/m2	površina 4. kat. m2	jedinična vrijednost €/m2	ukupna vrijednost €
1542/2	KONEL d.o.o.	0,653	15.351,91	8,70	7.523,09	2,80	154.590,78
	Kralj Antoan	0,173	4.074,04	8,70	1.996,46	2,80	41.024,84
	Kralj Đino	0,173	4.074,04	8,70	1.996,46	2,80	41.024,84

Sveukupna tržišna vrijednost: € 236.640,47

	suvl. udio	m2		m2
Površina 3. suvlasničkog udjela :	0,653	35.016,00		22.875,00

Tržišna vrijednost 3. suvlasničkog udjela : € 154.590,78

9. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko i poljoprivredno zemljište, 3. suvlasnički udio
na adresi: 20213 Čilipi, Močići
ZK kat.č.: 1542/2
ZK k.o.: Močići
ZK ul.: 484

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna* vrijednosti zemljišta na lokaciji iznosi:

1.160.000,00 kn

1€ = 7,486122 kn

154.590,78 €

6,76 €/m² Pz

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promjenu vlasništva.

Izrada:

Stalni sudski vještak za procjene nekretnina

Alfred Bernt dipl.ing.arh.



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

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Zagreb, srpanj 2021. godine

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvatici iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Alfred Bernt dipl.ing.arh.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Zagreb, srpanj 2021. godine

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE



DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 16.07.2021. 00:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 306762, MOČIĆI

Broj ZK uložka: 484

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10145/2020
Aktivne plombe: Z-2890/2021

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1542/2	PAŠNJAK			35016	Pripis iz uložka 416
		UKUPNO:			35016	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 4047/23344 KRALJ ANTOAN, OIB: 17052855205	
1.2	Zaprimljeno 12.12.2019.g. pod brojem Z-11230/2019 Čini se vidljivim zabilježba ovrhe u C - teretnom listu.	
2.	Suvlasnički dio: 4047/23344 KRALJ ĐINO, OIB: 23972477562	
2.1	Zaprimljeno 12.12.2019.g. pod brojem Z-11230/2019 Čini se vidljivim zabilježba ovrhe u C - teretnom listu.	
3.	Suvlasnički dio: 15250/23344 KONEL D.O.O., OIB: 68436145137, CAVTAT, PUT OD CAVTATA 41	
3.3	Zaprimljeno 27.11.2020.g. pod brojem Z-10145/2020 ZABILJEŽBA, Čini se vidljivim zabilježba ovrhe u C-listu.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Pod posl. br. Z. 3546/09 uknjiženo je pravo zaloge u iznosu od u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode i uz ostale uvjete u skladu s Ugovorom, na teret čest. zem. 1542/2 i 1550/3, a na korist: B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB	5.500.000,00 EUR	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

16.07.2021. 09:11:29

Stranica: 1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 26.01.2016.g. pod brojem Z-440/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Na temelju Ugovora o prijenosu sklopljenog dana 01. prosinca 2015. g., između Erste & Steiermärkische Bank d. d. kao ustupitelja i B2 KAPITAL d. o. o., kao primatelja, br. OV – 16325/15 javnog bilježnika Mladena Matoš iz Zagreba, uknjižuje se založno pravo prijenosom hipotekame tražbine upisane pod posl. br. Z. 3546/09 u iznosu od 5.500.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti sa imena Erste & Steiermärkische Bank d. d., Rijeka, OIB: 23057039320 za korist B2 KAPITAL d. o. o., 10000 Zagreb, Radnička cesta 41, OIB: 57509775367.		na 1.1
2. Na suvlasnički dio: 3 (15250/23344)			
2.1	Zaprimljeno 13.11.2012.g. pod brojem Z-5731/2012 ZABILJEŽBA, Na temelju prijedloga za osiguranje zaprimljenog u Općinskom sudu u Dubrovniku 13. studenoga 2012. godine, zabilježuje se postupak donošenja rješenja o osiguranju prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretninama protivnika osiguranja sukladno čl. 84a Zakona o zemljišnim knjigama, u postupku predlagateljice osiguranja Republike Hrvatske zastupane po Općinskom državnom odvjetništvu u Dubrovniku, Građansko-upravni odjel, Dubrovnik, Dropčeva 1 i protivnika osiguranja KONEL d.o.o., Cavtat, Put od Cavtata 0, OIB: 68436145137, na nekretnini opisanoj u A I (jedan).		vezano uz B 3 (1.1)
4. Na suvlasnički dio: 3 (15250/23344)			
4.1	Zaprimljeno 08.02.2013.g. pod brojem Z-707/2013 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Rješenja o osiguranju br. Ovr. 1299/2012 Općinskog suda u Dubrovniku, od dana 6. veljače 2013. godine, uknjižuje se pravo zalogu uz naznaku ovršivosti tražbine, na temelju pravomoćnog i ovršnog rješenja javnog bilježnika M. Bračun iz Slavonskog Broda br. Ovr. 1221712 od 13. listopada 2012. godine, a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 9.052,50 kn sa zakonskom zateznom kamatom od 1. lipnja 2012. godine do isplate, 40.036,25 kn sa zakonskom zateznom kamatom od 1. srpnja 2012. godine do isplate, i 13.950,000 kn sa zakonskom zateznom kamatom od 21. kolovoza 2012. godine do isplate sve to po stopi određenoj važećom Odlukom o diskontnoj eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke uvećano za pet postotnih poena do isplate, a prema čl. 14. st. 4 i 8. u svezi s čl. 290 Ovršnog zakona i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 5.087,50 kn zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od dana donošenja ovog rješenja pa do isplate, a na korist: ELEKTRO VUJEVA D.O.O., VINOGRSKA ULICA 123, 35000 SLAVONSKI BROS	9.052,50 KN	vezano uz B 3 (1.1)
5. Na suvlasnički dio: 3 (15250/23344)			
5.1	Zaprimljeno 18.02.2013.g. pod brojem Z-890/2013 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Rješenja o osiguranju od 12 veljača 2012 god. br. Ovr 1227/12 Općinskog suda u Dubrovniku uknjižuje se založno pravo tražbine za iznose navedene u ispravi zaprimljenoj pod poslovnim brojem Z. 890/13 u ukupnom iznosu od 25.664.806,25 Kn temeljem čl. 16 st 2 ZZK, uz naznaku ovršivosti tražbine te prema čl. 14. st. 4. i 8. u svezi s čl. 290. Ovršnog zakona (NN 112/12) i radi osiguranja tražbine troškova ovog postupka u iznosu od 81.400,00 kuna, a na korist REPUBLIKA HRVATSKA	25.664.806,25 KN	vezano uz B 3 (1.1)
11. Na suvlasnički dio: 1 (4047/23344)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11.1	Zaprimljeno 12.12.2019.g. pod brojem Z-11230/2019 Na temelju rješenje o ovrši posl.br. 12 Ovr-226/2019-3 Općinskog suda u Dubrovniku od dana 06.12.2019 godine, zabilježuje se ovrha ovrhovoditelja B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41, OIB: 57509775367, i ovršenika Kralj Antoan iz Cavtata, Kneza Domagoja 9, OIB: 17052855205, Kralj Đino iz Cavtata, Kneza Domagoja 9, OIB: 23972477562, na nekretninama upisanim u A I (jedan), a koja zabilježba je učinjena vidljivom u B- listu.		vezano uz B 1 (1.1)
12. Na suvlasnički dio: 2 (4047/23344)			
12.1	Zaprimljeno 12.12.2019.g. pod brojem Z-11230/2019 Na temelju rješenje o ovrši posl.br. 12 Ovr-226/2019-3 Općinskog suda u Dubrovniku od dana 06.12.2019 godine, zabilježuje se ovrha ovrhovoditelja B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41, OIB: 57509775367, i ovršenika Kralj Antoan iz Cavtata, Kneza Domagoja 9, OIB: 17052855205, Kralj Đino iz Cavtata, Kneza Domagoja 9, OIB: 23972477562, na nekretninama upisanim u A I (jedan), a koja zabilježba je učinjena vidljivom u B- listu.		vezano uz B 2 (1.1)
14. Na suvlasnički dio: 3 (15250/23344)			
14.1	Zaprimljeno 27.11.2020.g. pod brojem Z-10145/2020 ZABILJEŽBA, OVRHA, Na temelju Rješenja o ovrši poslovni broj:17:Ovr-315/2020 od 20.10.2020.g. Općinskog suda u Dubrovniku, zabilježuje se ovrha ovrhovoditelja B2 KAPITAL d.o.o., OIB: 57509775367, Radnička 41, Zagreb i ovršenika KONEL d.o.o., OIB: 68436145137, Put Od Cavtata 41, Cavtat, na nekretninama opisanim u A I (jedan), a koja zabilježba je učinjena vidljivom u B- listu.		vezano uz B 3 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.07.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 16.07.2021. 00:11

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MOČIĆI (Mbr. 306762)

Posjedovni list: 278

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	KRALJ ANTOAN, ANTUNOV, KNEZA DOMAGOJA 9, CAVTAT, HRVATSKA (VLASNIK)	17052855205
1/2	KRALJ ĐINO, ANTUNOV, KNEZA DOMAGOJA 9, CAVTAT, HRVATSKA (VLASNIK)	23972477562

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1542/2	BRLJEG	35016	4		
			ŠUMA	35016			
		1550/3	BRLJEG	7205	4		
			PAŠNIAK	7205			
Ukupna površina katastarskih čestica				42221			

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



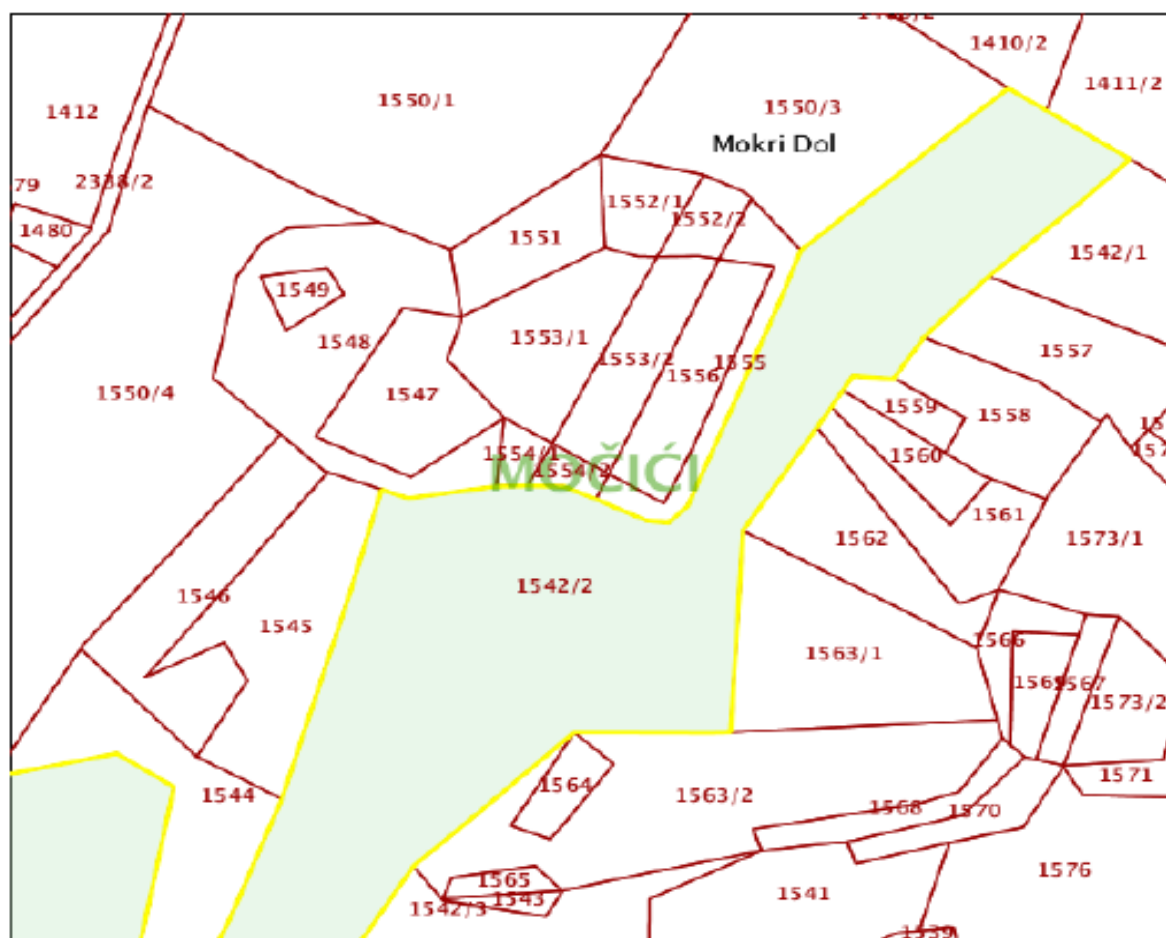
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. MOČIĆI 306762
k.č. br.: 1542/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:2000
Izvorno mjerilo plana 1:2880

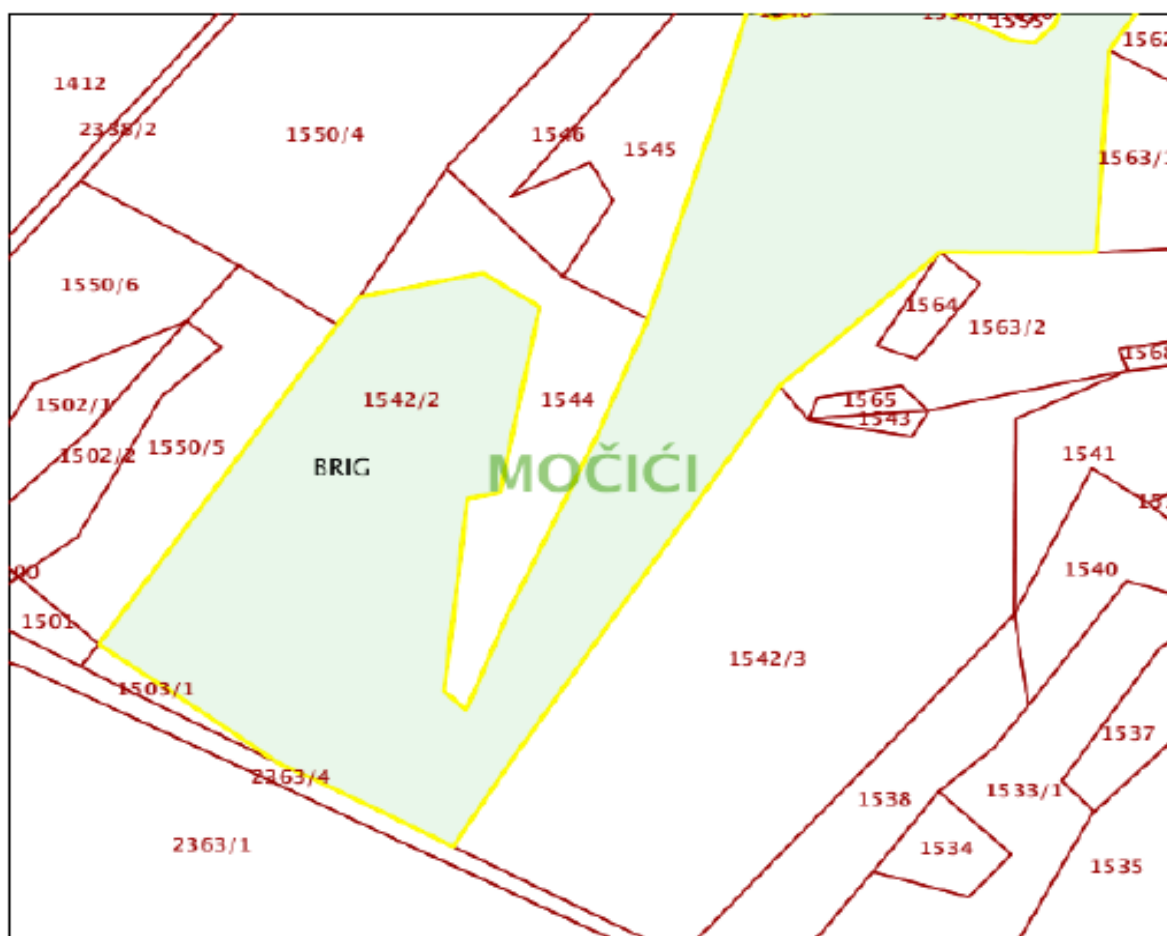


Datum ispisa: 16.07.2021



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 16.07.2021