

OBSTINATIO d.o.o., Put Firula 29, 21000 Split, OIB: 11375515302; br.: 4 Su-210/16.

Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina; br.: 4 Su-350/2015, mob: +385 91 33 44 080

Nadnevak izrade: 21. travnja 2022. g.

Oznaka elaborata: OE: 13/2022 – VJ

PROCJEMBENI ELABORAT

PROCJENA STANJA I VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Naručitelj: NAUTILUS UPRAVLJANJE d.o.o. u stečaju
Cesta dr. Franje Tuđmana 238A
21212 Kaštel Sućurac
OIB: 91133145506

Svrha procjene: Utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine radi prodaje.

Nekretnina: Jugozapadni dio dvojnog objekta, katnosti Priz sa dvorom, ukupne površine 90,00 m². Objekt se nalazi na č.zgr. 964/1, ZU 1090 K.O. Korčula (k.č.zgr. *964/1, PL 1019 K.O. Korčula).

Navedena se nekretnina nalazi unutar obuhvata Prostornog plana Dubrovačko - neretvanske županije („Službeni glasnik Dubrovačko - neretvanske županije“ broj 6/03., 3/05.-uskl., 3/06.*, 7/10., 4/12.-isp., 9/13., 2/15.-uskl., 7/16., 2/19., 6/19.-pročišćeni tekst, 03/20. i 12/20.-pročišćeni tekst; *-Presuda Visokog upravnog suda RH Br:Usoz-96/2012-8 od 28.11.2014., "Narodne novine", br. 10/15. od 28.1.2015.) i Prostornog plana uređenja Grada Korčule („Službeni glasnik Grada Korčule“, 02/03, 03/08, 03/11, 10/15, 09/16).

Nadnevak očevida: 11. travnja 2022. god.

Tereti: Sukladno Izvatku iz zemljišne knjige, ZU 1090, Poduložak 1 K.O. Korčula od 12.04.2022. g.

Sadašnja uporaba: Stambeni objekt.

OBSTINATIO d.o.o.

Direktor: MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.

OBSTINATIO d.o.o.

Put Firula 29, SPLIT

SUDSKI VJEŠTAK:

MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.



SADRŽAJ

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU	str. 3
2. SAŽETAK	str. 8
3. ZADATAK	str. 9
4. NALAZ	str. 10
5. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE	str. 14
6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE	str. 16
7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	str. 17
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	str. 23
9. ZAKLJUČAK	str. 32
10. OSVRT NA OBRAČUN POREZA KOJI SE PRIMJENJUJU PRILIKOM PROMETA NEKRETNINA	str. 33
11. UPORABA DOKUMENTA	str. 34
12. IZJAVA PROCJENITELJA	str. 35
13. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA	str. 36
14. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA	str. 37
15. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (ZU 1090, PODULOŽAK 1 K.O. KORČULA)	str. 41
16. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA (PL 1019 K.O. KORČULA)	str. 42
17. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA (k.č.zgr. *964/1 K.O. Korčula), MJ 1:500	str. 43
18. PRESLIK UVJERENJA O VREMENU GRAĐENJA GRAĐEVINE	str. 44
19. IZVADAK IZ GRAFIČKOG DIJELA PPU GRADA KORČULE (1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA)	str. 47

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU

1.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU – Obstinatio d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNICE SUDA

Broj: 4 Su-153/20
Split, 19. svibnja 2020.

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbi članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14, 123/15, 23/16, 61/19), dana 19. svibnja 2020.

riješila je

- I. OBSTINATIO d.o.o. Split, Put Firula 29, ponovno se odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.
- II. Pravnoj osobi OBSTINATIO d.o.o. Split, odobrenje se izdaje na vrijeme od 4 (četiri) godine, a nakon tog vremena može biti ponovno produženo.

Obrazloženje

OBSTINATIO d.o.o. Split, Put Firula 29, je podnio zahtjev za ponovnim odobrenjem za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, koje mu je već ranije izdano rješenjem broj 4 Su-210/16 od 13. svibnja 2016.

Svom zahtjevu je priložio izvod iz sudskog registra, rješenje ovog suda poslovni broj: 4 Su-210/16 od 13. svibnja 2016., Ugovor o radu, rješenje Županijskog suda u Splitu poslovni broj: 4 Su-350/15 od 23. svibnja 2016., te policu osiguranja.

Nakon pribavljenih podataka propisanih odredbama članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, utvrđeno je da predmetno društvo ispunjava postavljene uvjete, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDSEDNICA SUDA

Franka Buzov

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 126. st. 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

O tome obavijest:

1. Obstinatio d.o.o., Put Firula 29, Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RH.
3. Spis Su, ovdje

1.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU – Mladen Škomrlj



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-289/2020-10
Split, 26. lipnja 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Mladena Škomrlja, iz Splita, Put Firula 17, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te odredbe članka 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ., iz Splita, Put Firula 17, OIB: 53388657776, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ., iz Splita, Put Firula 17, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina 15. svibnja 2020.

Podnositelj zahtjeva je rješenjem Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-350/2015 od 23. svibnja 2016. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

Temeljem odredbe članka 12. stavak 2. Pravilnika zahtjev za ponovno imenovanje podnosi se najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je vještak imenovan.

Vještak je zahtjev za ponovno imenovanje dostavio 15. svibnja 2020. pa se ima primijeniti odredba članka 12.a Pravilnika kojom je propisano da ako se za stalnog sudskog vještaka imenuje osoba koja je već bila imenovana za stalnog sudskog vještaka, a nije podnijela zahtjev u roku iz članka 12. stavak 2. Pravilnika, u postupku imenovanja nije dužna polagati provjeru znanja iz poznavanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.

U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidat nije osuđivan, te da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein

POUKA O PRAVNOM LJIEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa RH u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu neposredno ili preporučenom pošiljkom.

- DNA:1. vještaku
2. Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
5. web.stranice suda-ovdje

Dokument je elektronički potpisan:
BRUNO KLEIN

Vrijeme potpisivanja:
26-06-2020
12:09:39

DN:
CN=BRUNO KLEIN
O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU
2.5.4.874F130D48E2313137343E0304303034
L=SPLIT
OU=KLEIN
OU=BRUNO KLEIN



Broj zapisa: 17897-1b369

Kontrolni broj: 005e4-9b7fb-827b5

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=BRUNO KLEIN, L=SPLIT, O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU, 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 Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

2. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti kuće katnosti Priz sa dvorom, ukupne površine 90,00 m ² , radi prodaje
Svrha:	Prodaja
Osnovica za vrednovanje:	Tržišna vrijednost
Naručitelj procjene:	NAUTILUS UPRAVLJANJE d.o.o. u stečaju Cesta dr. Franje Tuđmana 238A 21212 Kaštel Sućurac OIB: 91133145506
Adresa nekretnine:	20260 Korčula
Tip nekretnine:	Stambena zgrada sa dvorom
Katastarska općina:	Korčula
Z.k. uložak:	1090
Poduložak:	1
Zemljišno knjižna čestica:	č.zgr. 964/1
Katastarske čestice:	k.č.zgr. *964/1
Ukupna površina (m ²):	90,00
Ukupna tržišna vrijednost nekretnina (kn):	1.400.000,00
Dokumentacija o namjeni:	Ne
Prilaz javnoj površini:	Omogućen
Procjenitelj:	Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ.

3. ZADATAK

Prema zahtjevu naručitelja (NAUTILUS UPRAVLJANJE d.o.o. u stečaju, Cesta dr. Franje Tuđmana 238A, 21212 Kaštel Sućurac, OIB: 91133145506), pristupio sam na očevid dana 11. travnja 2022. godine u svrhu izrade procjemenog elaborata radi prodaje sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 105/15).

Predmetna nekretnina nalazi se u Gradu Korčuli, na morskoj granici na sjevernom dijelu Grada Korčule, unutar obuhvata Prostornog plana Dubrovačko - neretvanske županije („Službeni glasnik Dubrovačko - neretvanske županije“ broj 6/03., 3/05.-uskl., 3/06.*, 7/10., 4/12.-isp., 9/13., 2/15.-uskl., 7/16., 2/19., 6/19.-pročišćeni tekst, 03/20. i 12/20.-pročišćeni tekst; *-Presuda Visokog upravnog suda RH Br:Usoz-96/2012-8 od 28.11.2014., "Narodne novine", br. 10/15. od 28.1.2015.) i Prostornog plana uređenja Grada Korčule („Službeni glasnik Grada Korčule“, 02/03, 03/08, 03/11, 10/15, 09/16).

Prema kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina PPU Grada Korčule“ nalazi se unutar područja mješovite namjene – izgrađeni dio.

Ukupna površina predmetne nekretnine iznosi 90,00 m². Uknjiženo pravo vlasništva nad predmetnom česticom i teretovnica vidljivo je u Izvratku iz zemljišne knjige Z.U. 1090 K.O. Korčula, stanje na dan 12.04.2022. g.

Dan kakvoće: 11. travnja 2022. godine.

Dan vrednovanja: 11. travnja 2022. godine.

Od strane Naručitelja nije mi dostavljena nikakva projektna dokumentacija za predmetnu građevinu. Većina podataka navedena i korištena u ovom elaboratu dobivena je uvidom i izmjerom na samoj nekretnini ili su procijenjeni iskustveno ili u usporedbi sa sličnim nekretninama.

Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjeni je iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka pristupila upućeno, razborito i bez prisile.

Na dan vršenja očevida izvršen je samostalan očevid procjenitelja.

Za potrebe izrade procjene korištena je dokumentacija dostavljena od strane naručitelja, a nedostajući prostornoplanski podaci korišteni su iz javnodostupnih podataka i web stranica: www.geoportal.dgu.hr (katastar i izgled nekretnina), <https://oss.uredjenazemlja.hr> – vlasništvo, www.korcula.hr (planski status nekretnine). Procjena je izrađena na zahtjev naručitelja, na temelju dostupnih podataka, uz navedene napomene i ograde.

4. NALAZ

Opis nekretnina:

Temeljem očevida utvrdio sam da se radi o jugozapadnom dijelu dvojnog objekta, katnosti Priz sa ravnim krovom, ukupne površine sa dvorom (popločanim) 90,00 m². Sjeveroistočni dio dvojnog objekta nalazi se na č.zgr. 964/2 K.O. Korčula (k.č.zgr. *964/2 K.O. Korčula) i nije predmet ovog procjembenog elaborata.

Predmetni se objekt nalazi na č.zgr. 964/1, ZU 1090 K.O. Korčula (k.č.zgr. *964/1, PL 1019 K.O. Korčula).

Predmetni je objekt stambene namjene i sastoji se od jedne stambene jedinice sa dvorom oko objekta.

Dvor (okućnica) popločan je kamenim pločama i ograđen armiranobetonskim zidom visine 1 m.

Ulaz na parcelu nalazi se sa jugozapadne strane preko jednokrlnih čeličnih vrata.

Konfiguracija terena je ravna, čestica je pravilnog oblika.

Predmetna nekretnina, kako je već ranije napomenuto, nalazi se unutar obuhvata Prostornog plana Dubrovačko - neretvanske županije („Službeni glasnik Dubrovačko - neretvanske županije“ broj 6/03., 3/05.-uskl., 3/06.*, 7/10., 4/12.-isp., 9/13., 2/15.-uskl., 7/16., 2/19., 6/19.-pročišćeni tekst, 03/20. i 12/20.-pročišćeni tekst; *-Presuda Visokog upravnog suda RH Br:Usoz-96/2012-8 od 28.11.2014., "Narodne novine", br. 10/15. od 28.1.2015.) i Prostornog plana uređenja Grada Korčule („Službeni glasnik Grada Korčule“, 02/03, 03/08, 03/11, 10/15, 09/16).

Prema kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina PPU Grada Korčule“ nalazi se unutar područja mješovite namjene – izgrađeni dio.

TEHNIČKI OPIS GRAĐEVINE:

GRAĐEVINA:	Stambena građevina.
KATNOST:	Priz.
GODINA IZGRADNJE:	Oko 1977. g.
GODINA ZADNJE REKONSTR.:	2021. g.
INFRASTRUKTURA:	Ima.
PROČELJE:	Ožbukano i obojano.
KROV I POKROV:	Armiranobetonski ravni krov.
LIMARIJA:	Izvedena.
TEMELJI:	Betonski temelji.
HIDROIZOLACIJA:	Izvedena, nije uočena pojava vlage.
TOPLINSKA IZOLACIJA:	Nisu toplinski izolirani vanjski zidovi ni krov građevine.
OBRADA ZIDOVA:	Zidovi ožbukani i obojani iznutra, dijelom obloženi keramičkim pločicama.
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	Armiranobetonska.
PREGRADNI ZIDOVI:	Opeka, debljine 12 cm.
PODNA OBLOGA:	Keramičke pločice i laminat, ovisno o namjeni prostorija.
PROZORI:	Kombinacija drvene i PVC vanjske stolarije sa zaštitom od sunčeva zračenja.

UNUTARNJA VRATA:	Drvena, bojana vrata.
INSTALACIJE VODE:	Priključena.
INSTALACIJA KANALIZACIJE:	Priključena.
INSTALACIJA EL. ENERGIJE:	Priključena.
INSTALACIJA PLINA:	Nije priključena.
INSTALACIJA TELEFONA:	Priključena.
GRIJANJE:	Električna energija.
VENTILACIJA:	Prevladava prirodna.
VLAŽNOST:	Nije uočena.
POMOĆNI OBJEKT:	Ne.
OKOLIŠ:	Uredan, popločana i ograđena okućnica.
NAPOMENA:	Zgrada se nalazi na povoljnoj lokaciji uz samu morsku obalu, u blizini centra grada.

ISKAZ POVRŠINA:

Površina je preuzeta iz Izvatka iz zemljišne knjige (ZU 1090 K.O. Korčula) i provjerena temeljem mjerenja na licu mjesta i sukladno Prilogu 1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

R. br.:	Objekt:	Površina (m ²):
JUGOZAPADNI DIO DVOJNOG OBJEKTA		
1.	Prizemlje sa dvorom	90,00
	UKUPNO:	90,00

Makrolokacija (položaj grada):

Procjenjivane čestice nalaze se u Gradu Korčuli. Grad Korčula nalazi se na sjeveroistočnom dijelu otoka Korčule. U IV. st. pr. Kr. grčki kolonizatori nazivali su Korčulu Korkyra Melaina, a Rimljani su je nazivali Corcyra Nigra. Grad Korčula sagrađen je na poluotočiću isturenom u Pelješki kanal. Opkoljen je kulama i zidinama, koje uz sam zemljopisni položaj naglašavaju stratešku ulogu grada Korčule koji izdaleka promatran izgleda kao grad utvrda. Zbog zemljopisnih, povijesnih i kulturnih značajki grad Korčula je oduvijek bio administrativno i vjersko središte otoka, a niz posebnosti Korčulu čini jednim od istaknutijih hrvatskih povijesnih gradova. Grad Korčula sastoji se od 5 naselja, a to su: Korčula, Čara, Pupnat, Račišće i Žrnovo. Prema popisu stanovništva iz 2001. godine u gradu Korčula obitavalo je 3.126, a s pripadajućim naseljima 5.889 stanovnika.



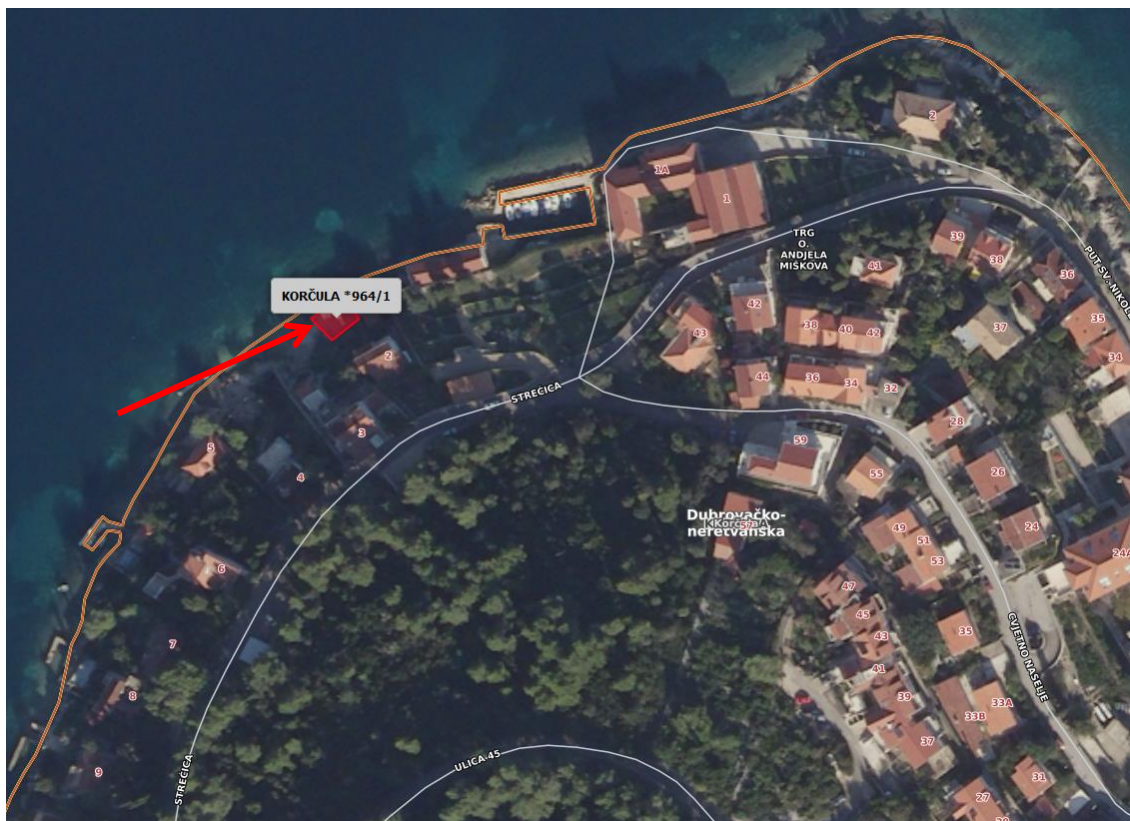
Korčula na zemljovidu Hrvatske

Mikrolokacija:

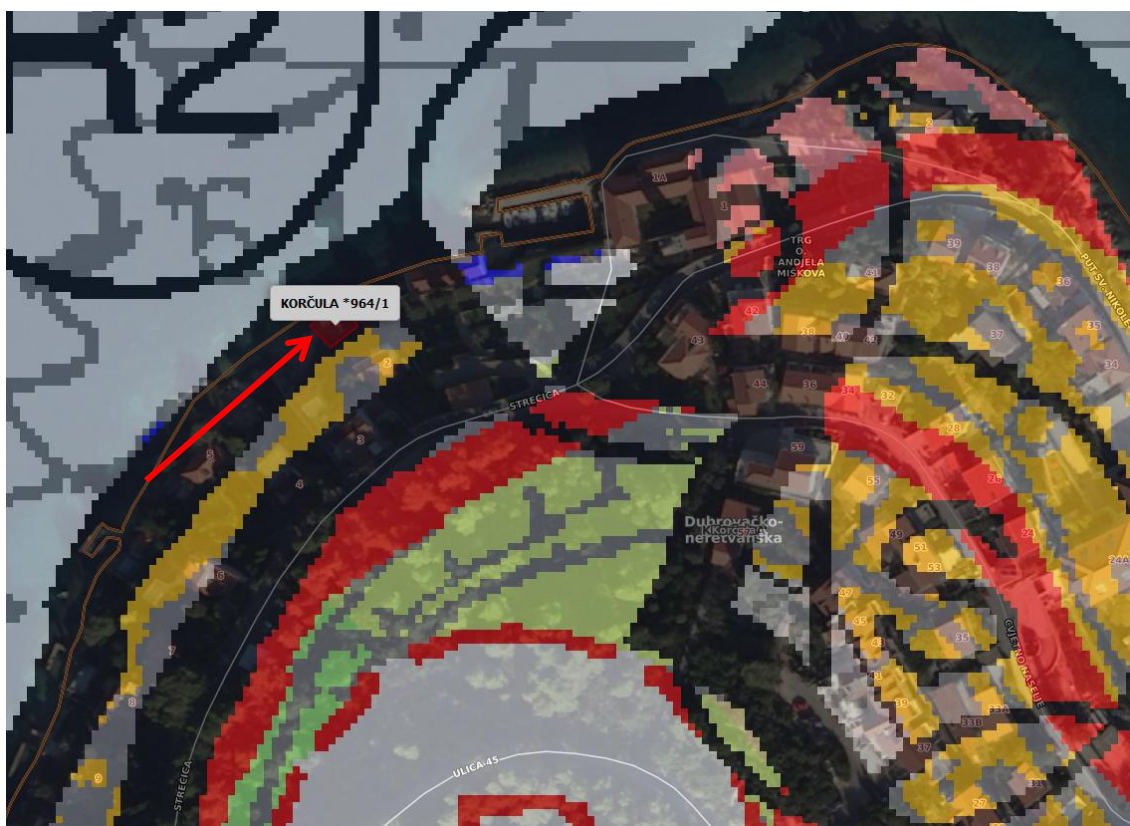
Procjenjivana čestica nalazi se na morskoj granici na sjevernom dijelu Grada Korčule. Sukladno podjeli preuzetoj sa stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja (<https://nekretnine.mgipu.hr>), procjenjivana se nekretnina nalazi unutar cjenovnog bloka Korčula – mješovito 2. Okruženje čine građevine individualne stambene namjene i građevinska zemljišta.



LOKACIJA TERENA, ŠIRE PODRUČJE (preuzeto sa <https://geoportal.dgu.hr/>)



LOKACIJA TERENA, UŽE PODRUČJE (preuzeto sa <https://geoportal.dgu.hr/>)



POLOŽAJ TERENA U ODNOSU NA PROSTORNOPLANSKU DOKUMENTCIJU PPU GRADA KORČULE (preuzeto sa [https:// nekretnine.mgipu.hr/Auth/](https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/))

5. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

5.1. Zemljišna knjiga:

Prema e-izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Korčula:

K.O. Korčula

ZK uložak: 1090

Poduložak: 1

Datum: 12.04.2022. g.

U Posjedovnici A upisano je:

PRVI ODJELJAK

1. k.č.	964/1 ZGR	zgrada i dvor	površina	90 m ²
			ukupno	527 m ²

U Vlastovnici B upisano je:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo 1 - 2. Vlasnički dio: 1/1	
	NAUTILUS UPRAVLJANJE D.O.O., ZAGREB, PETRA I TOME ERDODYJA 12	
2.1	Zaprimljeno 12.12.2019.g. pod brojem Z-11219/2019	na 2 (1.1)
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U SPLITU, POSLOVNI BROJ:4.ST-833/2018-6 03.12.2019, zabilježuje se nastavak postupka radi naknade diobe stečajne mase na nekretninama koje se sastoje od kčbr. 964/1 zgr zgrada i dvor 90 m2	

U Teretovnici C upisano je:

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

5.2. Katastar:

Prema e-Posjedovnom listu broj 1019 izdanom od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Dubrovnik, Odjel za katastar nekretnina Korčula, stanje na dan 13.04.2022. g.:

K.O. Korčula

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
*		964/1	SV.NIKOLA	90	1		
			NEPLODNO	90			
Ukupna površina katastarskih čestica				90			

Posjednik: 1/1 NAUTILUS UPRAVLJANJE D.O.O., PETRA I TOME ERDODYJA 12, ZAGREB (VLASNIK)

5.3. Legalitet i napomene o nekretnini:

Legalitet: Predmetni objekt (zgrada i dvor) u naravi je u skladu sa upisom u zemljišnu knjigu Z.U. 1090, Poduložak 1 K.O. Korčula.

Usklađenost zemljišne knjige i katastra: Stanje u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu nije usklađeno po pitanju načina uporabe čestice dok stanje je usklađeno po ostalim parametrima.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini: Omogućen je pješački pristup nekretnini sa jugozapadne strane.

Napomene o nekretnini (planski status):

Podaci o namjeni zemljišta preuzeti su sa mrežnih stranica Grada Korčule.

Predmetna nekretnina, kako je već ranije napomenuto, nalazi se unutar obuhvata Prostornog plana Dubrovačko - neretvanske županije („Službeni glasnik Dubrovačko - neretvanske županije“ broj 6/03., 3/05.-uskl., 3/06.*, 7/10., 4/12.-isp., 9/13., 2/15.-uskl., 7/16., 2/19., 6/19.-pročišćeni tekst, 03/20. i 12/20.-pročišćeni tekst; *-Presuda Visokog upravnog suda RH Br:Usoz-96/2012-8 od 28.11.2014., "Narodne novine", br. 10/15. od 28.1.2015.) i Prostornog plana uređenja Grada Korčule („Službeni glasnik Grada Korčule“, 02/03, 03/08, 03/11, 10/15, 09/16).

Prema kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina PPU Grada Korčule“ nalazi se unutar područja mješovite namjene – izgrađeni dio.

Zemljište nije unutar prostornih međa kulturnog dobra temeljem posebnih propisa.

Zemljište spada u prvu kategoriju zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Čestica ima pravilan oblik.

Na predmetnom zemljištu moguće je upotrijebiti strojeve za obradu tla.

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: Grad Korčula, 20260 Korčula, Dubrovačko - neretvanska županija.

6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Na kakvoću procjenjivane nekretnine utječu sljedeći parametri:

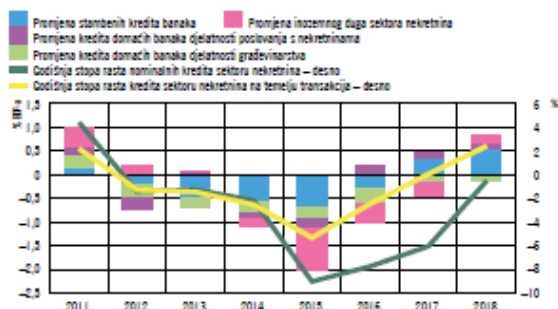
1. Vrsta naselja
2. Udaljenost od vitalnih gradskih ustanova
3. Opremljenost komunalnom infrastrukturom
4. Pogodnost zemljišta za građenje
5. Urbanistička privlačnost položaja
6. Uređenost i stanje okoliša
7. Povezanost s primarnim prometnicama
8. Mogućnost pristupa vozilom i kamionima
9. Traženost područja
10. Pristupačanost i mogućnost pronalaska položaja nekretnine
11. Priključci na zemljištu
12. Makro i mikro lokacija
13. Površina zemljišta
14. Ponuda i potražnja na tržištu
15. Poslovne mogućnosti
16. Imovinsko pravna dokumentacija

7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

* - preuzeto iz brošure „Financijska stabilnost“ (broj 20, godina 2019., V. 2019.), izdavač: Hrvatska narodna banka

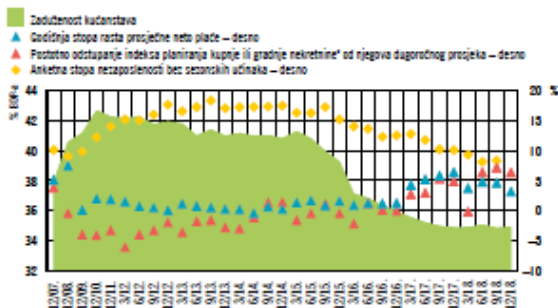
4. Nekretnine⁶

Slika 4.1. Dug sektora nekretnosti blago je porastao



Napomena: Promjene duga iskazane su u odnosu na isto razdoblje prethodne godine te se temelje na podacima o transakcijama. U inozemni dug uključuje se dug djelatnosti poslovanja s nekretnostima i djelatnosti građevinarstva. Izvor: HNB

Slika 4.2. Nastavak stambenog zaduživanja praćen rastom prihoda i optimizma potrošača



* Indeks planiranja kupnje ili gradnje nekretnosti izračunat je na temelju odgovora na pitanje potrošača o planovima kupnje ili gradnje nekretnosti u sljedećih 12 mjeseci iz HNB-ove ankete pouzdanja potrošača. Izvor: GCB, HNB

Tržište stambenih nekretnosti u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnosti, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnosti, rizici povezani s ovim tržištem ne ocjenjuju se prekomjernima s obzirom na povoljna makroekonomska kretanja.

Tijekom 2018. tržište nekretnosti nastavilo se oporavljati uz prirast (0,7% BDP-a) novog duga umanjeno za otplate (mjereno transakcijama). Najveći doprinos tom rastu dolazi od povećanog obujma stambenih kredita koji su tijekom 2018. porasli za 0,5% BDP-a. Istodobno su se blago povećali i krediti domaćih kreditnih institucija poduzećima iz djelatnosti poslovanja s nekretnostima kao i njihove inozemne obveze, a smanjene su domaće i inozemne obveze poduzeća iz djelatnosti građevinarstva. Ipak, nominalno stanje duga krajem 2018. u odnosu na prethodnu godinu blago je smanjeno (za 0,5% na godišnjoj razini) ponajprije pod utjecajem tečajnih, cjenovnih i ostalih promjena u dugu.

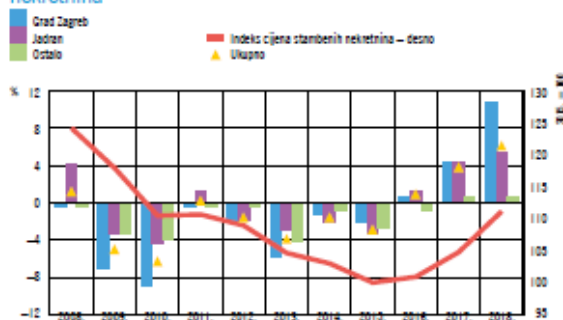
Tijekom 2018. nastavio se rast cijena stambenih nekretnosti koji je i nadalje bio nejednako rasprostranjen među regijama. Cijene stambenih nekretnosti (mjerene indeksom cijena) porasle su u prosjeku za 6,1% na razini 2018. godine. No, unatoč značajnom oporavku u posljednje dvije godine, opaženi rast cijena i dalje je mnogo umjereniji nego u prethodnom razdoblju, kada su cijene stambenih jedinica u svakom tromjesečju rasle po (godišnjim) stopama većima od 10%. Dinamiku cijena stambenih jedinica i dalje karakterizira snažna regionalna heterogenost (Slika 4.3.), pri čemu u Gradu Zagrebu i na jadranskoj obali cijene rastu znatno brže nego u ostatku zemlje. Tako su u 2018. cijene stambenih nekretnosti u Zagrebu i na Jadranu

⁶ U ovom se poglavlju osim kretanja na stambenom tržištu analizira i poslovanje nefinancijskih poduzeća iz djelatnosti građevinarstva i poslovanja s nekretnostima.

na godišnjoj razini u prosjeku porasle za 10,7% odnosno 5,3%, dok se u istom razdoblju u ostatku Hrvatske cijene nisu znatnije mijenjale (Slika 4.3.).

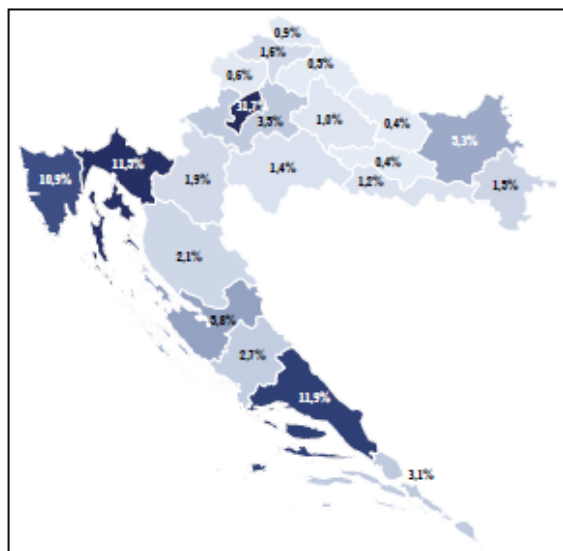
Opisani trendovi na tržištu nekretnina posljedica su povoljnoga makroekonomskog okruženja: povijesno niskih kamatnih stopa koje omogućuju jeftino zaduživanje, ali (Slika 4.7.) i povoljnih trendova na tržištu rada koji utječu na rast optimizma potro-

4.3. Velike regionalne razlike u intenzitetu promjene cijena nekretnina



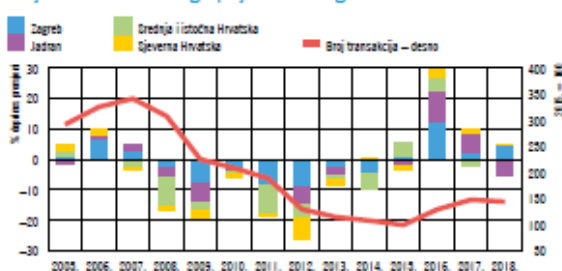
Napomena: Indeks cijena stambenih nekretnina uzima u obzir kvalitativne faktore pri standardiziranju stambenih jedinica. Izvor: OZZ

Slika 4.4. Tržišna je aktivnost u razdoblju od 2015. do 2018. bila fokusirana na Zagreb i Jadran



Izvor: OZZ (račun HNB-a)

Slika 4.5. Iako broj kupoprodajnih transakcija raste, još je uvijek znatno niži nego prije desetak godina

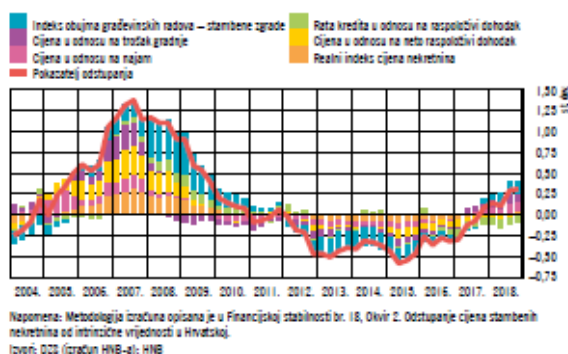


Napomena: Indeks broja transakcija odnosi se na kupoprodaje stanova i kuća. Podaci se odnose na prijavu poreza na promet nekretnosti. Jadran obuhvaća: Dubrovačko-neretvansku, Istarsku, Ličko-severijsku, Špilsko-dalmatinsku, Šibeniko-karlovsku i Zadarsku županiju. Sjeverna Hrvatska obuhvaća: Koprivničko-bilogorsku, Međimursku, Varaždinsku i Zagrebačku županiju. Središnja i istočna Hrvatska obuhvaća: Bjelovarsko-bilogorsku, Brodsko-posavsku, Karlovačku, Osječko-baranjsku, Požeško-slavonsku, Primorsko-goransku, Sisačko-moslavačku, Virovitičko-podravsku i Vukovarsko-srijemsku županiju. Izvor: OZZ (račun HNB-a)

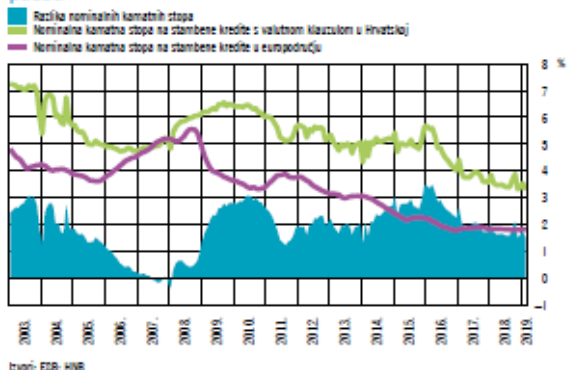
šača glede namjere kupnje stambene nekretnine (Slika 4.2.) te provođenja programa državnog subvencioniranja stambenih kredita koji u inicijalnom razdoblju olakšava teret otplate kredita i čini nekretnine financijski dostupnijima (Okriv 4. Državni program subvencioniranja stambenih kredita). Osim spomenutog, rast cijena nekretnina posljedica je i asimetričnog odnosa između ponude i potražnje za stambenim nekretninama. Dodatno, kretanje cijena na Jadranu i u Zagrebu uglavnom je pod utjecajem turističkih kretanja (dnevni i tjedni najam), gdje se, među ostalim investira u nekretnine zbog zarade od turizma i/ili kao dobar način dugoročnog ulaganja u okruženju niskih kamatnih stopa. Naime, u trenutačnim uvjetima dosad najnižih kamatnih stopa na domaćem bankovnom tržištu i nakon negativnih iskustava na tržištu kapitala višak se sredstava umjesto u depozite ili vrijednosne papire usmjerava na tržište nekretnina. Pozitivan impuls rastu cijena, iako ne presudan, svakako daje i izmjena Zakona o porezu na promet nekretnina, kojim je smanjena stopa poreza na promet nekretnina s 4% na 3%, za sve ugovore sklopljene nakon početka 2019.

Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina, a tržišna aktivnost fokusirana je na Zagreb i Jadran. Broj ukupnih kupoprodajnih transakcija drastično se smanjio nakon krize i njegov oporavak vidljiv je tek unatrag nekoliko godina, pa je broj transakcija i dalje znatno ispod razina zabilježenih prije krize (Slika 4.5.). Opaženi neujednačeni rast cijena vidljiv je i u distribuciji broja kupoprodaja. Naime, tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine (Slika 4.5.). Podaci o broju kupoprodajnih ugovora pokazuju kako je nakon dugogodišnjega kontinuiranog pada u 2016. i 2017. zabilježen snažan porast kupoprodaja, koji se zaustavio u 2018. godini (Slika 4.5.). Ipak, aktivnost je u 2018. nastavila rasti u Zagrebu i sjevernoj Hrvatskoj, za 4,5% odnosno 2,3% na godišnjoj razini. Nasuprot tome, u regiji koja obuhvaća jadranske županije zabilježeno je 5,3% manje kupoprodajnih transakcija, a u srednjoj i istočnoj Hrvatskoj 2,3% manje.

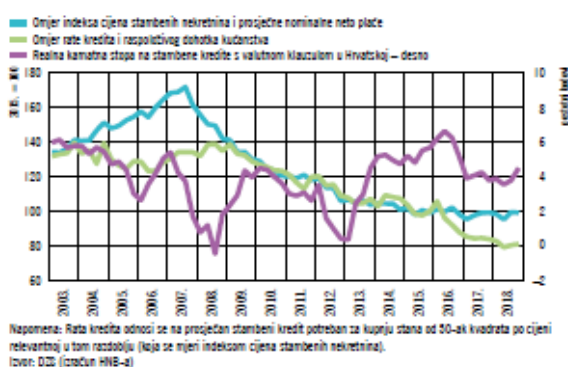
Slika 4.6. Cijene stambenih nekretnosti porasle su blago iznad razine utemeljene na dugoročnoj vrijednosti njihovih fundamenata



Slika 4.7. Kamatne stope na stambene kredite nastavile su padati



Slika 4.8. Rast cijena blago je pogoršao financijsku dostupnost stambenih nekretnosti



Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnosti nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnosti pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnosti (Slika 4.6.) krajem 2018. počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnosti. Budući da spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2018. pokazatelji financijske dostupnosti nekretnosti⁷ blago su se pogoršali (Slika 4.8.). Ipak, oni još uvijek osciliraju oko dosad najnižih razina. Pritom valja naglasiti da ovi pokazatelji mjere promjenu agregatne dostupnosti stambenih nekretnosti, ne uzimajući u obzir diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnosti na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstva s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnosti

Tijekom 2019. u okruženju pozitivnih kretanja na tržištu rada i uz nastavak državnog programa subvencioniranja stambenih kredita očekuje se umjeren rast cijena stambenih nekretnosti. Kreditni ciklus na ovom tržištu značajno će ovisiti o nastavku pozitivnih trendova na tržištu rada i kretanju agregatnog dohotka stanovništva. Ograničavajući faktor koji bi mogao utjecati na dinamiku kredita kojima se financira kupnja stambenih nekretnosti jesu negativni migracijski trendovi⁸, osobito mlađeg dijela populacije, koji i čini najveći dio populacije koja preuzima stambeni dug (vidi Okvir 3. Obilježja zaduženih kućanstava u Hrvatskoj), ali i stroži kriteriji za procjenu kreditne sposobnosti pri odobravanju dugoročnih kredita potrošačima⁹. U tim okolnostima nije izgledno značajno povećavanje odstupanja cijena nekretnosti od razine utemeljene na makroekonomskim fundamentima, što bi upućivalo na stvaranje neodrživog rasta i bilo potencijalni rizik za očuvanje financijske stabilnosti. Stoga se rizici povezani s ovim tržištem i dalje ocjenjuju umjerenima.

⁷ Mjereno omjerom prosječne rate kredita i raspoloživog dohotka kućanstva i omjerom indeksa cijena stambenih nekretnosti i prosječne nominalne neto plaće

⁸ Draženović, I., Kunovac, M. i Pripuzić, D. (2018.): *Dynamics and Determinants of Emigration: The Case of Croatia and Experience of New EU Member States*, Public Sector Economics, 4(42), str. 415 – 447

⁹ Od početka 2018. Odlukom HNB-a uvedeni su stroži kriteriji za procjenu kreditne sposobnosti potrošača pri odobravanju stambenih potrošačkih kredita, a bankama je početkom 2019. preporučeno da te kriterije primjenjuju i za nestambene kredite koji se odobravaju na pet ili više godina (vidi Poglavlje 8. Instrumenti makrobitnetne politike).

Okvir 4. Državni program subvencioniranja stambenih kredita

Subvencioniranje stambenih kredita¹ mjera je pomoći Vlade Republike Hrvatske koja se primjenjuje od 2017., a kojom se olakšava problem stambenog zbrinjavanja građana mlađih od 45 godina koji nemaju u vlasništvu nekretninu prikladnu za dugoročno rješavanje stambenog pitanja² kroz subvenciju otplate dijela stambenoga kredita. Prema Vladi Republike Hrvatske svrha je programa poticanje demografske obnove društva, urbana regeneracija naselja i smanjenje iseljavanja mladih obitelji. Program subvencioniranja odnosi se na stambene kredite koji se odobravaju za kupnju stana ili kuće, odnosno gradnju kuće, u iznosu do najviše 1500 eura po metru kvadratnom u kunsjoj protuvrijednosti. Ukupan iznos stambenoga kredita koji se subvencionira ograničen je do najviše 100.000 eura. Iznos po metru kvadratnom i ukupni iznos stambenoga kredita mogu biti i veći, no u tom slučaju razlika se ne subvencionira. Rok otplate kredita ne smije biti kraći od 15 godina.

Inicijalni rok subvencije kredita ugovorenih tijekom 2017. iznosi četiri godine, a taj je rok produžen na pet godina za kredite koji su ugovoreni tijekom 2018. Rok se može dodatno produžiti za dvije godine za svako živorodeno odnosno usvojeno dijete u razdoblju subvencioniranja kredita.³ Također, ako je podnositelj zahtjeva ili član njegova obiteljskog domaćinstva utvrđenog invaliditeta većeg od 50% tjelesnog oštećenja, dodatno se produžuje rok subvencioniranja kredita za dvije godine.⁴

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (u nastavku teksta: APN) zadužena je za provedbu programa. Subvencije su odobrene u 2017. i 2018., a nastavak provedbe programa planira se do kraja 2020. godine. Podaci o provedbi programa subvencioniranja APN-a pokazuju da je broj odobrenih subvencija porastao s 2314 u 2017. na 2972 u 2018. godini (Slika 1.), odnosno za 28% (što ukupno čini 5286 odobrenih subvencija). Pritom u obje godine prevladavaju odobrene subvencije za kupnju stana.

Kada je riječ o ukupnom odobrenom iznosu subvencioniranja u cjelokupnom razdoblju isplate subvencije, on se smanjio s ukupno 178 mil.

1 Uvjeti subvencioniranja uređeni su Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita (NN, br. 65/2017. i 61/2018.) i Naputkom o načinu rada Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) u provedbi Zakona o subvencioniranju stambenih kredita (NN, br. 76/2017.).

2 Subvencija se može odobriti građaninu s prebivalištem na području Republike Hrvatske koji ispunjava uvjete za dobivanje stambenoga kredita koje utvrđuje kreditna institucija, a koji u trenutku podnošenja zahtjeva kreditnoj instituciji nije stariji od 45 godina te koji, odnosno čiji bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner u vlasništvu nema stan odnosno kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili koji u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće odnosno gradnje kuće zbog potreba vlastitog stanovanja.

3 Prema Prijedlogu zakona o izmjenama i dopunama Zakona o subvencioniranju stambenih kredita upućenih na javno savjetovanje tijekom 2019. rok subvencioniranja od jeseni 2019. dodatno bi se produžio za jednu godinu po svakom djetetu koje u trenutku zaključenja ugovora o subvencioniranju stambenoga kredita nije starije od 18 godina.

4 Za subvencije ugovorene tijekom 2017. produženje roka otplate kredita iznosilo je godinu dana.

Slika 1. Odobrene subvencije prema namjeni kreditiranja i ukupan iznos

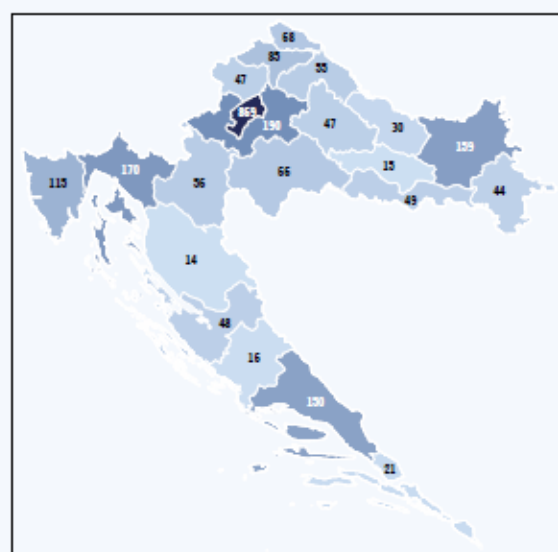


Izvor: APN

kuna u 2017. na 168 mil. kuna u 2018. Smanjenje ukupnoga ugovorenog iznosa subvencija u 2018., unatoč zamjetnom povećanju broja odobrenih subvencija i godinu dana produženom trajanju isplate subvencija, rezultat je promjena u pravilima koja definiraju visinu isplaćene subvencije.

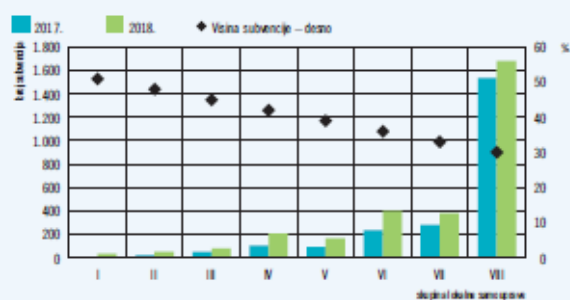
U 2017. godini visina subvencije ograničena je na polovinu mjesečnih obroka otplate kredita na cijelom području Republike Hrvatske. Stoga je u programu subvencioniranja očekivano dominirao Grad Zagreb u broju (Slika 2.) i iznosu odobrenih subvencija, u apsolutnim iznosima kao i prilagođenima za broj stanovnika. Izmjenama i dopunama Zakona o

Slika 2. Ukupan broj subvencioniranih kredita tijekom 2017.



Izvor: APN

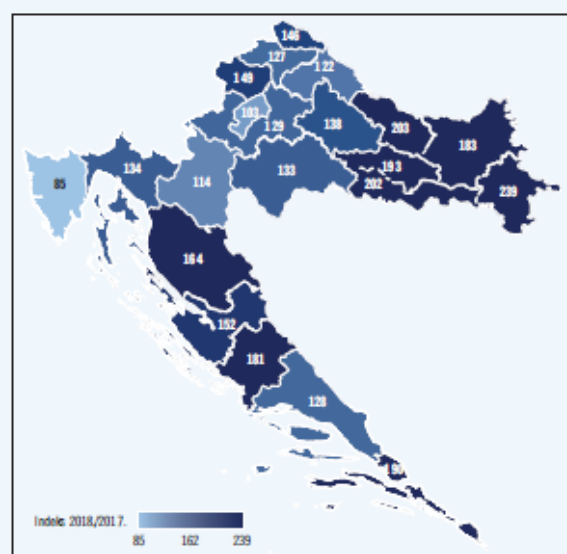
Slika 3. Broj odobrenih subvencija u odnosu na razvijenost jedinice lokalne samouprave i visinu predviđene subvencije



Napomena: Prikazana je visina subvencije za razdoblje 2018. – 2020. Razvijenost je određena Odlukom o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti. Izvor: APN

subvencioniranju stambenih kredita tijekom 2018. izmijenjen je članak o načinu subvencioniranja kredita (članak 11.) te u 2018. i idućim godinama visina subvencije ovisi o indeksu razvijenosti jedinica lokalne samouprave⁵ na kojima se nekretnina kupuje odnosno gradi. Indeks razvijenosti jedinica lokalne i područne samouprave temelji se na prosječnom dohotku i primanjima po stanovniku, stopi nezaposlenosti, općem

Slika 4. Godišnja promjena broja subvencioniranih kredita (2018. u odnosu na 2017., mjereno indeksom)

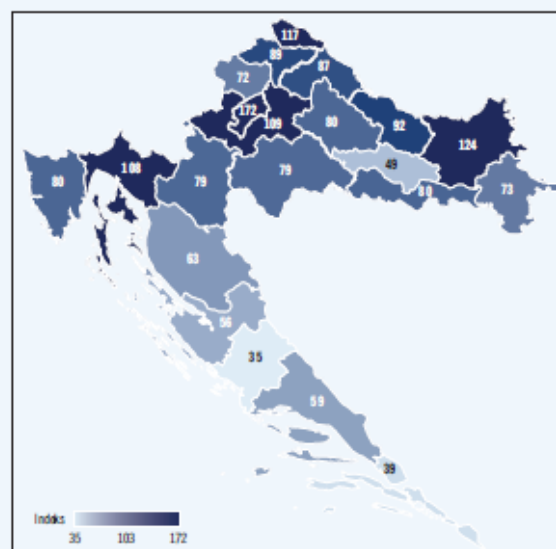


Izvor: APN

⁵ Odluka o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (NN, br. 132/2017.)

⁶ Uredba o indeksu razvijenosti (NN, br. 131/2017.)

Slika 5. Indeks ukupnog broja subvencija u 2017. i 2018., prilagođen za razlike u broju stanovnika



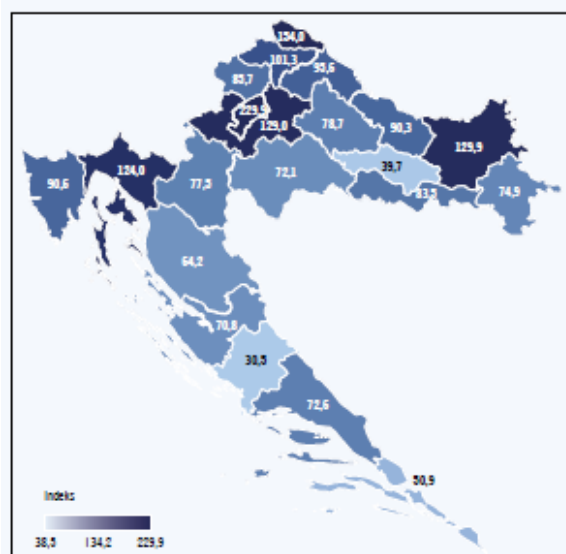
Napomena: Indeks je izračunat kao omjer prosječnog broja subvencija po stanovniku u pojedinoj županiji i prosječnog broja subvencija po stanovniku u RH. Izvor: APN

kretanju stanovništva, stupnju obrazovanosti i indeksu starenja.⁶ Iznosi subvencije u 2018. i idućim godinama kreću se od 30% za iznadprosječno razvijene do 51% iznosa mjesečnih obroka otplate kredita za ispodprosječno razvijene jedinice lokalne samouprave.

Nakon usvajanja ovih zakonskih izmjena istočna Hrvatska i Lika, kao regije s najmanjim indeksom razvijenosti, zabilježile su najznačajniji postotni porast broja subvencioniranih kredita (Slika 4.). Također, značajan porast subvencioniranih kredita ostvaren je u 2018. i u pojedinim dijelovima Primorja, gdje je tijekom 2017. plasman subvencioniranih kredita bio izrazito nizak (dijelovi Šibensko-kninske i Dubrovačko-neretvanske županije). Unatoč usvajanju ovih zakonskih izmjena, broj odobrenih subvencioniranih kredita i dalje je zamjetno najviši u onim jedinicama lokalne samouprave koje su najrazvijenije, iako se udio odobrenih subvencija u najrazvijenijim jedinicama lokalne samouprave u ukupno odobrenim subvencioniranim kreditima smanjio za 10 postotnih bodova (Slika 4.).

Sveukupno gledano, ukupan broj odobrenih subvencioniranih kredita tijekom 2017. i 2018., prilagođen za razlike u broju stanovnika u pojedinim županijama, pokazuje da je u Gradu Zagrebu, Zagrebačkoj županiji, Primorsko-goranskoj, Međimurskoj i Osječko-baranjskoj županiji odobren iznadprosječan broj subvencioniranih kredita po stanovniku (Slika 5.). Županije srednje i istočne Hrvatske i Istra blago zaostaju za

Slika 6. Ukupan iznos subvencija odobrenih u 2017. i 2018., prilagođen za broj stanovnika



Napomena: Indeks je izračunat kao omjer ukupnog iznosa subvencije po stanovniku u pojedinoj županiji i ukupnog iznosa subvencije po stanovniku u RH.
Izvor: APN

prosjekom odobrenih subvencioniranih kredita po broju stanovnika. S druge strane, broj odobrenih subvencioniranih kredita po stanovniku u Dalmaciji zamjetno je niži od prosjeka zabilježenog u ostatku Hrvatske s obzirom na to da je od ukupnog broja kredita odobrenih u programu subvencioniranja desetina odobrena u Dalmaciji. Nasuprot tome, podaci o broju prodanih nekretnina (vidi Poglavlje 3. Nekretnine) pokazuju da je oko trećine svih prodanih nekretnina u Hrvatskoj u 2018. bilo locirano u Dalmaciji (vidi Poglavlje 3. Nekretnine, Slika 4.4.). Stoga se malen broj odobrenih subvencija vjerojatno može objasniti činjenicom da su u Dalmaciji kretanja na tržištu nekretnina uvelike određena turističkom aktivnošću.

Naposlijetku, analiza ukupnih odobrenih iznosa subvencioniranih kredita po stanovniku (Slika 6.) tijekom obje godine trajanja programa (2017. i 2018.) pokazuje istu dinamiku kao broj subvencioniranih kredita te da je najviše sredstava usmjereno prema Gradu Zagrebu. Ipak, zbog izmjena u visini subvencije, koja je od 2018. obrnuto proporcionalno povezana s razvijenosti jedinice lokalne samouprave, u budućnosti očekujemo veću ujednačenost odobrenih iznosa subvencija među županijama.

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8.1. Tržišna vrijednost nekretnine

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjeni je iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

POJAŠNJENJE KORIŠTENE METODE PROCJENE – sve prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje svih ključnih značajki koje korištena metoda ili metode mogu dati. U slučaju kada se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe samo za potporu i/ili provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u cijelosti u obzir postojeće uobičajeno postupanje u poslovnom prometu, te druge okolnosti pojedinog slučaja, a posebno u odnosu na raspoložive podatke vezane za predmetnu nekretninu.

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dobivenoj dokumentaciji i prikupljenim podacima.

Obrazloženje za odabir korištene metode: Za ovu je procjenu korištena poredbena metoda.

Poredbena metoda u prvome je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Izračun se vrši prema usporednim podacima za slične nekretnine. Pri izračunu se koriste podaci izdani od Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja „baza podataka eNekretnine“ s tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

8.2. Prikaz i analiza podataka za nekretninu

Procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine trebalo bi dati u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), korištenjem poredbene metode.

U skladu sa Zakonom i Pravilnikom poredbenom se metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta i prikupio podatke iz svih izvora koji su mi bili dostupni. Koristio sam bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnine, podatke sa službenih stranica jedinice lokalne samouprave i osobnu bazu podataka procjenitelja nastalu uvidom u ugovore o prodaji i najmu u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku. U procjeni se ne navode podaci koji bi onemogućili zaštitu osobnih podataka i poslovne tajne.

Do usporednih podataka došao sam temeljem četiri kupoprodajna ugovora o prodaji sličnih nekretnina na predmetnom području, koja sam preuzeo iz baze podataka „eNekretnine“.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE					
Čestica	Datum vrednovanja	Površina (m ²)	Mjera građ. korištenja	Namjena	Kategorija
č.zgr. 964/1, ZU 1090 K.O. Korčula (k.č.zgr. *964/1, PL 1019 K.O. Korčula)	11.04.2022. g.	90,00 m ²	-	Mješovita namjena – izgrađeni dio	I.

Tablica 1: Podaci o poredbenim nekretninama

R. broj	Čest.zem.	K.O.	Površina k.č. koja je predmet kupnje (m ²)	Kupoprodaj na cijena (kn/m ²)	Nadnevak sklapanja kupop. ugovora	Vrsta građ. korištenja (namjena)	Mjera građ. korištenja (k _{is})	Kategorija zemljišta	Status podataka	Napomena
1.	k.č.z. 9106/6	Žrnovo	495,00	12.752,21	29.10.2018.	Mješovita namjena - izgrađeni dio	-	I	Evaluacija u tijeku	
2.	k.č.z. 9281/20	Žrnovo	966,00	13.967,34	07.10.2021.	Mješovita namjena - izgrađeni dio	-	I	Preuzeto od PU	
3.	k.č.z. 655/186	Korčula	107,25	15.710,96	09.08.2021.	Mješovita namjena - izgrađeni dio	-	I	Preuzeto od PU	
4.	k.č.z. 655/186	Korčula	84,95	17.245,44	09.08.2021.	Mješovita namjena - izgrađeni dio	-	I	Preuzeto od PU	

* - izvor poredbenih nekretnina: kupoprodajni ugovori iz baze podataka „eNekretnine“.

ISKLUČIVANJE NEKRETNINA: Sve nesamostalne površine s obzirom na veličinu, definiranu prostornim planom su isključene. Izabrane su sveukupno 4 poredbene nekretnina, što je prema Pravilniku prihvatljiv broj.

ISKLUČIVANJE NEUOBİČAJNIH OKOLNOSTI:

- Dovoljan broj poredbenih nekretnina – najmanje 3, optimalno 5 – 8. Nakon svih isključenja ostale su 4 nekretnine što je prema Pravilniku prihvatljiv broj.
- Prema čl. 35. st. 1. i čl.19 - dovoljno podudarna obilježja - Razlika u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi $\pm 40\%$ izlazne vrijednosti,
- Prema čl.4.st 1 - odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijan) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja,
- Prema čl.4.st.2 - za pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijan) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma),

- Prema čl.4.st 3 - eliminacija netipičnih iznosa, značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima, isključuju se prije provođenja izjednačenja,
- Prema čl.7. st.1, VREMENSKO RAZDOBLJE - pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

Položaj poredbenih cijena nekretnine za poredbu zemljišta: Područje pretrage cjenovni je blok u kojem se nalazi nekretnina i susjedni cjenovni blokovi.

KOREKCIJSKI FAKTOR MEĐUVREMENSKOG ISKLJUČENJA: Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše 4 godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

KOEFICIJENT ODSUPANJA ZBOG RAZLIČITE MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA: Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH 105/15) $k_{is}=0,4-2,4$. Koeficijent odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja proračunat će se u nastavku prilikom interkvalitativnog izjednačenja, iz odnosa k_{is} procjembene i poredbene nekretnine, prema Prilogu 11, ako postoji potreba za usporedbom.

KOEFICIJENT ODSUPANJA ZBOG RAZLIČITE KATEGORIJE ZEMLJIŠTA (SPREMNOST ZA GRADNJU): Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH 105/15, prilog 4) orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju za I kategoriju zemljišta iznosi 100%, za II kategoriju zemljišta 50-80%, a za III kategoriju zemljišta 25-60%.

KOEFICIJENT ODSUPANJA U KAKVOĆI ARONDACIJSKIH POVRŠINA: Sve poredbene i procjembene nekretnine samostalne su površine pa nije potreban koeficijent za preračunavanje arondacijskih površina.

KOEFICIJENT ZA PRERAČUNAVANJE SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA: Nije potrebno, nije upisan teret koji ima utjecaj na procjembenu vrijednost.

UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA NA VRIJEDNOST NEKRETNINE: Nema značajnog utjecaja buke na vrijednost nekretnine.

Tablica 2: Podaci o procjenjivanom zemljištu

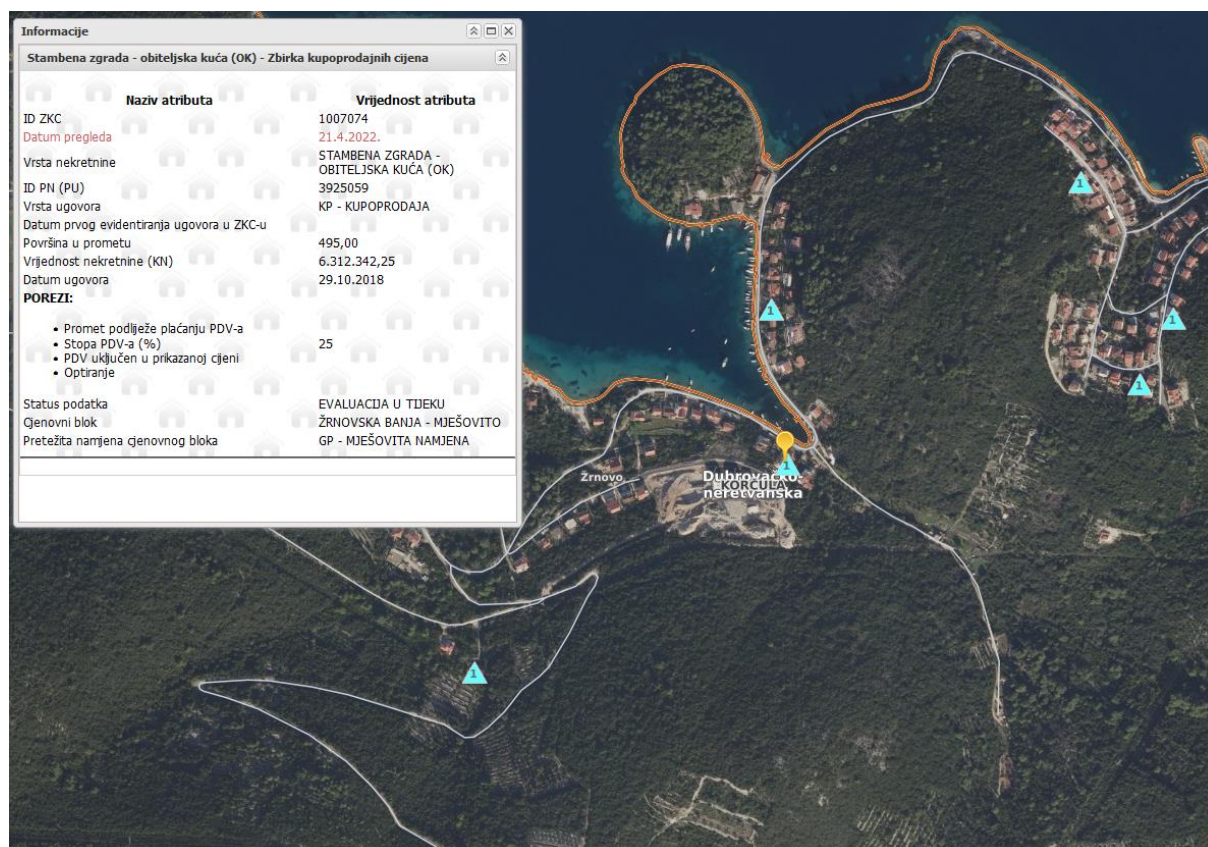
Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivanih čestica	
Ukupna površina:	90,00 m ²
Vrsta:	Stambena namjena (S)
Mjera građ. korištenja (K_{is}):	-

Lokacija:	Grad Korčula
Dan vrednovanja:	11. travnja 2022. g.

8.2.1. Usporedni podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja stambenih zgrada

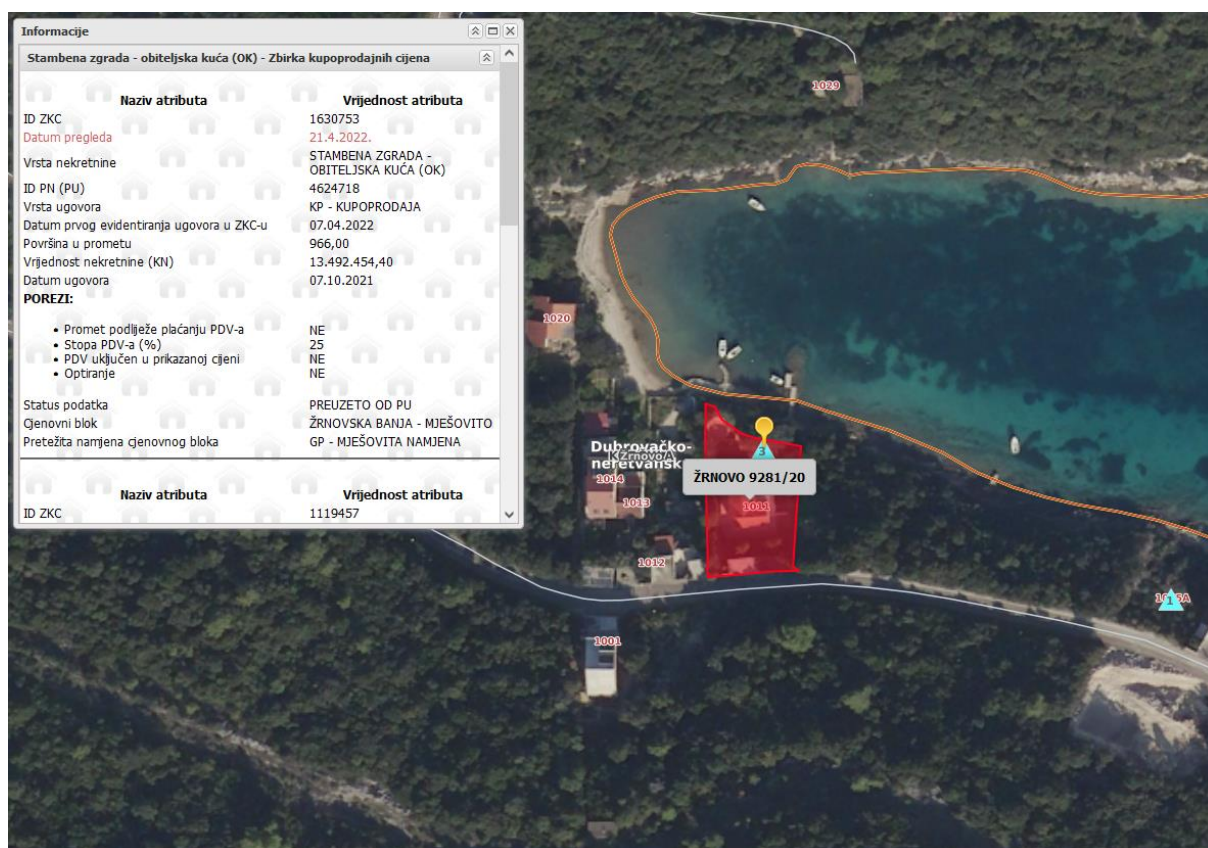
Priloženi su prikazi lokacije predmetnih nekretnina te je u nastavku za njih izvršeno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje te statistička obrada i izračun kojom je dobivena konačna vrijednost procjenjivanih zgrada.

Poredba 1.



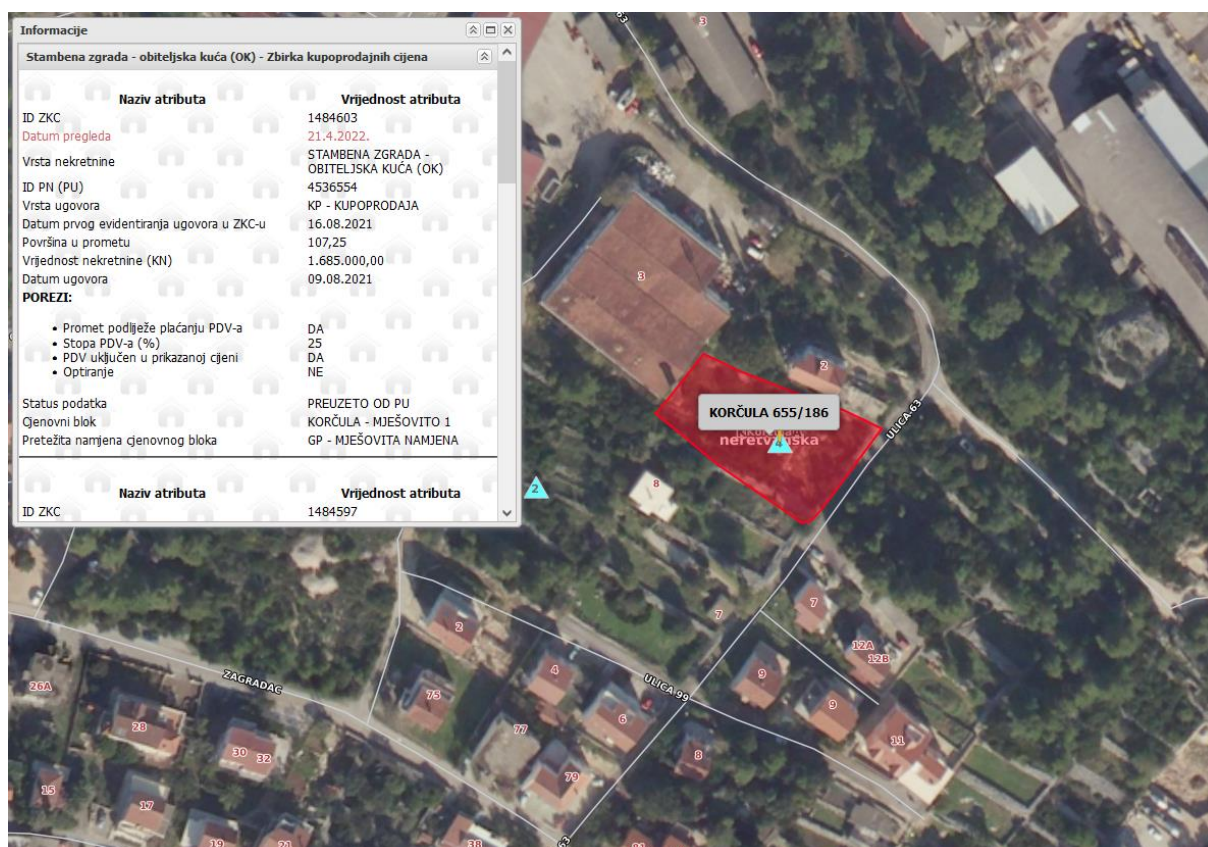
Kupoprodajni ugovor sklopljen je 29.10.2018. godine, k.č.z. 9106/6 K.O. Žrnovo (ID ZKC: 1007074). Radi se o stambenoj zgradi (obiteljskoj kući) ukupne površine u prometu 495,00 m². Ukupna ugovorena cijena je 6.312.342,25 kn, prosječna vrijednost neto korisne površine zgrade iznosi 12.752,21 kn/m². Poredbena se nekretnina nalazi cca 1 km jugozapadno od procjenjivane. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći DZS indeks cijena nekretnina koji za 4Q2018. godine iznosi 102,00 korigira se prodajna cijena ove nekretnine na iznos od 15.330,16 kn/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 8.2.2. ovog elaborata). Promatrajući fizičke aspekte usporedne nekretnine kao što su lokacija, mogućnost parkiranja, cestovni pristup, atraktivnost nekretnine, komunalnu infrastrukturu, starost i veličinu prostora (interkvalitativno izjednačenje) možemo reći kako su usporedna i procjenjivana nekretnina jednakovrijedne. S obzirom na navedeno sadašnja vrijednost procjenjivane nekretnine iznosi **15.330,16 kn/m²**.

Poredba 2.



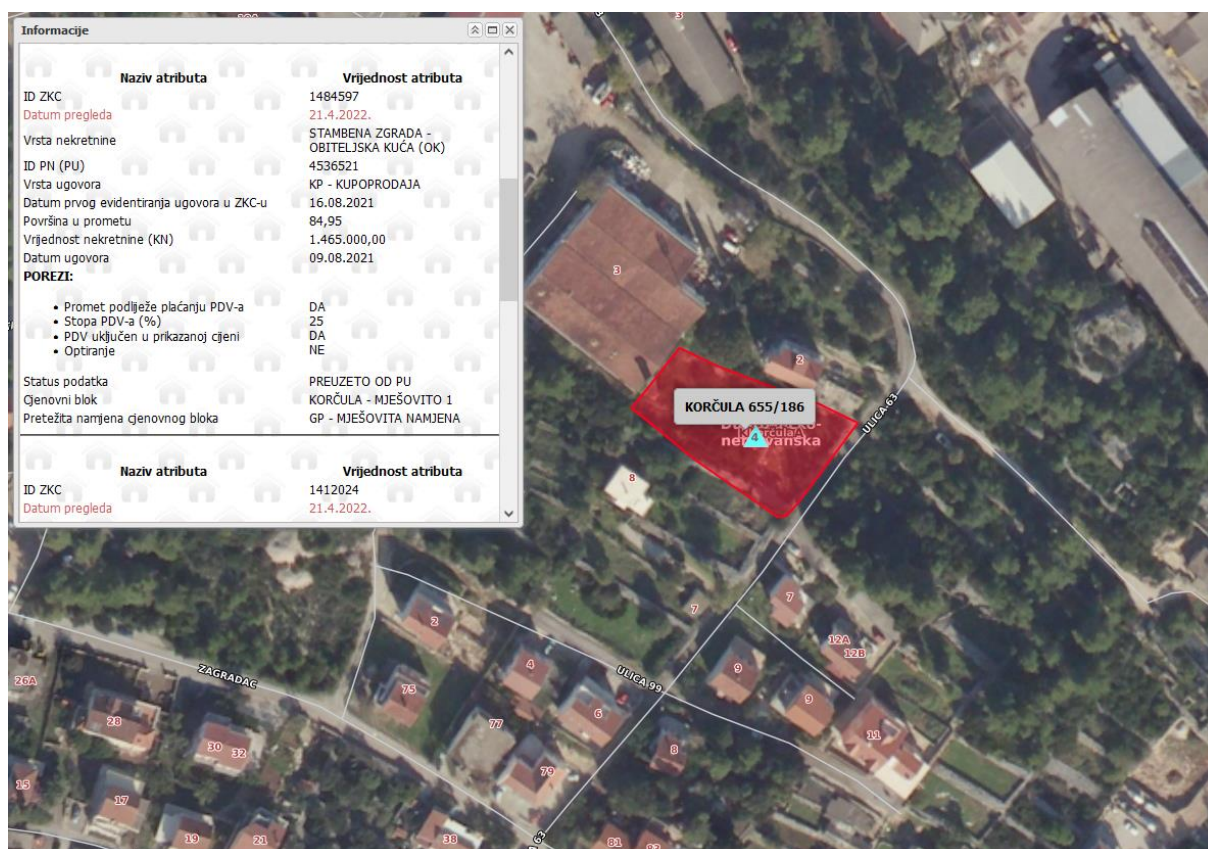
Kupoprodajni ugovor sklopljen je 07.10.2021. godine, k.č.z. 9281/20 K.O. Žrnovo (ID ZKC: 1630753). Radi se o stambenoj zgradi (obiteljskoj kući) ukupne površine u prometu 966,00 m². Ukupna ugovorena cijena je 13.492.454,40 kn, prosječna vrijednost neto korisne površine zgrade iznosi 13.967,34 kn/m². Poredbena se nekretnina nalazi cca 2,5 km zapadno od procjenjivane. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći DZS indeks cijena nekretnina koji za 3Q2021. godine iznosi 122,62 korigira se prodajna cijena ove nekretnine na iznos od 13.967,34 kn/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 8.2.2. ovog elaborata). Promatrajući fizičke aspekte usporedne nekretnine kao što su lokacija, mogućnost parkiranja, cestovni pristup, atraktivnost nekretnine, komunalnu infrastrukturu, starost i veličinu prostora (interkvalitativno izjednačenje) možemo reći kako su usporedna i procjenjivana nekretnina jednakovrijedne. S obzirom na navedeno sadašnja vrijednost procjenjivane nekretnine iznosi **13.967,34 kn/m²**.

Poredba 3.:



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 09.08.2021. godine, k.č.z. 655/186 K.O. Korčula (ID ZKC: 1484603). Radi se o stambenoj zgradi (obiteljskoj kući) ukupne površine u prometu 107,25 m². Ukupna ugovorena cijena je 1.685.000,00 kn, prosječna vrijednost neto korisne površine zgrade iznosi 15.710,96 kn/m². Poredbena se nekretnina nalazi cca 2 km jugoistočno od procjenjivane. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći DZS indeks cijena nekretnina koji za 3Q2021. godine iznosi 122,62 korigira se prodajna cijena ove nekretnine na iznos od 15.710,96 kn/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 8.2.2. ovog elaborata). Promatrajući fizičke aspekte usporedne nekretnine kao što su lokacija, mogućnost parkiranja, cestovni pristup, atraktivnost nekretnine, komunalnu infrastrukturu, starost i veličinu prostora (interkvalitativno izjednačenje) možemo reći kako su usporedna i procjenjivana nekretnina jednakovrijedne. S obzirom na navedeno sadašnja vrijednost procjenjivane nekretnine iznosi **15.710,96 kn/m²**.

Poredba 4.:



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 09.08.2021. godine, k.č.z. 655/186 K.O. Korčula (ID ZKC: 1484597). Radi se o stambenoj zgradi (obiteljskoj kući) ukupne površine u prometu 84,95 m². Ukupna ugovorena cijena je 1.465.000,00 kn, prosječna vrijednost neto korisne površine zgrade iznosi 17.245,44 kn/m². Poredbena se nekretnina nalazi cca 2 km jugoistočno od procjenjivane. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći DZS indeks cijena nekretnina koji za 3Q2021. godine iznosi 122,62 korigira se prodajna cijena ove nekretnine na iznos od 17.245,44 kn/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 8.2.2. ovog elaborata). Promatrajući fizičke aspekte usporedne nekretnine kao što su lokacija, mogućnost parkiranja, cestovni pristup, atraktivnost nekretnine, komunalnu infrastrukturu, starost i veličinu prostora (interkvalitativno izjednačenje) možemo reći kako su usporedna i procjenjivana nekretnina jednakovrijedne. S obzirom na navedeno sadašnja vrijednost procjenjivane nekretnine iznosi **17.245,44 kn/m²**.

8.2.2. Međuvremensko izjednačenje cijena nekretnina

Za međuvremensko izjednačenje cijena usporednih nekretnina koristimo Tablicu J3 – Indeksi cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku.

Tablica 3: Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodbu tržištu (revalorizacija cijena)

Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena nekretnina (Bazni indeks 2015.=100)									
R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m ²)	Cijena (kn/m ²)	Datum Ugovora	Bazni indeks* (A)	Indeks na dan vrednovanja (B)	Kor. faktor (B/A)	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m ²)
1.	k.č.z. 9106/6	Žrnovo	495,00	12.752,21	29.10.2018.	102,00	122,62	1,202	15.330,16
2.	k.č.z. 9281/20	Žrnovo	966,00	13.967,34	07.10.2021.	122,62	122,62	1,000	13.967,34
3.	k.č.z. 655/186	Korčula	107,25	15.710,96	09.08.2021.	122,62	122,62	1,000	15.710,96
4.	k.č.z. 655/186	Korčula	84,95	17.245,44	09.08.2021.	122,62	122,62	1,000	17.245,44

*korišteni su podaci za 3. tromjesečje 2021.

Tablica 4: Indeksi cijena stambenih nekretnina

13.1.3.							
		INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾					
		<i>HOUSE PRICE INDICES¹⁾</i>					
		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
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

8.2.3. Statistička obrada i izračun

Tablica 5: Statistička obrada i izračun

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m ²)	Kupop. cijena (kn/m ²)	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m ²)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	k.č.z. 9106/6	Žrnovo	495,00	12.752,21	15.330,16	15.330,16	-1,50	-233,32	54.438,22
2.	k.č.z. 9281/20	Žrnovo	966,00	13.967,34	13.967,34	13.967,34	-10,26	-1.596,14	2.547.662,90
3.	k.č.z. 655/186	Korčula	107,25	15.710,96	15.710,96	15.710,96	0,95	147,48	21.750,35
4.	k.č.z. 655/186	Korčula	84,95	17.245,44	17.245,44	17.245,44	10,81	1.681,96	2.828.989,44
					Prosjek:	15.563,48			
					Standardno odstupanje (±):	1.167,57			
					Pravilo dva-sigma (±):	2.335,13			
Tržišna vrijednost zemljišta $Tv_{kuća}$ (kn/m²):									15.563,48

Prema ovom izračunu, procijenjena prosječna tržišna vrijednost predmetne stambene građevine nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja iznosi: $Tv_{kuća} = 15.563,48 \text{ kn/m}^2$.

Sveukupna vrijednost predmetnog jugozapadnog dijela dvojnog objekta, katnosti Priz sa ravnim krovom, ukupne površine sa dvorom (popločanim) 90,00 m², koji se nalazi na č.zgr. 964/1, ZU 1090 K.O. Korčula (k.č.zgr. *964/1, PL 1019 K.O. Korčula), zajedno sa građevinskim zemljištem pod objektom, iznosi:

$15.563,48 \text{ kn/m}^2 \times 90,00 \text{ m}^2 = 1.400.713,20 \text{ kn}$, zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika) **1.400.000,00 kn.**

8.3. Procjena vrijednosti graditeljskih poboljšica

Graditeljske poboljšice nisu posebno obračunavate, već su uključene u cijenu nekretnine.

9. ZAKLJUČAK

Metoda procjenjivanja odabrana je temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetnih nekretnina, kao i tržišna pozicija procjenjivanih nekretnina.

Temeljem prethodne procjene proizlazi da je sveukupna tržišna vrijednost predmetnog jugozapadnog dijela dvojnog objekta, katnosti Priz sa ravnim krovom, ukupne površine sa dvorom (popločanim) 90,00 m², koji se nalazi na č.zgr. 964/1, ZU 1090 K.O. Korčula (k.č.zgr. *964/1, PL 1019 K.O. Korčula), zajedno sa građevinskim zemljištem pod objektom, na dan vrednovanja, razumno predstavljena iznosom od:

1.400.000,00 kn

Napomena:

Sukladno Čl. 68, st. 1, točka 12 Pravilnika cijena je izražena bez PDV-a.

Uknjiženi i neuknjiženi tereti i prava nisu predmet razmatranja u ovom elaboratu.

Sve jedinične i zbirne vrijednosti, kao i rekapitulacija procijenjene vrijednosti nekretnine iskazane su u kunama.

U Splitu, 21. travnja 2022. godine.

SUDSKI VJEŠTAK:

MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.



10. OSVRT NA OBRAČUN POREZA KOJI SE PRIMJENJUJU PRILIKOM PROMETA NEKRETNINA

U RH na snazi je Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16,106/18) i Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH 115/16, 106/18).

Od 1. siječnja 2015. PDV-a sukladno čl. 40. st. 1. t. j) i k) Zakona o PDV-u, oslobođena je isporuka građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze, osim isporuka prije prvog nastanjenja odnosno korištenja ili isporuka kod kojih od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja do datuma sljedeće isporuke nije proteklo više od dvije godine te isporuka zemljišta, osim građevinskog zemljišta. U slučaju ako se prodaju nekretnine koje su prema gore navedenom oslobođene plaćanja PDV-a, tada je načelno kupac takve nekretnine obavezan platiti porez na promet nekretnina, a isporučitelj s te osnove nema obvezu za obračun PDV-a.

Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH 115/16, 106/18), uređuje način i uvijete poreza na promet nekretninama. Domaće i strane fizičke ili pravne osobe izjednačene su glede plaćanja poreza na promet nekretnina ako međunarodnim ugovorom nije drukčije određeno. Osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze. Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 3%. Porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja ugovora ili drugoga pravnog posla kojim se stječe nekretnina, a javni bilježnici odnosno sudovi dostavljaju podatke Poreznoj upravi u zakonski propisanom roku. Porezni obveznik mora platiti utvrđeni iznos poreza u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o utvrđivanju poreza na promet nekretnina.

Neovisno podliježe li promet nekretnina obvezi plaćanja poreza na promet nekretnina ili PDV-u, ili prijenos porezne obveze, svaki promet prijavljuje se na obrascu Prijave prometa nekretnina u zakonski određenom roku. Dakle, isporučitelj koji na isporuku obračunava PDV obavezan je u roku od 30 dana od dana isporuke prijaviti isporuku te nekretnine nadležnoj ispostavi Porezne uprave prema sjedištu, prebivalištu ili uobičajenom boravištu isporučitelja podnošenjem obrasca Prijave prometa nekretnina elektroničkim putem.

11. UPORABA DOKUMENTA

Izvršen je vizualni pregled nekretnina sa fotozapisom.

U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu te podaci iz dokumenata dostavljenih od strane Naručiitelja.

Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane Naručiitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procijenjenoj vrijednosti.

Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti iznešeno je temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.

Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja voda, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

Pokretnine zatečene na terenu na dan očevida kao što su namještaj, tehnička i kuhinjska oprema, umjetnine i sl. nisu predmet ovog elaborata.

U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.

Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio niti od Naručiitelja dobio podatke o postojanju neupisanih prava, tereta niti drugih ograničavajućih okolnosti na procjenjivanom zemljištu.

Ovaj Procjembeni elaborat izrađen je, kako je ranije navedeno, radi prodaje i ne smije se koristiti u druge svrhe.

12. IZJAVA PROCJENITELJA

Prema svojim najboljim saznanjima i uvjerenjima izjavljujem da:

- su u izvješću prikazani podatci i saznanja provjereni u skladu s mogućnostima te prikazani i uporabljeni u dobroj vjeri, pri čemu vjerujem u njihovu točnost;
- su prikazane moje osobne rasčlambe, mišljenje i zaključci, i da su ograničeni samo pretpostavkama i ograničavajućim okolnostima opisanima u izvješću;
- nemam sada, a ni u buduće zanimanja za predmetnu nekretninu te nisam pristran prema osobama kojih se tiče procjena vrijednosti;
- naknada za moj rad u vezi procjene vrijednosti nije vezan na unaprijed određenu vrijednost predmeta procjene vrijednosti ili pojave kakvog poslovnog događaja, koji može biti posljedica rasčlambe, mnijenja i zaključaka istog izvješća;
- osobno sam pregledao nekretninu koja je predmet ove procjene vrijednosti;
- nitko mi nije pružio stručnu pomoć u izradi rasčlambe i ocjenjivanju vrijednosti;
- su moje rasčlambe izrađene, mnijenja i zaključci sastavljeni, a izvješće izrađeno sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) i međunarodnim standardima

Nadalje izjavljujem:

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam objektivno i nepristrano utvrditi i procjeniti vrijednost, nisam materijalno povezan ili uključen u predmet procjene vrijednosti niti sam povezan sa strankom, koja je naručilac procjene vrijednosti.

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam preuzeti zadatak procjene vrijednosti.

Stručna sprema procjenitelja:

Ja niže potpisani procjenitelj kao diplomirani inženjer građevinarstva, imam status Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina i član sam Hrvatskog društva sudskih vještaka. Posjedujem Rješenje za obavljanje ovakvih zadataka. Preslika Rješenja u prilogu elaborata.

Uz navedeno sam još i ovlašteni inženjer graditeljstva i član Hrvatske komore inženjera graditeljstva br. G 2595.

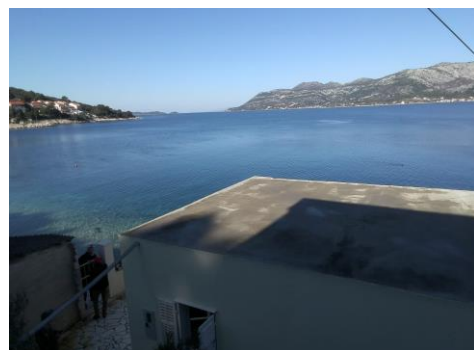
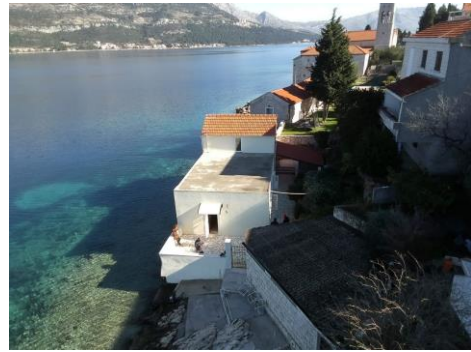
13. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA

Elaborat procjene izrađen je temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine te je u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina. Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina NN 122/2015
- Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 115/16)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/15, 94/17)
- Zakon o gradnji (NN 153/13; 20/17, 39, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17, 39/18, 113, 118, 119/19)
- Zakon o izvlaštenju i utvrđivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19)
- Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18)
- PPU Grada Korčule (Službeni glasnik Grada Korčule)
- Odluka Grada Korčule o komunalnom doprinosu
- Zakon o vodama (NN 66/19, 125/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 56/13, 119/15, 120/16, 127/17, 66/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 83/15, 42/19)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Pravilnik o načinu izračuna GBP zgrade (NN 93/17)
- Pravilnik o građevinskom otpadu i otpadu koji sadrži azbest (NN 69/16)
- Uredba o najvišem iznosu naknade za priključenje građevina i drugih nekretnina na komunalne vodne građevine (NN 109/11)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 67/2019)
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m³) u Republici Hrvatskoj (NN 98/18)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (Instituta građevinarstva Hrvatske 3/18)
- Pokazatelji troškova građenja 2017. god. (HKA)
- Pregled tržišta nekretnina RH 2012-2017 god
- <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/index.jsp>
- <https://nekretnine.mgipu.hr/>
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina Uhlir, Majčica
- Vrijednosti indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti prema novom modelu izračuna na lokalnoj razini (razdoblje 2014.-2016.) <https://razvoj.gov.hr/>
- <http://buka.haop.hr/>
- <https://nekretnine.mgipu.hr/>
- financijska stabilnost <https://www.hnb.hr/documents>

14. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA









15. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (ZU 1090, PODULOŽAK 1 K.O. KORČULA)

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KORČULA
 Stanje na dan: 12.04.2022. 23:13

Katastarska općina: 314650, KORČULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3773/2021
 Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1090

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**POSEBNI IZVADAK: ZK TIJELA: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)**

A
Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1						
1.	964/1 ZGR	ZGRADA I DVOR			90	
		UKUPNO:			90	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo 1 - 2. Vlasnički dio: 1/1		
NAUTILUS UPRAVLJANJE D.O.O., ZAGREB, PETRA I TOME ERDODYJA 12		
2.1	Zaprimljeno 12.12.2019.g. pod brojem Z-11219/2019	na 2 (1.1)
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U SPLITU, POSLOVNI BROJ:4.ST-833/2018-6 03.12.2019, zabilježuje se nastavak postupka radi naknade diobe stečajne mase na nekretninama koje se sastoje od kčbr. 964/1 zgr zgrada i dvor 90 m2		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.04.2022.

16. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA (PL 1019 K.O. KORČULA)

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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.04.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KORČULA (Mbr. 314650)

Posjedovni list: 1019

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	NAUTILUS UPRAVLJANJE D.O.O., PETRA I TOME ERDODYJA 12, ZAGREB (VLASNIK)	

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
*		964/1	SV.NIKOLA	90	1		
			NEPLODNO	90			
Ukupna površina katastarskih čestica				90			

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

17. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA (k.č.zgr. *964/1 K.O. Korčula), MJ 1:500

Firefox

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/gwt/OSSViewerPrint.html>



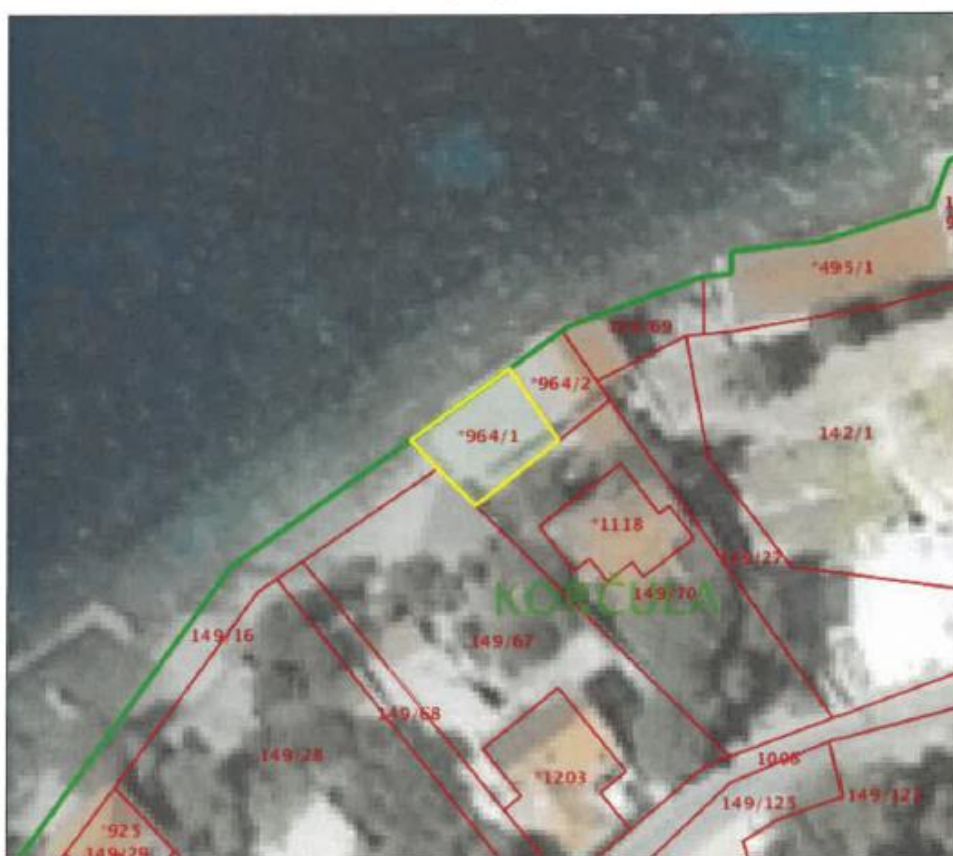
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI KORČULA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KORČULA, 314650
k.č. br.: *964/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 13.04.2022

18. PRESLIK UVJERENJA O VREMENU GRAĐENJA GRAĐEVINE



**REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK
ISPOSTAVA - ODSJEK ZA KATASTAR NEKRETNINA KORČULA**

KLASA: 935-08/08-02/0001
UR.BROJ: 541-25-3-2-1/3-08-74
KORČULA, 06.08.2008.

Na temelju članka 171. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine" br. 53/91, 103/96), a na zahtjev TRGOSTAN SPLIT iz SPLIT izdaje se:

UVJERENJE

Da je građevina evidentirana u katastarskom operatu katastarske općine KORČULA na katastarskoj čestici broj *964, dana 1965 godine u površini od 151 m². Ista čes.zgrade je cijepana 1977 godine na č.zgr.*964/1 u površini od 90 m² i č.zgr.*964/2 u površini od 61m². Tlocrtna površina evidentirane građevine iskazana je u posjedovnom listu broj 1019 katastarske općine KORČULA i iznosi 90 m².

Sastavni dio ovog uvjerenja su kopija katastarskog plana i prijepis posjedovnog lista.

Upravna pristojba prema tarifnom broju . Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06) u iznosu od 105,00 kn naplaćena je i poništena na podnesku.

Stvarni troškovi prema Pravilniku o određivanju stvarnih troškova uporabe podataka državne izmjere i katastra nekretnina ("Narodne novine" br. 19/2003) u iznosu od 35,00 kn naplaćeni u gotovu.

Priloga: 2

Voditelj ispostave
Mišo Biliš, dipl. ing. geod., v.r.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK
ISPOSTAVA - ODSJEK ZA KATASTAR NEKRETNINA KORČULA

Klasa: 935-08/08-02/0001
Ur. broj: 541-25-3-2-1/3-08-74
KORČULA, 06.08.2008.

Popis katastarskih čestica sa posjednicima u KO KORČULA

Broj kat. čestice:	•964/1	Broj kat. plana:	1	ZK uložak:		Skica izmjere:	399
Broj posjedovnog lista:	1019						
JMBG/MB	Ime (naziv) korisnika i adresa						Dio posjeda
	JERIČEVIĆ JOSIP, POK. BOŽO, R. JERIČEVIĆ, ZAGREB, HATZEOVA 23						1/1
	Naziv katastarske čestice	Katastarska kultura			Klasa	ha	a m ²
	SV.NIKOLA	NEPLODNO					90
	Ukupna površina katastarske čestice:						90

Ovaj izvod izdaje se na zahtjev stranke u svrhu: UVJERENJA I POTVRDE O TEHNIČKIM PODACIMA IZ KAT. OPERAT
Upravna pristojba prema tarifnom broju . Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06) u iznosu od 105,00 kn naplaćena je i poništena na podnesku.

Stvarni troškovi prema Pravilniku o određivanju stvarnih troškova uporabe podataka državne izmjere i katastra nekretnina ("Narodne novine" br. 19/2003) u iznosu od 35,00 kn naplaćeni u gotovu.

NAPOMENA: Ova isprava nije dokaz o pravu vlasništva.

Da je ovaj izvod vjeran originalu, tvrdi i ovjerava:

Voditelj ispostave
Mišo Biliš, dipl. ing. geod., v.r.





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK
ISPOSTAVA KORČULA
Korčula, 6.8 200⁸ godine

Katastarska općina Korčula
Broj lista katastarskog plana 1
Katastarske čestice 291-964/1

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1: 2880



19. IZVADAK IZ GRAFIČKOG DIJELA PPU GRADA KORČULE (1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA)

