Naručitelj:	Općinski sud u Dubrovniku Dr. Ante Starčevića 23, 20000 Dubrovnik
Predmet:	**Procjena tržišne vrijednosti suvlasničkih udjela u nekretninama č.zgr. 82, 78, 79/1, č.z. 746/4, 752, 988/1, 753/1, 519, 745/1, 771, 987/4, 987/8, 987/9, 987/10, 759, 760/3, 760/4, 989/2, sve k.o. Obod (s.i.)**
Lokacija:	Dubrovačko neretvanska županija Obod k.o. Obod
Svrha:	Procjena tržišne vrijednosti suvlasničkih udjela u nekretninama radi reguliranja pravnog postupka **Poslovni broj: 47 Ovr-7/21**

Nalaz i mišljenje

RADI PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI SUVLASNIČKIH UDJELA U NEKRETNINAMA



Izradio:

TEHNO ING d.o.o.

Buići - Put Radovine 38
20207 Mlini

HRVOJE SAMBRAILO, dipl.ing.građ.

Sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

Broj elaborata: **05/23**

Dubrovnik, 06.04.2023. godine

HRVOJE SAMBRAILO

Digitalno potpisao: HRVOJE SAMBRAILO
Datum: 2023.04.07 09:25:15 +02'00'

S A D R Ž A J

I. IMENOVANJE

II. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

III. ZADATAK

- DAN VREDNOVANJA
- DAN KAKVOĆE
- OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA
- OSNOVICA ZA VREDNOVANJE
- PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA
- ZK IZVADAK I OCJENA LEGALITETA
- PROSTORNO - PLANSKI UVJETI

IV. REZULTAT OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE

- FOTOGRAFIJE

V. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

1. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI OMIRINA
2. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA
3. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA NAMJENE R2 - UREĐENO KUPALIŠNO PODRUČJE
4. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA NAMJENE OSTALO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
5. UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKIH UDJELA U NEKRETNINAMA

VI. ZAKLJUČAK

- REKAPITULACIJA
- DATUM, MJESTO IZRADE, IZJAVA PROCJENITELJA, PEČAT POTPIS
- IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

VII. UPORABA DOKUMENTA

VIII. PRILOZI

I. IMENOVANJE PROCJENITELJA

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
URED PREDSJEDNIKA
Poslovni broj: 4 Su-341/2020
Dubrovnik, 2. listopada 2020.

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

R J E Š E N J E

HRVOJE SAMBRAILO, dipl. ing. građ. iz Dubrovnika, Alberta Halera 8, OIB: 12690645338, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Rješenjem predsjednice ovog suda pod brojem 4 Su-286/16 od 3. listopada 2016. Hrvoje Sambrailo imenovan je stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

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

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

Predsjednica:

Josita Begović

D-NA:
1. vještaku,
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske,
3. Općinski sud u Dubrovniku,
4. Općinski sud u Metkoviću

Dokument je elektronički potpisan:
JOSITA BEGOVIĆ
Vrijeme potpisivanja:
02-10-2020
08:35:20

DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
2.5.4.97=#130D4852383935373730393633234
L=DUBROVNIK
S=BEGOVIĆ
G=JOSITA
CN=JOSITA BEGOVIĆ

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
UREDPREDSJEDNIKA
Poslovni broj: 4 Su-75/2020-2
Dubrovnik, 10. veljače 2020.

Županijski sud u Dubrovniku, po predsjednici suda Jositi Begović, temeljem članka 126. stavak 2., 3. i 4. Zakona o sudovima („Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19), te članka 4. stavak 1., 2. i 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine", broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 - dalje: Pravilnika),

r i j e š i o j e:

Utvrđuje se da pravna osoba TEHNO ING d.o.o. za građenje, trgovinu, turizam i usluge, sa sjedištem u Buići (Župa Dubrovačka) Put Radovine 38, Mlini, OIB: 07267060474, ispunjava uvjete iz članka 4. Pravilnika za obavljanje sudskih vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

TEHNO ING d.o.o. za građenje, trgovinu, turizam i usluge, sa sjedištem u Buići (Župa Dubrovačka) Put Radovine 38, Mlini, kojeg zastupa direktor društva Hrvoje Sambrailo, dipl. ing. Grad. Iz Dubrovnika, Alberta Halera 8, podnio je zahtjev ovom sudu da se uvrsti u listu pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Rješavajući o zahtjevu, uvidom u izvadak iz Sudskog registra Trgovačkog suda u Dubrovniku od 12. svibnja 2016. utvrđeno je, da je tvrtka TEHNO ING d.o.o. za građenje, trgovinu, turizam i usluge registrirana za odgovarajuću djelatnost, uvidom u potvrdu HZMO, Područni ured Dubrovnik od 27. siječnja 2020., da je njezin zaposlenik na neodređeno vrijeme Hrvoje Sambrailo, da je Hrvoje Sambrailo rješenjem ovog suda broj 4 Su-286/2016 od 3. listopada 2016.g. imenovana stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, a iz priložene Police osiguranja broj OV06086007706 od 5. veljače 2020. utvrđeno je da je tvrtka TEHNO ING d.o.o. za građenje, trgovinu, turizam i usluge, zaključila ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

S obzirom da su ispunjeni uvjeti iz članka 4. Pravilnika, odlučeno je kao u izreci.

Predsjednica:
Josita Begović

D-NA:
1. TEHNO ING d.o.o. za građenje, trgovinu, turizam i usluge, Buići, 20207 Mlini,
2. Ministarstvu pravosuda RH,
3. Općinskom sudu u Dubrovniku,
4. Općinskom sudu u Metkoviću.

II. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivaju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Zakon o upravnim pristojbama (NN 115/16)
- Uredba o informacijskom sustavu prostornog uređenja (NN 115/15)
- Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina (NN 28/19)
- Uredba o tarifi upravnih pristojbi (NN 08/17, 37/17, 129/17, 18/19, 97/19, 128/19)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

III. ZADATAK

Prema zahtjevu Općinskog suda u Dubrovniku (Naručitelja) potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost suvlasničkih udjela u nekretninama.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni 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.

DAN VREDNOVANJA	05.04.2023.
DAN KAKVOĆE	02.12.2022.
DAN OČEVIDA	02.12.2022.

OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE:

Predmet procjene su suvlasnički udjeli u nekretninama oznake č.zgr. 82, 78, 79/1, č.z. 746/4, 752, 988/1, 753/1, 519, 745/1, 771, 987/4, 987/8, 987/9, 987/10, 759, 760/3, 760/4, 989/2, sve k.o. Obod (s.i.)

OSNOVICA ZA VREDNOVANJE: Tržišna vrijednost nekretnine

S obzirom da na katastarskom planu (staroj i novoj izmjeri) nisam mogao locirati nekretninu oznake č.z. 519, poslao sam mail vještaku geodetu za pomoć pri identifikaciji iste.

Vještak geodet je odgovorio da je č.z. 519 u katastru poništena i dio je k.č. 1919/1 (nova izmjera), te da greškom nije poništena u zemljišniku. U nastavku ću priložiti kopiju plana prije 18 godina koju je poslao vještak geodet, a na kojoj je vidljiva č.z. 519.



- Izvadak iz katastarskog plana (nova izmjera) sa pozicijom č.z. 519



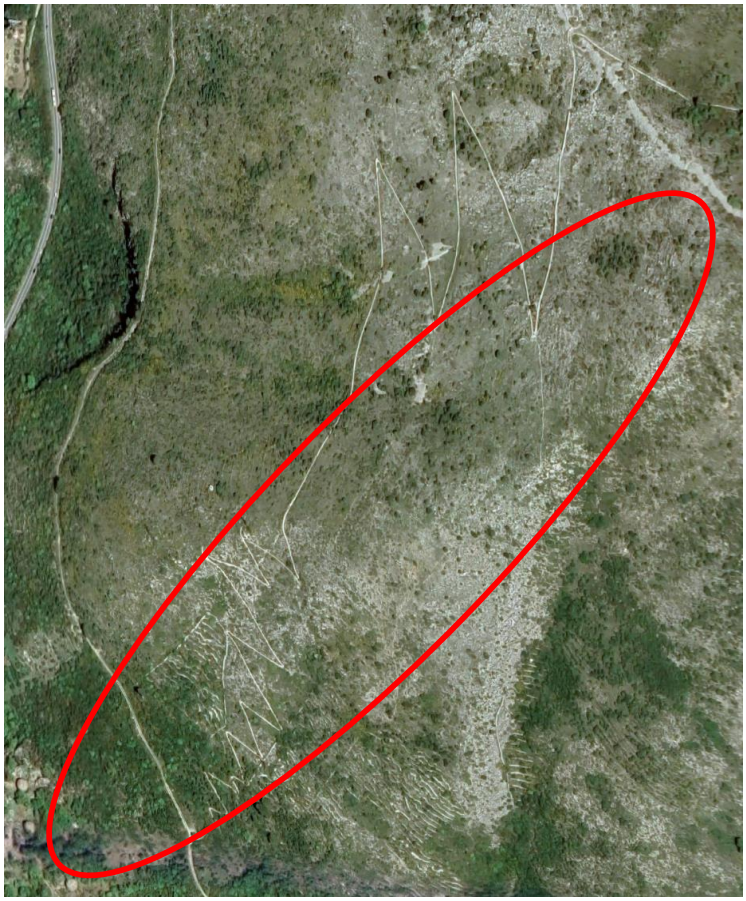
PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA:

MAKROLOKACIJA



izvor: https://www.google.com/maps

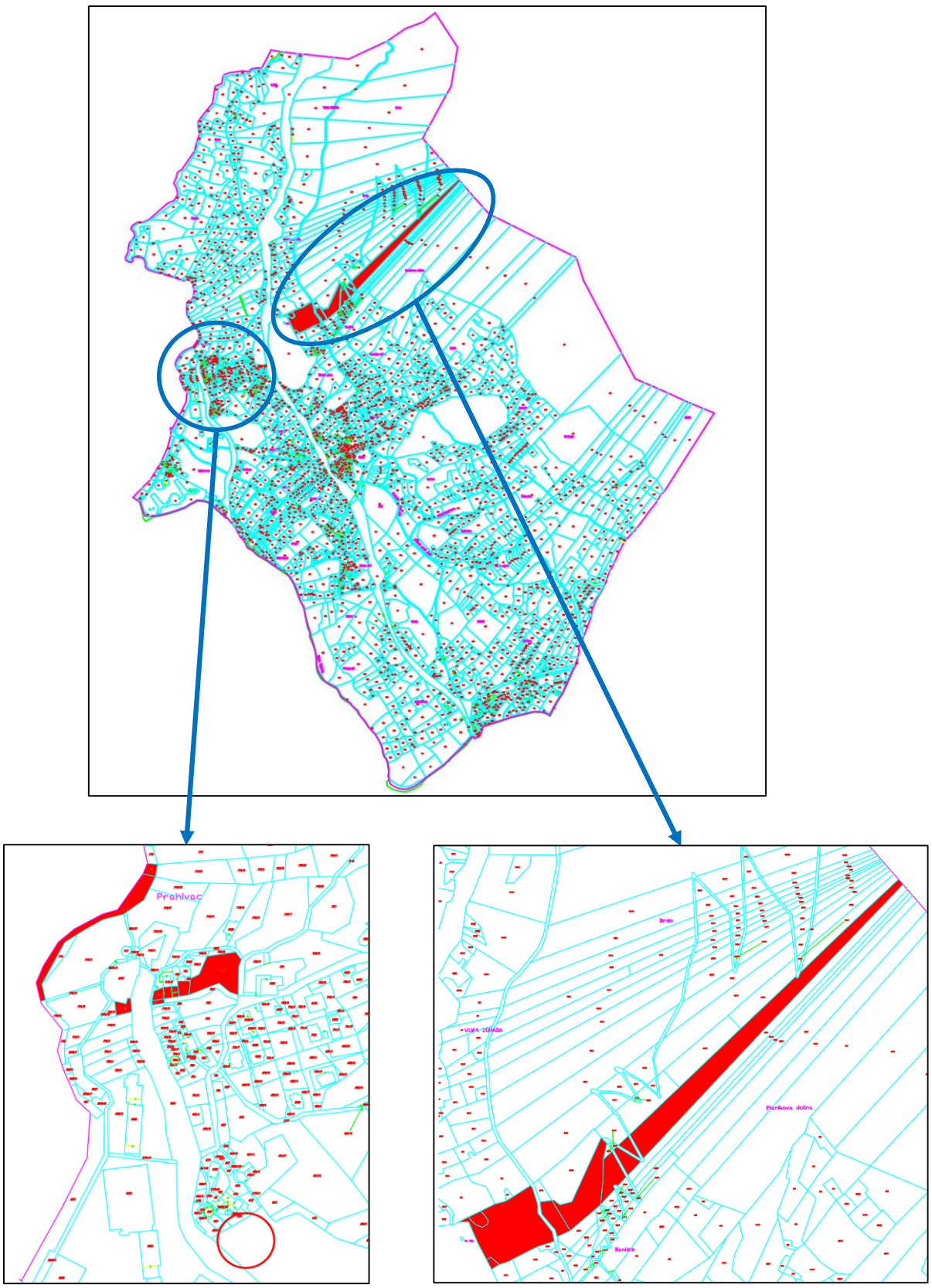
MIKROLOKACIJA





izvor: https://www.google.com/maps

- Izvadak iz katastarskog plana (k.o. Obod, stara izmjera)



- predmetne nekretnine

ZK IZVADAK I OCJENA LEGALITETA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 30.03.2023. 10:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 306835, OBOD

Broj ZK uloška: 693

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4974/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	753/1	OBRADIVO			981	
		UKUPNO:			981	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 BANOVIĆ BOŽO POK. BOŽA, OIB: 48517155665		
1.4	Zaprimljeno 10.05.2021.g. pod brojem Z-4974/2021 ZABILJEŽBA, OGRANIČENJE VLASNIŠTVA, Čini se vidljivom zabilježba ovrhe upisana u C-listu.	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 10.05.2021.g. pod brojem Z-4974/2021 ZABILJEŽBA, OVRHA, Na temelju Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Dubrovniku Poslovni broj: Ovr-7/2021-6 od 04. svibnja 2021. godine, u C- listu zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti predmetnih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Stečajna masa iza KARSERAS d.o. o. za trgovinu "u stečaju" Zagreb, Pavla Hatza 10, OIB:23273775388 iz novčanog iznosa dobivenog prodajom (čl. 80. OZ-a), na nekretnini ovršenika Banović Božo pok. Boža, OIB: 48517155665, koja se sastoji od cjeline prava vlasništva kčbr. 753/1 obradivo 981 m2, upisane u A I (jedan), koja zabilježba je učinjena vidljivom u B-listu, a u prvenstvenom redu osiguranim zabilježbom pokretanja ovršnog postupka upisane pod posl.brojem Z-1127/2021.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.03.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 30.03.2023. 10:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 306835, OBOD

Broj ZK uloška: 43

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4974/2021
Aktivne plombe:

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
		I				
1.	759	VRT			175	
2.	760/3	VRT			381	
3.	760/4	ŠUMA			8301	
		UKUPNO:			8857	
		II				
1.	746/1	ORANICA			1955	
2.	746/7	STJENOVITA OBALA			200	
3.	746/8	STJENOVITA OBALA			107	
		UKUPNO:			2262	
		III				
1.	ZGR. 82	ZGRADA			32	
2.	746/4					
3.	752	PAŠNJAK				
4.	988/1	OBRADIVO			3949	
		UKUPNO:			3981	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo II		
2.1	Zaprimljeno 24.09.2021.g. pod brojem Z-9917/2021 ZABILJEŽBA, Zabilježuje se odbijajući prigovor Luksuzne Vile Cavtat d.o.o., Močići 34, Čilipi na rješenje poslovne oznake Z-6870/2020.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo I - 2. Suvlasnički dio: 1/2		
BANOVIĆ BOŽO, OIB: 48517155665, PAVLOVIĆEVA 1, 20210 CAVTAT		
2.2	Zaprimljeno 10.05.2021.g. pod brojem Z-4974/2021 ZABILJEŽBA, OGRANIČENJE VLASNIŠTVA, Čini se vidljivom zabilježba ovrhe upisana u C-listu.	na 2 (2.1)
ZK tijelo I - 3. Suvlasnički dio: 1/4		
DUGANDŽIĆ ILIJA, OIB: 40530154963, MOČIĆI 34, MOČIĆI 20215 GRUDA		
3.2	Zaprimljeno 10.05.2021.g. pod brojem Z-4974/2021 ZABILJEŽBA, OGRANIČENJE VLASNIŠTVA, Čini se vidljivom zabilježba ovrhe upisana u C-listu.	na 3 (3.1)
ZK tijelo I - 4. Suvlasnički dio: 1/4		
BANOVIĆ BOŽO, OIB: 35452210870, MOČIĆI 35, MOČIĆI 20215 GRUDA		
4.2	Zaprimljeno 10.05.2021.g. pod brojem Z-4974/2021 ZABILJEŽBA, OGRANIČENJE VLASNIŠTVA, Čini se vidljivom zabilježba ovrhe upisana u C-listu.	na 4 (4.1)
ZK tijelo II - 2. Suvlasnički dio: 236/2436		
MARINA CAVTAT & RESORT D.O.O., OIB: 36996230690, VUKOVARSKA 22, 20000 DUBROVNIK		
ZK tijelo II - 3. Suvlasnički dio: 2200/2436		
LUKSUZNE VILE CAVTAT D.O.O., MOČIĆI, MOČIĆI 34		
ZK tijelo III - 1. Vlasnički dio: 1/1 **BANOVIĆ BOŽO POK. BOŽA, OIB: 48517155665, CAVTAT, PAVLOVIĆEVA 1.**		
1.4	Zaprimljeno 10.05.2021.g. pod brojem Z-4974/2021 ZABILJEŽBA, OGRANIČENJE VLASNIŠTVA, Čini se vidljivom zabilježba ovrhe upisana u C-listu.	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. ZK tijelo I, na suvlasnički dio: 2 (1/2)			
1.1	Zaprimljeno 10.05.2021.g. pod brojem Z-4974/2021 ZABILJEŽBA, OVRHA, Na temelju Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Dubrovniku Poslovni broj: Ovr-7/2021-6 od 04. svibnja 2021. godine i čl. 82. st. 3. OZ-a, u C- listu zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti predmetnih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Stečajna masa iza KARSERAS d.o.o. za trgovinu "u stečaju" Zagreb, Pavla Hatza 10, OIB: 23273775388 iz novčanog iznosa dobivenog prodajom (čl. 80. OZ-a), na nekretninama ovršenika Banović Božo, OIB: 48517155665, Pavlovićeva 1, 20210 Cavtat, koje se sastoje od 1/2 dijela, Dugandžić Ilija, OIB: 40530154963, Močići, Močići 34, 20215 Gruda, koje se sastoje od 1/4 dijela i Banović Božo, OIB: 35452210870, Močići, Močići 35, 20215 Gruda, koje se sastoje od 1/4 dijela prava vlasništva kčbr. 759 vrt 175 m2, kčbr. 760/3 vrt 381 m2, kčbr. 760/4 šuma 8301 m2, upisanih u A I (jedan), koja zabilježba je učinjena vidljivom u B-listu		vezano uz B 2 (2.1)
2. ZK tijelo I, na suvlasnički dio: 3 (1/4)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 10.05.2021.g. pod brojem Z-4974/2021 ZABILJEŽBA, OVRHA, Na temelju Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Dubrovniku Poslovni broj: Ovr-7/2021-6 od 04. svibnja 2021. godine i čl. 82. st. 3. OZ-a, u C- listu zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti predmetnih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Stečajna masa iza KARSERAS d.o.o. za trgovinu "u stečaju" Zagreb, Pavla Hatza 10, OIB: 23273775388 iz novčanog iznosa dobivenog prodajom (čl. 80. OZ-a), na nekretninama ovršenika Banović Božo, OIB: 48517155665, Pavlovićeva 1, 20210 Cavtat, koje se sastoje od 1/2 dijela, Dugandžić Ilija, OIB: 40530154963, Močići, Močići 34, 20215 Gruda, koje se sastoje od 1/4 dijela i Banović Božo, OIB: 35452210870, Močići, Močići 35, 20215 Gruda, koje se sastoje od 1/4 dijela prava vlasništva kčbr. 759 vrt 175 m2, kčbr. 760/3 vrt 381 m2, kčbr. 760/4 šuma 8301 m2, upisanih u A I (jedan), koja zabilježba je učinjena vidljivom u B-listu		vezano uz B 3 (3.1)
3. ZK tijelo I, na suvlasnički dio: 4 (1/4)			
3.1	Zaprimljeno 10.05.2021.g. pod brojem Z-4974/2021 ZABILJEŽBA, OVRHA, Na temelju Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Dubrovniku Poslovni broj: Ovr-7/2021-6 od 04. svibnja 2021. godine i čl. 82. st. 3. OZ-a, u C- listu zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti predmetnih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Stečajna masa iza KARSERAS d.o.o. za trgovinu "u stečaju" Zagreb, Pavla Hatza 10, OIB: 23273775388 iz novčanog iznosa dobivenog prodajom (čl. 80. OZ-a), na nekretninama ovršenika Banović Božo, OIB: 48517155665, Pavlovićeva 1, 20210 Cavtat, koje se sastoje od 1/2 dijela, Dugandžić Ilija, OIB: 40530154963, Močići, Močići 34, 20215 Gruda, koje se sastoje od 1/4 dijela i Banović Božo, OIB: 35452210870, Močići, Močići 35, 20215 Gruda, koje se sastoje od 1/4 dijela prava vlasništva kčbr. 759 vrt 175 m2, kčbr. 760/3 vrt 381 m2, kčbr. 760/4 šuma 8301 m2, upisanih u A I (jedan), koja zabilježba je učinjena vidljivom u B-listu		vezano uz B 4 (4.1)
1. ZK tijelo II			
1.1	Pod poslovnim brojem Z. 155/73 zabilježeno je pravo služnosti prekopavanja zemljišta radi postavljanja i održavanja vodovodnih cijevi i instalacija, te pravo pristupa na zemljište u svako doba radi vršenja gore navedenih radova na zem. 746/1 a na korist **KOMUNALNO PODUZEĆE "VODOVOD DUBROVNIK" DUBROVNIK**		
1. ZK tijelo III			
1.1	Zaprimljeno 10.05.2021.g. pod brojem Z-4974/2021 ZABILJEŽBA, OVRHA, Na temelju Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Dubrovniku Poslovni broj: Ovr-7/2021-6 od 04. svibnja 2021. godine, u C- listu zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti predmetnih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Stečajna masa iza KARSERAS d.o. o. za trgovinu "u stečaju" Zagreb, Pavla Hatza 10, OIB:23273775388 iz novčanog iznosa dobivenog prodajom (čl. 80. OZ-a), na nekretninama ovršenika Banović Božo pok. Boža, OIB: 48517155665, Cavtat, Pavlovićeva 1, koje se sastoje od cjeline prava vlasništva Zk tijela III: kčbr. zgr. 82 zgrada 32 m2, kčbr. 746/4, kčbr. 752 pašnjak, kčbr. 988/1 obradivo 3949 m2, koja zabilježba je učinjena vidljivom u B-listu, a u prvenstvenom redu osiguranim zabilježbom pokretanja ovršnog postupka upisane pod posl.brojem Z-1127/2021.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.03.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 30.03.2023. 10:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 306835, OBOD

Broj ZK uloška: 689

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4974/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZGR. 78	ZGRADA			25	
2.	ZGR. 79/1	ZGRADA			188	
		UKUPNO:			213	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
BANOVIĆ BOŽO POK. BOŽA, OIB: 48517155665		
1.4	Zaprimljeno 10.05.2021.g. pod brojem Z-4974/2021 ZABILJEŽBA, OGRANIČENJE VLASNIŠTVA, Čini se vidljivom zabilježba ovrhe upisana u C-listu.	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 10.05.2021.g. pod brojem Z-4974/2021 ZABILJEŽBA, OVRHA, Na temelju Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Dubrovniku Poslovni broj: Ovr-7/2021-6 od 04. svibnja 2021. godine, u C- listu zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti predmetnih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Stečajna masa iza KARSERAS d.o. o. za trgovinu "u stečaju" Zagreb, Pavla Hatza 10, OIB:23273775388 iz novčanog iznosa dobivenog prodajom (čl. 80. OZ-a), na nekretninama ovršenika Banović Božo pok. Boža, OIB: 48517155665, koje se sastoje od cjeline prava vlasništva kčbr. zgr. 78 zgrada 25 m2, kčbr. zgr. 79/1 zgrada 188 m2, upisanih u A I (jedan), koja zabilježba je učinjena vidljivom u B-listu, a u prvenstvenom redu osiguranim zabilježbom pokretanja ovršnog postupka upisane pod posl. brojem Z-1127/2021.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.03.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 30.03.2023. 10:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 306835, OBOD

Broj ZK uloška: 862

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4974/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	519	ORANICA				
		UKUPNO:				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 431/950		
HUBNER DJURIĆ LJILJANA		
3. Suvlasnički dio: 519/950		
BANOVIĆ BOŽO POK. BOŽA, OIB: 48517155665, CAVTAT, PAVLOVIĆEVA 1.		
3.3	Zaprimljeno 10.05.2021.g. pod brojem Z-4974/2021 ZABILJEŽBA, OGRANIČENJE VLASNIŠTVA, Čini se vidljivom zabilježba ovrhe upisana u C-listu.	na 3 (1.1)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 06.12.2013. broj Z-6720/13 Zabilježuje se odbijajući prijedlog Hoteli Cavtat d.d., sa sjedištem u Cavtatu, Šetalište žal, OIB 91951159924 za uknjižbu prava vlasništva.	
2.1	Zaprimljeno 16.02.2015. broj Z-820/15 Na temelju Tužbe P. 858/14, a postupak koje se vodi pred Općinskim sudom u Dubrovniku, zabilježuje se tijek spora koji se vodi pred ovim sudom pod posl.brojem. P. 858/14 između tužitelja Hoteli Cavtat d.d., Cavtat, Šetalište Žal, OIB: 91951159924 i tuženika Boža Banovića, Konavle, Močići, Močići 34, OIB: 35452210870 i Ljiljane Hubner Đurić, Mannheima, Seckenheimerstr. 110, Savezna Republika Njemačka, OIB: 91921570813 vrhu nekretnine opisane u A jedan list.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 3 (519/950)			
1.1	Zaprimljeno 10.05.2021.g. pod brojem Z-4974/2021 ZABILJEŽBA, OVRHA, Na temelju Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Dubrovniku Poslovni broj: Ovr-7/2021-6 od 04. svibnja 2021. godine, u C- listu zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti predmetnih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Stečajna masa iza KARSERAS d.o. o. za trgovinu "u stečaju" Zagreb, Pavla Hatza 10, OIB:23273775388 iz novčanog iznosa dobivenog prodajom (čl. 80. OZ-a), na nekretnini ovršenika Banović Božo pok. Boža, OIB: 48517155665, Cavtat, Pavlovićeva 1, koja se sastoji od 519/950 dijela prava vlasništva kčbr. 519 oranica, upisane u A I (jedan), koja zabilježba je učinjena vidljivom u B-listu, a u prvenstvenom redu osiguranim zabilježbom pokretanja ovršnog postupka upisane pod posl. brojem Z-1127/2021.		vezano uz B 3 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.03.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 30.03.2023. 10:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 306835, OBOD

Broj ZK uloška: 691

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10945/2022
Aktivne plombe: Z-11949/2022, Z-753/2023, Z-754/2023

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	745/1	STJENOVITA OBALA			794	
		UKUPNO:			794	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/2		
DUGANDŽIĆ ILIJA, OIB: 40530154963		
1.4	Zaprimljeno 10.05.2021.g. pod brojem Z-4974/2021 ZABILJEŽBA, OGRANIČENJE VLASNIŠTVA, Čini se vidljivom zabilježba ovrhe upisana u C-listu.	na 1 (1.1)
3. Suvlasnički dio: 1/2		
BANOVIĆ MILICA, OIB: 75319776974, MOČIĆI 35, MOČIĆI, HRVATSKA		
3.3	Zaprimljeno 10.12.2021.g. pod brojem Z-13209/2021 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, Na temelju Prijedloga zabilježbe prvenstvenog reda za namjeravano otuđenje nekretnina Broj: OV-7685/2021 javnog bilježnika Anđelka Stanića iz Dubrovnika od 03. prosinca 2021. godine,te čl. 77. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19), zabilježuje se prvenstveni red namjeravanog otuđenja nekretnina, s naznakom roka do 27. siječnja 2023. godine, kojim danom navedena zabilježba ističe, vrhu kčbr. 745/1, upisane u A I (jedan).	na 3 (3.1)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 21.01.2022.g. pod brojem Z-630/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, Na temelju odredbi čl. 208. i čl. 210. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine broj 63/2019), zabilježuje se otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka predlagatelja Republika Hrvatska, OIB: 52634238587, na nekretninama označenim kao katastarska čestica kčbr. 745/1 stjenovita obala 794 m2 upisana u A I (jedan)	
2.1	Zaprimljeno 03.03.2022.g. pod brojem Z-2319/2022 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR U ISPRAVNOM POSTUPKU, Zabilježuje se prigovor Stečajna masa iz Karserasa d.o.o. za trgovinu "u stečaju" Zagreb, Pavla Hatza 10, OIB: 23273775388, kao protustranke u predmetu Z-630/2022	na 1.1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 3 (1/2)			
2.1	Zaprimljeno 10.12.2021.g. pod brojem Z-13211/2021 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OSNIVANJA ZALOŽNOG PRAVA, Na temelju Prijedloga zabilježbe prvenstvenog reda za namjeravano opterećenje nekretnina Broj: OV-7686/2021 javnog bilježnika Anđelka Stanića iz Dubrovnika od 03. prosinca 2021. godine, te čl. 77. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19), zabilježuje se prvenstveni red namjeravanog opterećenja nekretnina osnivanjem založnog prava do iznosa od 25.000.000,00 kuna (slovima: dvadeset i pet milijuna kuna), s naznakom roka do 27. siječnja 2023. godine, kojim danom navedena zabilježba ističe, vrhu 1/2 dijela prava vlasništva kčbr. 745/1, upisane u A I (jedan).		vezano uz B 3 (3.1)
3. Na suvlasnički dio: 1 (1/2)			
3.1	Zaprimljeno 10.05.2021.g. pod brojem Z-4974/2021 ZABILJEŽBA, OVRHA, Na temelju Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Dubrovniku Poslovni broj: Ovr-7/2021-6 od 04. svibnja 2021. godine, u C- listu zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti predmetnih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Stečajna masa iza KARSERAS d.o. o. za trgovinu "u stečaju" Zagreb, Pavla Hatza 10, OIB:23273775388 iz novčanog iznosa dobivenog prodajom (čl. 80. OZ-a), na nekretnini ovršenika Dugandžić Ilija, OIB: 40530154963, koja se sastoji od 1/2 dijela prava vlasništva kčbr. 745/1 stjenovita obala 794 m2, upisane u A I (jedan), koja zabilježba je učinjena vidljivom u B-listu, a u prvenstvenom redu osiguranim zabilježbom pokretanja ovršnog postupka upisane pod posl.brojem Z-1127/2021.		vezano uz B 1 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.03.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 30.03.2023. 10:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 306835, OBOD

Broj ZK uloška: 690

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11947/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	771	STJENOVITA OBALA			139	
		UKUPNO:			139	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
DUGANDŽIĆ ILIJA, OIB: 40530154963		
1.4	Zaprimljeno 10.05.2021.g. pod brojem Z-4974/2021 ZABILJEŽBA, OGRANIČENJE VLASNIŠTVA, Čini se vidljivom zabilježba ovrhe upisana u C-listu.	na 1 (1.1)
1.5	Zaprimljeno 31.10.2022.g. pod brojem Z-11947/2022 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA 28.10.2022, POTVRDA, Na temelju Tužbe od 28.10.2022., zaprimljene pred Općinskim sudom u Dubrovniku dan 28. 10. 2022. godine, zabilježuje se tijek spora koji se vodi pred Općinskim sudom u Dubrovniku pod posl. br. P-773/2022 između tužiteljice Republike Hrvatske, OIB: 52634238587, zastupana po Općinskom državnom odvjetništvu u Dubrovniku i tuženika Dugandžić Ilija, OIB: 40530154963, Put od Cavtata 20/J, 20210 Cavtat a u prvenstvenom redu osiguranom zabilježbom pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka pod posl. br. Z-638/2022 na nekretninama Dugandžić Ilija, OIB: 40530154963 koje se sastoje od kčbr. 771 stjenovita obala 139 m2.	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 10.05.2021.g. pod brojem Z-4974/2021 ZABILJEŽBA, OVRHA, Na temelju Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Dubrovniku Poslovni broj: Ovr-7/2021-6 od 04. svibnja 2021. godine, u C- listu zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti predmetnih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Stečajna masa iza KARSERAS d.o. o. za trgovinu "u stečaju" Zagreb, Pavla Hatza 10, OIB:23273775388 iz novčanog iznosa dobivenog prodajom (čl. 80. OZ-a), na nekretnini ovršenika Dugandžić Ilija, OIB: 40530154963, koja se sastoji od cjeline prava vlasništva kčbr. 771 stjenovita obala 139 m2, upisane u A I (jedan), koja zabilježba je učinjena vidljivom u B-listu, a u prvenstvenom redu osiguranim zabilježbom pokretanja ovršnog postupka upisane pod posl.brojem Z-1127/2021.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.03.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 30.03.2023. 11:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 306835, OBOD

Broj ZK uloška: 32

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4974/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	987/4	OBRADIVO			13984	
2.	987/8	OBRADIVO			408	
3.	987/9	OBRADIVO			721	
4.	987/10	OBRADIVO			1540	
		UKUPNO:			16653	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 3/4		
BANOVIĆ BOŽO, OIB: 35452210870		
1.4	Zaprimljeno 10.05.2021.g. pod brojem Z-4974/2021 ZABILJEŽBA, OGRANIČENJE VLASNIŠTVA, Zabilježuje se ovrha upisana u C-listu.	na 1 (1.1)
4. Suvlasnički dio: 1/4		
UNIQA D.D., OIB: 75665455333, PLANINSKA ULICA 13A, 10000 ZAGREB		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3. Na suvlasnički dio: 1 (3/4)			
3.1	Zaprimljeno 10.05.2021.g. pod brojem Z-4974/2021 ZABILJEŽBA, OVRHA, Na temelju Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Dubrovniku Poslovni broj: Ovr-7/2021-6 od 04. svibnja 2021. godine, u C- listu zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti predmetnih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Stečajna masa iza KARSERAS d.o. o. za trgovinu "u stečaju" Zagreb, Pavla Hatza 10, OIB:23273775388 iz novčanog iznosa dobivenog prodajom (čl. 80. OZ-a), na nekretnini ovršenika Banović Božo, OIB: 35452210870, koja se sastoji od 3/4 dijela prava vlasništva kčbr. 987/4 obradivo 13984 m2, kčbr. 987/8 obradivo 408 m2, kčbr. 987/9 obradivo 721 m2, kčbr. 987/10 obradivo 1540 m2, upisanih u A I (jedan), koja zabilježba je učinjena vidljivom u B-listu, a u prvenstvenom redu osiguranim zabilježbom pokretanja ovršnog postupka upisane pod posl.brojem Z-1127/2021.		vezano uz B 1 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.03.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 30.03.2023. 11:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 306835, OBOD

Broj ZK uloška: 995

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4974/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	989/2	OBRADIVO			1173	
		UKUPNO:			1173	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
BANOVIĆ BOŽO, OIB: 48517155665, PAVLOVIĆEVA 1, 20210 CAVTAT		
2.2	Zaprimljeno 10.05.2021.g. pod brojem Z-4974/2021 ZABILJEŽBA, OGRANIČENJE VLASNIŠTVA, Čini se vidljivom zabilježba ovrhe upisana u C-listu.	na 2 (2.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 10.05.2021.g. pod brojem Z-4974/2021 ZABILJEŽBA, OVRHA, Na temelju Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Dubrovniku Poslovni broj: Ovr-7/2021-6 od 04. svibnja 2021. godine i čl. 82. st. 3. OZ-a, u C- listu zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti predmetnih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Stečajna masa iza KARSERAS d.o. o. za trgovinu "u stečaju" Zagreb, Pavla Hatza 10, OIB: 23273775388 iz novčanog iznosa dobivenog prodajom (čl. 80. OZ-a), na nekretnini ovršenika Banović Božo, OIB: 48517155665, Pavlovićeva 1, 20210 Cavtat, koja se sastoji od cjeline prava vlasništva kčbr. 989/2 obradivo 1173 m2, upisane u A I (jedan), koja zabilježba je učinjena vidljivom u B-listu.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.03.2023.

LEGALITET NEKRETNINA

č.zgr. 78

- u pripadajućem zemljišno-knjižnom izvatku nije vidljiv dokaz o legalnosti objekta, niti je isti predočen na očevidu, no smatram da je isti izgrađen prije 1968., tako da se može ishodovati uporabna dozvola za isti.

č.zgr. 79/1

- u pripadajućem zemljišno-knjižnom izvatku nije vidljiv dokaz o legalnosti objekta, niti je isti predočen na očevidu, no smatram da je isti izgrađen prije 1968., tako da se može ishodovati uporabna dozvola za isti.

STANJE U KATASTRU, USKLAĐENOST SA ZEMLJIŠNOM KNJIGOM:

Neusklađeno.

- Predmetne parcele ću razvrstati po namjeni definiranoj prostornim planovima:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

č.zgr. 82 (površina sukladno nalazu vještaka geodeta)	**32,00**	m2
č.z. 746/4 (površina sukladno nalazu vještaka geodeta)	342,00	m2
č.z. 746/4 (dio parcele koji obuhvaća planirana prometnica / kolno-pješačka površina)	342,00	m2
č.z. 752 (površina sukladno nalazu vještaka geodeta)	**111,00**	m2
č.z. 753/1 (površina sukladno zemljišno-knjižnom izvatku)	**981,00**	m2
č.zgr. 78 (površina sukladno zemljišno-knjižnom izvatku)	**25,00**	m2
č.zgr. 79/1 (površina sukladno zemljišno-knjižnom izvatku)	**188,00**	m2
č.z. 519 (površina sukladno nalazu vještaka geodeta)	**950,00**	m2
UKUPNO:	**2.287,00**	**m2**

R2 - UREĐENO KUPALIŠNO PODRUČJE

č.z. 745/1 (površina sukladno zemljišno-knjižnom izvatku)	**794,00**	m2
č.z. 771 (površina sukladno zemljišno-knjižnom izvatku)	**139,00**	m2
UKUPNO:	**933,00**	**m2**

OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

č.z. 988/1 (površina sukladno zemljišno-knjižnom izvatku)	**3949,00**	m2
č.z. 987/4 (površina sukladno zemljišno-knjižnom izvatku)	**13984,00**	m2
č.z. 987/8 (površina sukladno zemljišno-knjižnom izvatku)	**408,00**	m2
č.z. 987/9 (površina sukladno zemljišno-knjižnom izvatku)	**721,00**	m2
č.z. 987/10 (površina sukladno zemljišno-knjižnom izvatku)	**1540,00**	m2
č.z. 759 (površina sukladno zemljišno-knjižnom izvatku)	**175,00**	m2
č.z. 760/3 (površina sukladno zemljišno-knjižnom izvatku)	**381,00**	m2
č.z. 760/4 (površina sukladno zemljišno-knjižnom izvatku)	**8301,00**	m2
č.z. 989/2 (površina sukladno zemljišno-knjižnom izvatku)	**1173,00**	m2
UKUPNO:	**30.632,00**	**m2**

UKUPNA MJERODAVNA POVRŠINA SVIH PREDMETNIH NEKRETNINA ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ISTIH: **33.852,00 m2**

(dijelovi parcela koji se nalaze pod prometnicom ne ulaze u izračun tržišne vrijednosti tih parcela)

* Procjena je umanjena za površinu pod cestom prema rješenju Ministarstva pravosuđa, KLASA: UP/II-943-04/14-01/114, URBROJ: 514-04-02-01-01-17-02 od 19. srpnja 2017. godine.

PROSTORNO PLANSKI UVJETI





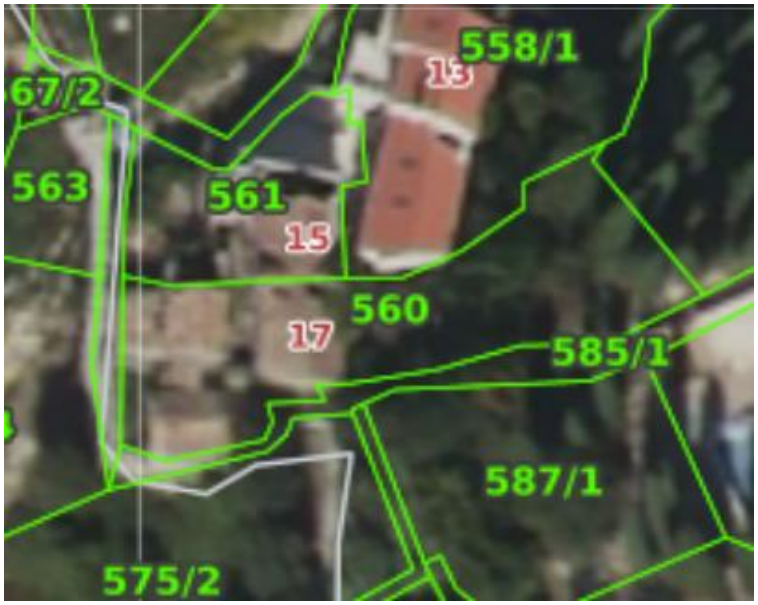
č.zgr. 82, k.o. Obod (s.i.), k.č. 560, 561, sve k.o. Obod (n.i.)

- Urbanistički plan uređenja Cavtat sa Zvekovicom (Službeni glasnik općine Konavle, br. 06/19 - pročišćeni tekst)



č.z. 746/4, k.o. Obod (s.i.), k.č. 564, k.o. Obod (n.i.)

- Urbanistički plan uređenja Cavtat sa Zvekovicom (Službeni glasnik općine Konavle, br. 06/19 - pročišćeni tekst)

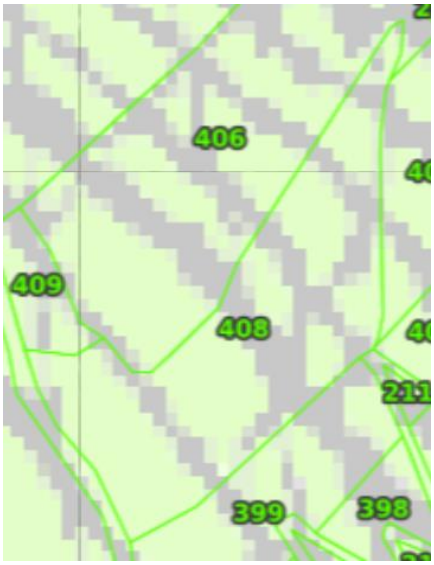




č.z. 752, k.o. Obod (s.i.), k.č. 560, k.o. Obod (n.i.)

- Urbanistički plan uređenja Cavtat sa Zvekovicom (Službeni glasnik općine Konavle, br. 06/19 - pročišćeni tekst)





č.z. 988/1, k.o. Obod (s.i.), k.č. 408, k.o. Obod (n.i.)

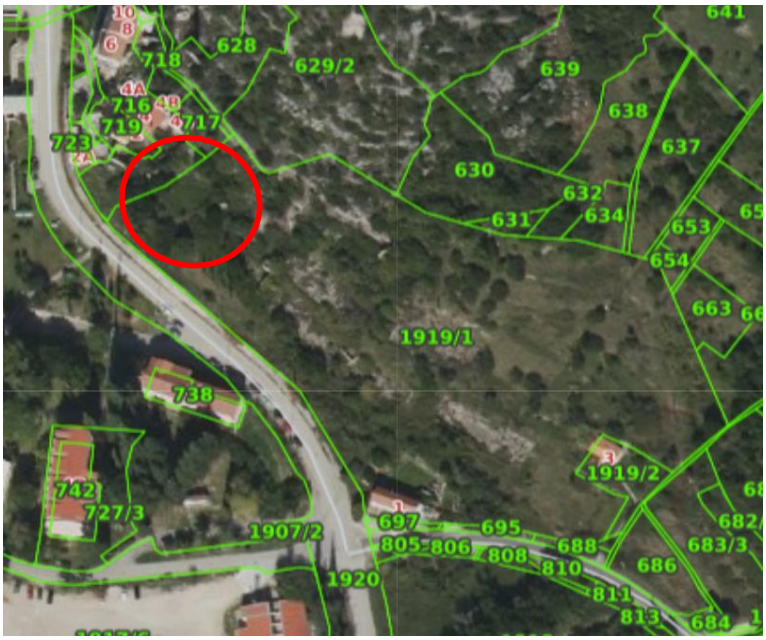
- Ciljane izmjene i dopune Prostornog plana uređenja općine Konavle (Službeni glasnik općine Konavle, br. 11/18)

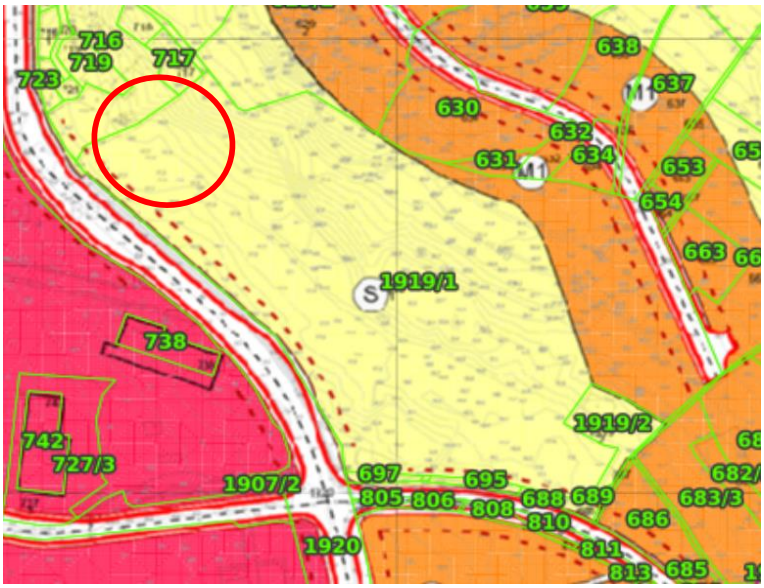




č.z. 753/1, k.o. Obod (s.i.), k.č. 559, 560, k.o. Obod (n.i.)

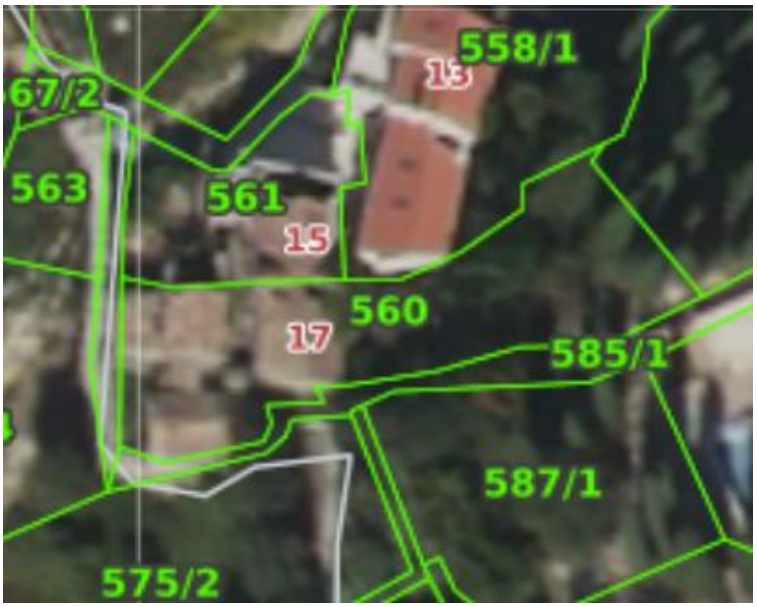
- Urbanistički plan uređenja Cavtat sa Zvekovicom (Službeni glasnik općine Konavle, br. 06/19 - pročišćeni tekst)





č.z. 519, k.o. Obod (s.i.), k.č. 1919/1 k.o. Obod (n.i.)

- Urbanistički plan uređenja Cavtat sa Zvekovicom (Službeni glasnik općine Konavle, br. 06/19 - pročišćeni tekst)





č.zgr. 78, k.o. Obod (s.i.), k.č. 560, k.o. Obod (n.i.)

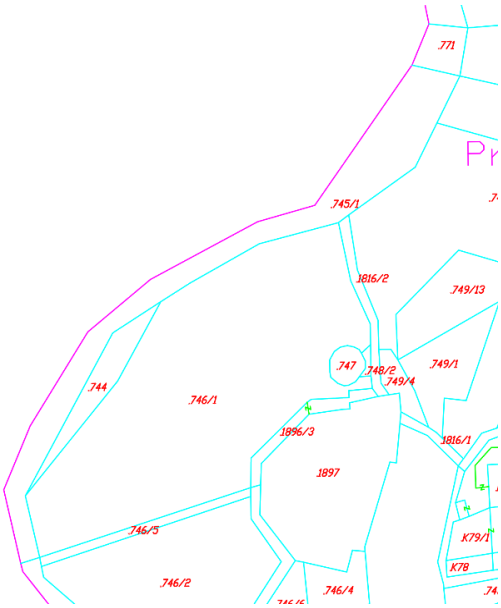
- Urbanistički plan uređenja Cavtat sa Zvekovicom (Službeni glasnik općine Konavle, br. 06/19 - pročišćeni tekst)

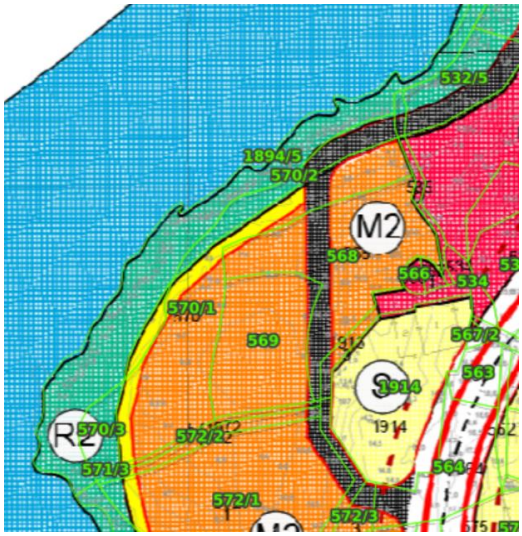




č.zgr. 79/1, k.o. Obod (s.i.), k.č. 560, k.o. Obod (n.i.)

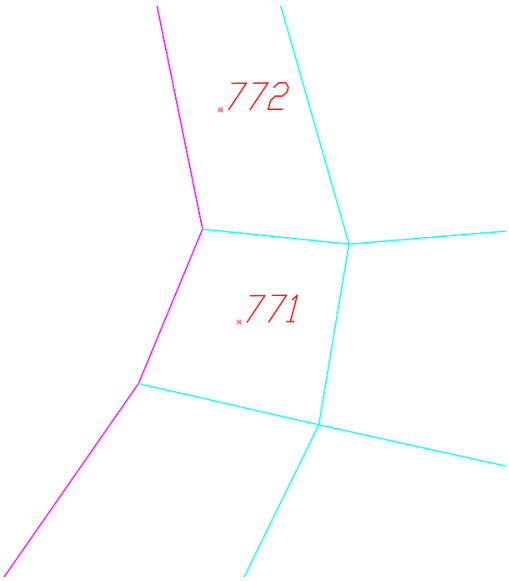
- Urbanistički plan uređenja Cavtat sa Zvekovicom (Službeni glasnik općine Konavle, br. 06/19 - pročišćeni tekst)

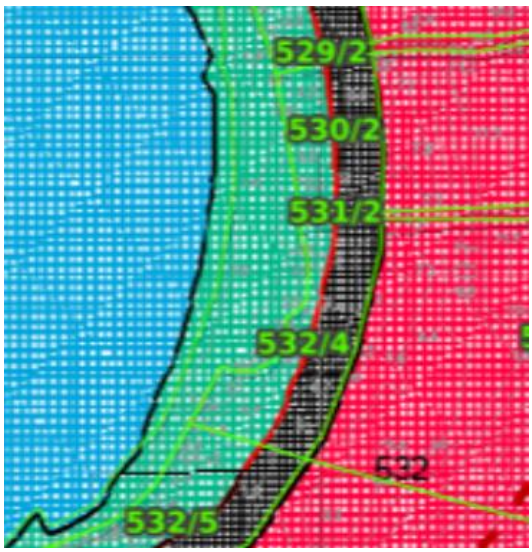




č.zgr. 745/1, k.o. Obod (s.i.)

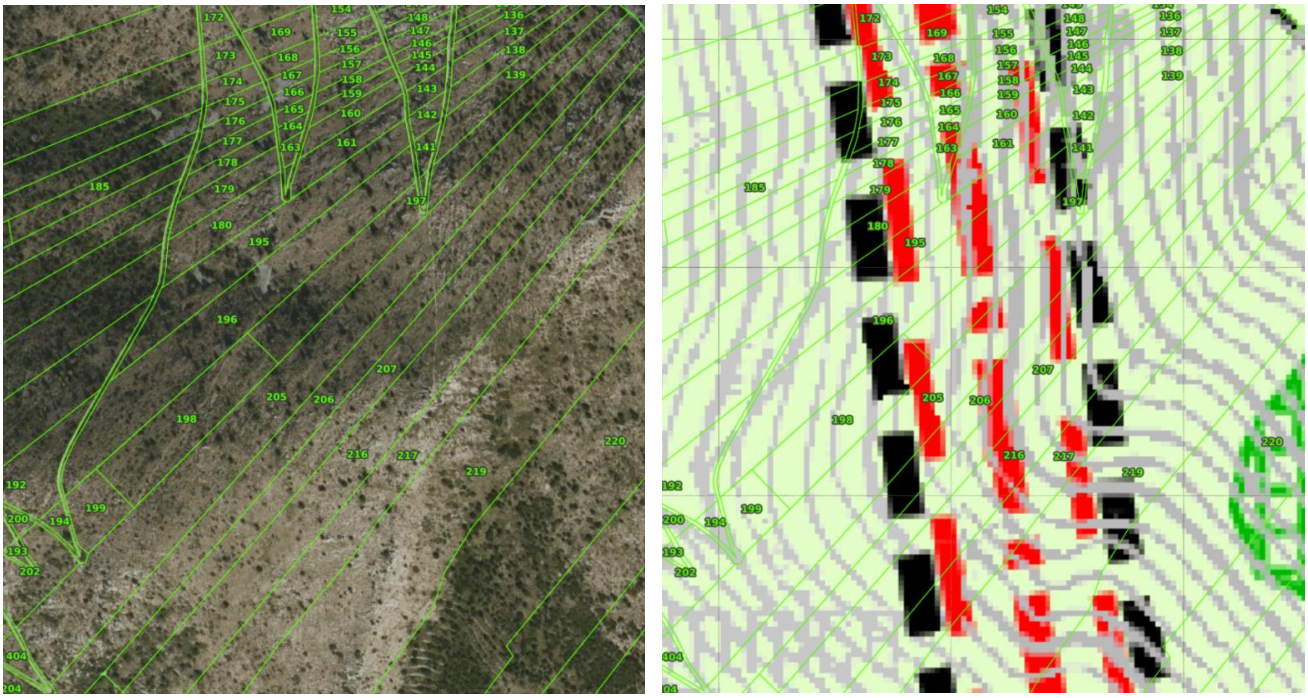
- Urbanistički plan uređenja Cavtat sa Zvekovicom (Službeni glasnik općine Konavle, br. 06/19 - pročišćeni tekst)





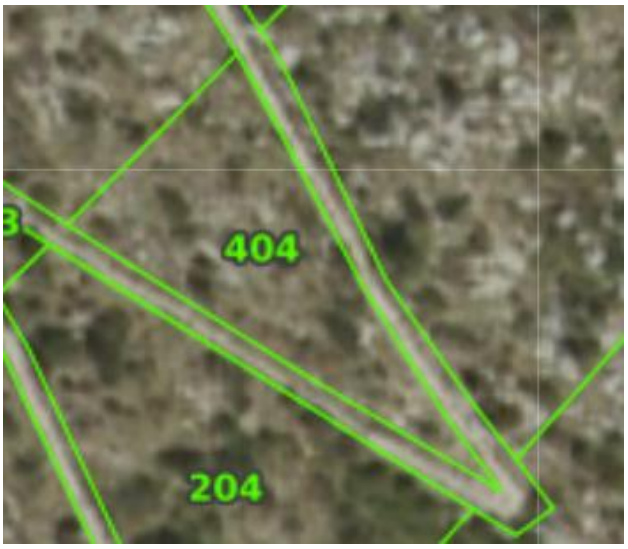
č.zgr. 771, k.o. Obod (s.i.)

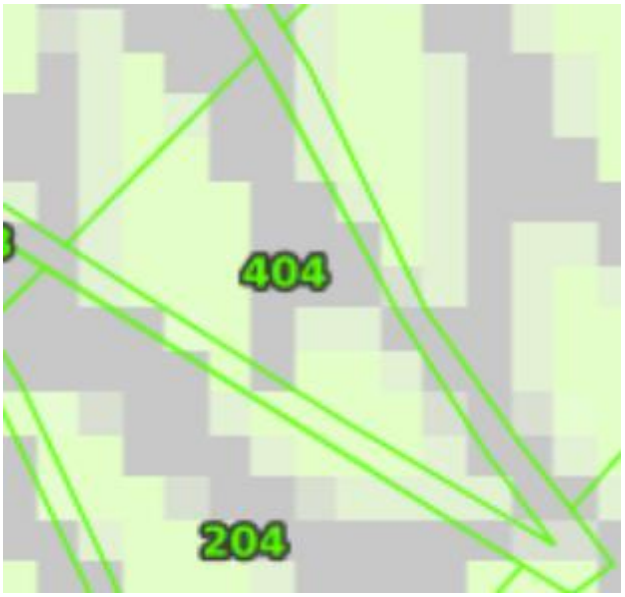
- Urbanistički plan uređenja Cavtat sa Zvekovicom (Službeni glasnik općine Konavle, br. 06/19 - pročišćeni tekst)



č.zgr. 987/4, k.o. Obod (s.i.), k.č. 205, k.o. Obod (n.i.)

- Ciljane izmjene i dopune Prostornog plana uređenja općine Konavle (Službeni glasnik općine Konavle, br. 11/18)

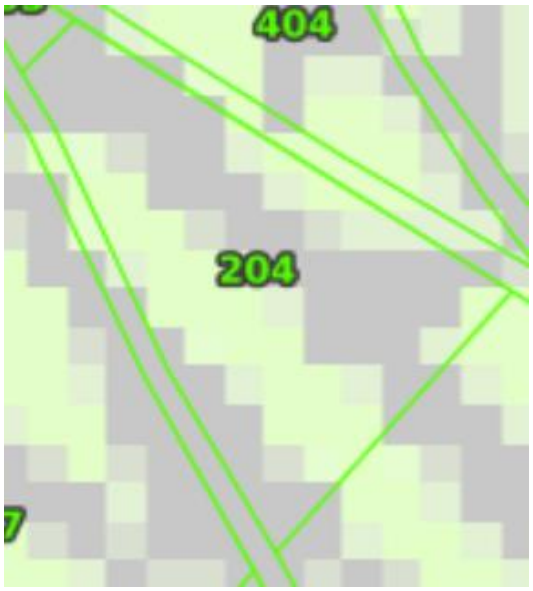




č.z. 987/8, k.o. Obod (s.i.), k.č. 404, k.o. Obod (n.i.)

- Ciljane izmjene i dopune Prostornog plana uređenja općine Konavle (Službeni glasnik općine Konavle, br. 11/18)

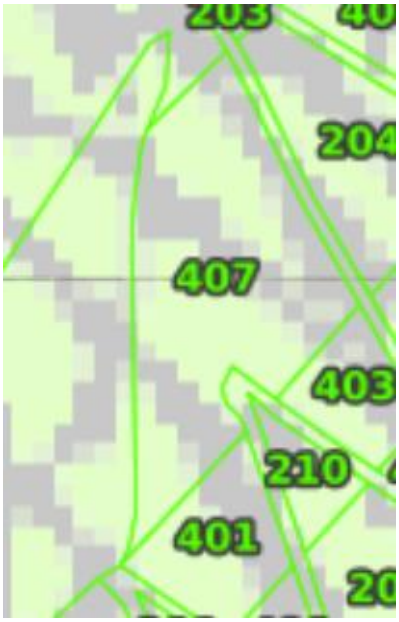




č.z. 987/9, k.o. Obod (s.i.), k.č. 204, k.o. Obod (n.i.)

- Ciljane izmjene i dopune Prostornog plana uređenja općine Konavle (Službeni glasnik općine Konavle, br. 11/18)

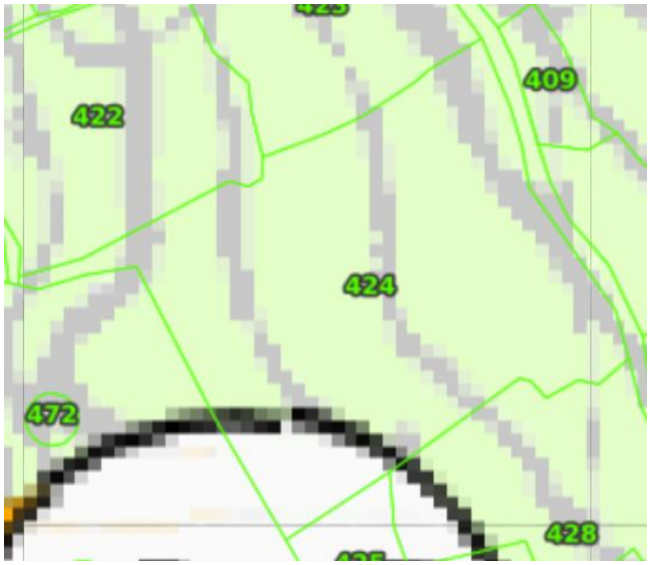




č.z. 987/10, k.o. Obod (s.i.), k.č. 407, k.o. Obod (n.i.)

- Ciljane izmjene i dopune Prostornog plana uređenja općine Konavle (Službeni glasnik općine Konavle, br. 11/18)

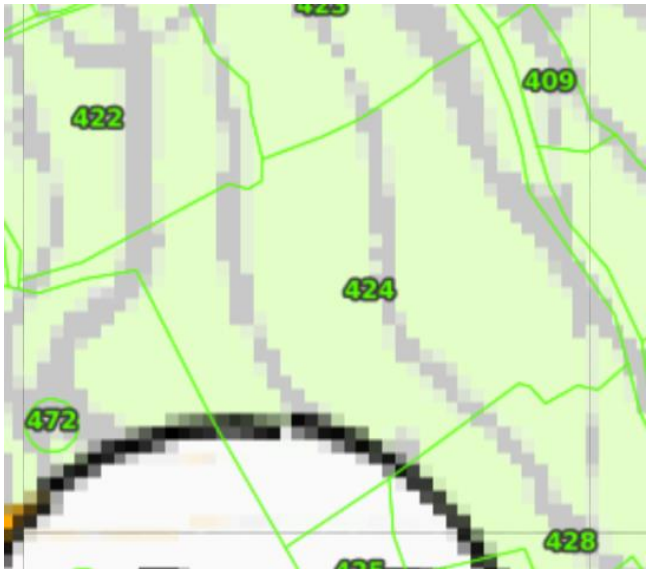




č.z. 759, k.o. Obod (s.i.), k.č. 424, k.o. Obod (n.i.)

- Ciljane izmjene i dopune Prostornog plana uređenja općine Konavle (Službeni glasnik općine Konavle, br. 11/18)

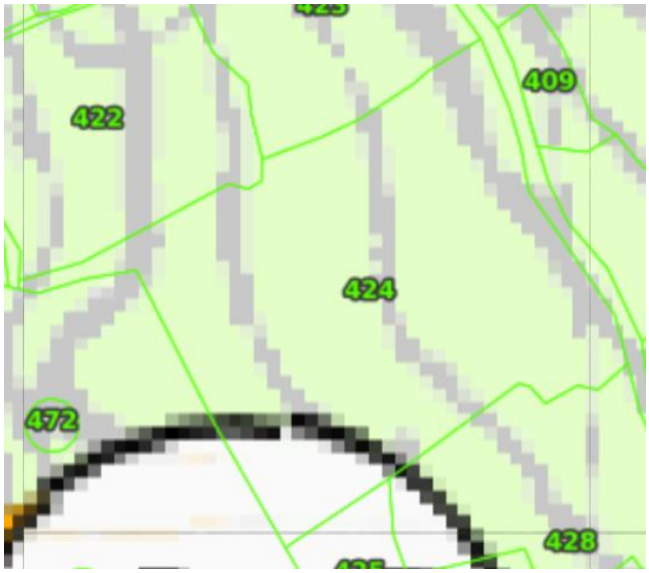




č.zgr. 760/3, k.o. Obod (s.i.), k.č. 424, k.o. Obod (n.i.)

- Ciljane izmjene i dopune Prostornog plana uređenja općine Konavle (Službeni glasnik općine Konavle, br. 11/18)

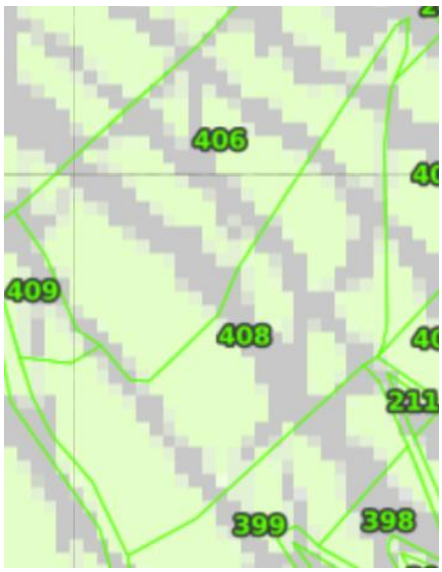




č.zgr. 760/4, k.o. Obod (s.i.), k.č. 424, k.o. Obod (n.i.)

- Ciljane izmjene i dopune Prostornog plana uređenja općine Konavle (Službeni glasnik općine Konavle, br. 11/18)



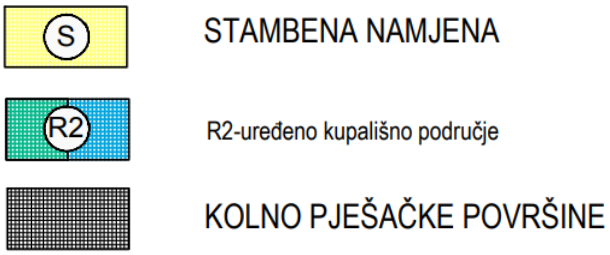


č.zgr. 989/2, k.o. Obod (s.i.), k.č. 408, k.o. Obod (n.i.)

- Ciljane izmjene i dopune Prostornog plana uređenja općine Konavle (Službeni glasnik općine Konavle, br. 11/18)

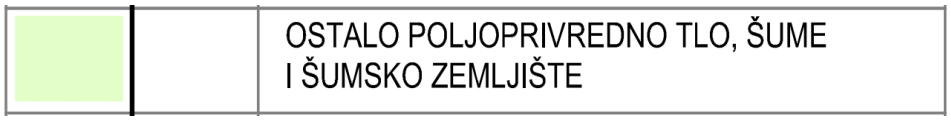
NAMJENA ČESTICA PRIKAZANA U PRILOGU OVOG ELABORATA:

TUMAČ ZNAKOVA



- Urbanistički plan uređenja Cavtat sa Zvekovicom (Službeni glasnik općine Konavle, br. 06/19 - pročišćeni tekst)

TUMAČ ZNAKOVA



- Ciljane izmjene i dopune Prostornog plana uređenja općine Konavle (Službeni glasnik općine Konavle, br. 11/18)

IV. REZULTAT OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE

FOTOGRAFIJE:

č.z. 746/4





č.zgr. 78







č. zgr. 79/1





V. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

S obzirom da se dio predmetnih nekretnina nalazi u građevinskom području, dio nekretnina u području R2 - uređeno kupališno područje, a dio nekretnina u području namjene ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, u nastavku ću usporednom metodom procijeniti tržišnu vrijednost predmetnih zemljišta. Omirine koje se nalaze na č.zgr. 78, 79/1 ću procjenjivati troškovnom metodom, dok ću zemljište ispod omirina procjenjivati usporednom metodom.

V.1 IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI OMIRINA

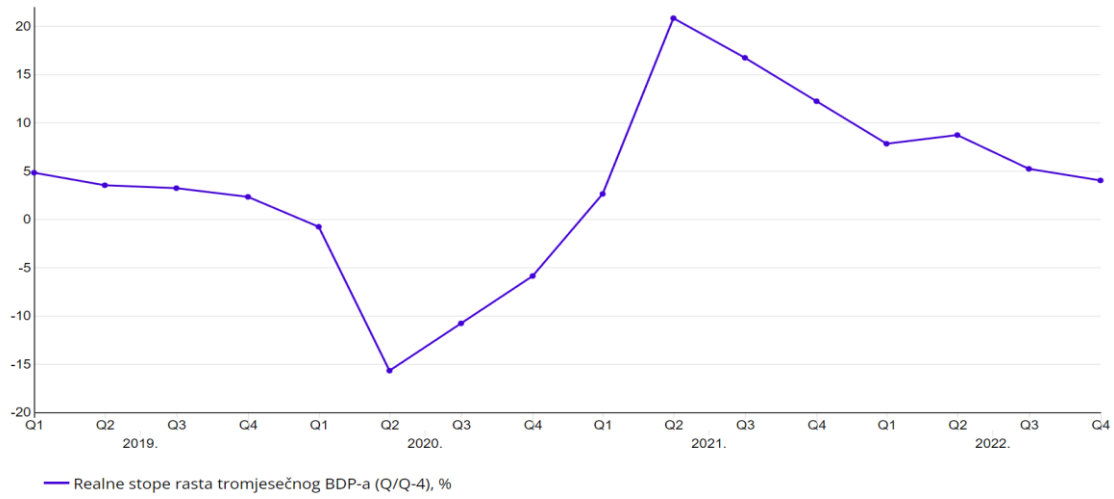
Napomena:

S obzirom da omirine koje su predmet procjene (štala č.zgr. 78, ruševina č.zgr. 79/1) po svojim obilježjima nisu usporedive da bi se koristila usporedna metoda procjene vrijednosti nekretnine, u nastavku ću koristiti troškovnu metodu, odnosno usporednom metodom ću procijeniti tržišnu vrijednost građevinskog zemljišta, dok ću tržišnu vrijednost omirina procjenjivati troškovnom metodom.

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU

Podaci Državnog zavoda za statistiku (http://www.dzs.hr)

BDP Bruto domaći proizvod (realne stope rasta)



ANALIZA NAJBOLJE I NAJEKONOMIČNIJE NAMJENE

Sadašnje korištenje nekretnine: ne koristi se

PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

USPOREDNA METODA

Primjerena je 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 pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.
Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.
Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

PRIHODOVNA METODA

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.
Također, može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine. Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) u članku 57. propisuje izvore nužnih podataka za određivanje jedinične cijene zemljišta, i to kao što slijedi:

1. Registar prometa nekretnina eNekretnine
2. Isprave o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela

Vještak napominje da se registar eNekretnine zasniva na podacima o registriranom prometu nekretnina Porezne uprave, te prikazuje podatke o prometu za pojedine transakcije nekretnina.

Podaci Porezne uprave o prosječnim cijenama nekretnina za pojedine katastarske općine nisu prema mišljenju potpisanog vještaka relevantni izvor podataka, niti su dopušteni Zakonom kao izvor podataka o prometu nekretnina, tako da vještak navedeni izvor podataka nije koristio, s obzirom da takvi podaci nisu individualizirani kao što to traži Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, tj. nemaju iskazane individualne karakteristike nekretnina (veličinu, lokaciju, mikrolokaciju, komunalnu opremljenost, oblik parcele i dr.) i ostale parametre ostvarenih transakcija, već isključivo prosječnu realiziranu cijenu.

Odabir metode procjenjivanja

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine u registru eNekretnine (dostupno na web stranici https://ispu.mgipu.hr/), potpisani vještak odabrao je troškovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti omirina.

č.zgr. 78 (štala)

Faktor korištenja zgrade (FK)

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost,nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

Za određivanje jedinične cijene građenja, kao mjerodavni korišteni su zadnji dostupni podaci o cijeni građenja iskazani u biltenu IGH Standardna kalkulacija, izdanje XII/2021, i to:

Tip objekta: I

Napomena:

S obzirom da gore navedena cijena građenja obuhvaća sve potrebne radove za izgradnju objekta do pune funkcionalnosti, u nastavku ću prikazati grupe radova temeljem kojih će se procjenjivati tržišna vrijednost štale prema stanju iste na dan očevida:

- Zemljani radovi: 0,84%
- Konstrukcija 1. faza: 49,43%
- Ukupno: 50,27%

Ukupna jedinična cijena građenja bez PDV-a:	9.379,36 kn
PDV:	2.344,84 kn
Ukupna jedinična cijena građenja s PDV-om (KN):	11.724,20 kn
Ukupna jedinična cijena građenja s PDV-om (EUR):	1.556,07 €
Srednji tečaj kn prema HNB-u	7,5345

Jedinična cijena građenja zemljanih radova, radova konstrukcije 1. faza s PDV-om (EUR): **1556,07€ x 0,5027 = 782,24 €**

Napomena:

S obzirom na činjenicu da se predmetni objekt nalazi na području Oboda, u blizini grada Dubrovnika, mišljenja sam da iskazanu jediničnu cijenu građenja, koju bilten IGH objavljuje za područje grada Zagreba, Osijeka, Rijeke, Splita, treba uvećati za 15%, a zbog saznanja koja imam iz iskustva, odnosno dugogodišnjeg rada u poslovima izvođenja te potom i u poslovima stručnog nadzora nad građenjem, gdje sam imao priliku analizirati cijene gradnje, kako na užem dubrovačkom području, tako i na području cijele županije Dubrovačko-Neretvanske.

Jedinična cijena građenja zemljanih radova, radova konstrukcije 1. faza s PDV-om (EUR): 782,24€ x 1,15 = 899,58 €

Brutto razvijena površina štale: 25 m2 (sukladno zemljišno-knjižnom izvatku)

Netto razvijena površina štale: 25 m2 x 0,75 = 18,75 m2

Normalni troškovi gradnje (SKR XII/2021):			
18,75 m2 NKP	18,75 m2 x 899,58 €/m2	=	16.867,13 €
Uzgredni i dr. troškovi (procjena):		=	2.698,74 €
UKUPNO NTG =			19.565,87 €
Smanjenje vrijednosti zbog starosti:			
Godina procjene	2023.		
Godina izgradnje	1900. (procjena)		
Starost objekta	123.		
OVK	100 godina		
Preostali vijek korištenja	0		
Odabrani faktor korištenja FK	5,0		
Relativna starost	100%		
OOVK	20% ; 100x0,20=20 godina		
(Prilog 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15)			
Zamjenska starost zgrade	100-20=80 godina		
Linearni otpis	80/100=0,80 (80%)		
	1-0,80=0,20		
Preostala vrijednost			**3.913,17 €**
uz srednji tečaj kn prema HNB-u:			29.483,80 kn
Tržišna vrijednost (ZAOKRUŽENO):			29.000,00 kn

Napomena:

Procijenjena vrijednost štale **ne uključuje vrijednost zemljišta na kojem se štala nalazi. Vrijednost zemljišta ispod iste će se posebno procijeniti i prikazati u točki "V.5. UKUPNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKIH UDJELA U NEKRETNINAMA".**

- Izvadak iz biltena IGH Standardna kalkulacija, izdanje XII/2021 (udio pojedine grupe radova)

ZEMLJANI RADOVI	- predradnje	0,23%	0,00%
	- iskopi	26,92%	0,23%
	- nasipavanje i razastiranje	50,00%	0,42%
	- transporti	22,85%	0,19%
	UKUPNO	***100,00%***	***0,84%***
KONSTRUKCIJA I FAZA	- betonski radovi	1,45%	0,72%
	- armiranobetonski radovi	13,00%	6,43%
	- mont. konstr. i elementi	23,35%	11,54%
	- armirački radovi	23,97%	11,85%
	- tesarski radovi	15,47%	7,65%
	- zidarski radovi	20,38%	10,07%
	- građ. radovi za instalacije	2,38%	1,18%
	UKUPNO	***100,00%***	***49,43%***
KONSTRUKCIJA II FAZA	- izolaterski radovi	0,00%	0,00%
	- krovopokrivački radovi	1,30%	0,21%
	- limarski radovi	14,43%	2,32%
	- stolarski radovi	44,17%	7,10%
	- bravarski radovi	37,56%	6,04%
	- staklarski radovi	2,55%	0,41%
	- podne podloge	0,00%	0,00%
	UKUPNO	***100,00%***	***16,07%***
ZAVRŠNI RADOVI	- teracerski radovi	1,85%	0,20%
	- keramičarski radovi	21,55%	2,34%
	- podovi	23,47%	2,55%
	- ličil. i soboslikarski radovi	53,13%	5,77%
	- tapetarski radovi	0,00%	0,00%
	- oblaganja	0,00%	0,00%
	- završnomontažerski radovi	0,00%	0,00%
	- ugradnja opreme	0,00%	0,00%
	UKUPNO	***100,00%***	***10,86%***
ELEKTROINSTALACIJE	- jaka struja	54,00%	3,01%
	- razvodni uređaji	24,00%	1,34%
	- rasvjetna tijela	4,00%	0,22%
	- slaba struja,telefon	18,00%	1,00%
	UKUPNO	***100,00%***	***5,57%***
VODOVOD I KANALIZACIJA	- instalacije hladne vode	44,59%	3,60%
	- instalacije tople vode	0,13%	0,01%
	- instalacije kanalizacije	30,49%	2,46%
	- sanitarni uređaji i armature	24,80%	2,00%
	- požarna zaštita u objektima	0,00%	0,00%
	- uređaji za povišenje tlaka	0,00%	0,00%
	UKUPNO	***100,00%***	***8,07%***
CENTRALNO GRIJANJE I KLIMA	- instalacija centralnog grijanja	71,96%	6,60%
	- automatska regulacija	18,69%	1,71%
	- oprema klima uređaja	0,00%	0,00%
	- instalacija klime i ventilacije	9,35%	0,86%
	UKUPNO	***100,00%***	***9,16%***
OSTALO	- instalacija plina	0,00%	0,00%
	- dizala	0,00%	0,00%
	- skloništa osnovne zaštite	0,00%	0,00%
	- ostalo	0,00%	0,00%
	UKUPNO	***0,00%***	***0,00%***
SVEUKUPNO		***100,00%***	***100,00%***

- udio zemljanih radova, radova konstrukcije 1. faze u ukupnoj vrijednosti radova

č.zgr. 79/1 (zgrada-ruševina)

Faktor korištenja zgrade (FK)

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost,nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

Za određivanje jedinične cijene građenja, kao mjerodavni korišteni su zadnji dostupni podaci o cijeni građenja iskazani u biltenu IGH Standardna kalkulacija, izdanje XII/2021, i to:

Tip objekta: I

Napomena:

S obzirom da gore navedena cijena građenja obuhvaća sve potrebne radove za izgradnju objekta do pune funkcionalnosti, u nastavku ću prikazati grupe radova temeljem kojih će se procjenjivati tržišna vrijednost zgrade-ruševine prema stanju iste na dan očevida:

- Zemljani radovi: 0,84%

- Konstrukcija 1. faza: 49,43%

- Ukupno: 50,27%

Ukupna jedinična cijena građenja bez PDV-a:	9.379,36 kn
PDV:	2.344,84 kn
Ukupna jedinična cijena građenja s PDV-om (KN):	11.724,20 kn
Ukupna jedinična cijena građenja s PDV-om (EUR):	1.556,07 €
Srednji tečaj kn prema HNB-u	7,5345

Jedinična cijena građenja zemljanih radova, radova konstrukcije 1. faza s PDV-om (EUR): **1556,07€ x 0,5027 = 782,24 €**

Napomena:

S obzirom na činjenicu da se predmetni objekt nalazi na području Oboda, u blizini grada Dubrovnika, mišljenja sam da iskazanu jediničnu cijenu građenja, koju bilten IGH objavljuje za područje grada Zagreba, Osijeka, Rijeke, Splita, treba uvećati za 15%, a zbog saznanja koja imam iz iskustva, odnosno dugogodišnjeg rada u poslovima izvođenja te potom i u poslovima stručnog nadzora nad građenjem, gdje sam imao priliku analizirati cijene gradnje, kako na užem dubrovačkom području, tako i na području cijele županije Dubrovačko-Neretvanske.

Jedinična cijena građenja zemljanih radova, radova konstrukcije 1. faza s PDV-om (EUR): 782,24€ x 1,15 = 899,58 €

Brutto razvijena površina zgrade-ruševine: 188 m2 (sukladno zemljišno-knjižnom izvatku)

Netto razvijena površina zgrade-ruševine: 188 m2 x 0,75 = 141 m2

Normalni troškovi gradnje (SKR XII/2021):			
141 m2 NKP	141 m2 x 899,58 €/m2	=	126.840,78 €
Uzgredni i dr. troškovi (procjena):		=	20.294,52 €
UKUPNO NTG =			147.135,30 €
Smanjenje vrijednosti zbog starosti:			
Godina procjene	2023.		
Godina izgradnje	1900. (procjena)		
Starost objekta	123.		
OVK	100 godina		
Preostali vijek korištenja	0		
Odabrani faktor korištenja FK	5,0		
Relativna starost	100%		
OOVK	20% ; 100x0,20=20 godina		
(Prilog 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15)			
Zamjenska starost zgrade	100-20=80 godina		
Linearni otpis	80/100=0,80 (80%)		
	1-0,80=0,20		
Preostala vrijednost			**29.427,06 €**
uz srednji tečaj kn prema HNB-u:			221.718,19 kn
Tržišna vrijednost (ZAOKRUŽENO):			222.000,00 kn

Napomena:

Procijenjena vrijednost zgrade-ruševine **ne uključuje vrijednost zemljišta na kojem se zgrada-ruševina nalazi. Vrijednost zemljišta ispod iste će se posebno procijeniti i prikazati u točki "V.5. UKUPNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKIH UDJELA U NEKRETNINAMA".**

- Izvadak iz biltena IGH Standardna kalkulacija, izdanje XII/2021 (udio pojedine grupe radova)

ZEMLJANI RADOVI	- predradnje	0,23%	0,00%
	- iskopi	26,92%	0,23%
	- nasipavanje i razastiranje	50,00%	0,42%
	- transporti	22,85%	0,19%
	UKUPNO	***100,00%***	***0,84%***
KONSTRUKCIJA I FAZA	- betonski radovi	1,45%	0,72%
	- armiranobetonski radovi	13,00%	6,43%
	- mont. konstr. i elementi	23,35%	11,54%
	- armirački radovi	23,97%	11,85%
	- tesarski radovi	15,47%	7,65%
	- zidarski radovi	20,38%	10,07%
	- građ. radovi za instalacije	2,38%	1,18%
	UKUPNO	***100,00%***	***49,43%***
KONSTRUKCIJA II FAZA	- izolaterski radovi	0,00%	0,00%
	- krovopokrivački radovi	1,30%	0,21%
	- limarski radovi	14,43%	2,32%
	- stolarski radovi	44,17%	7,10%
	- bravarski radovi	37,56%	6,04%
	- staklarski radovi	2,55%	0,41%
	- podne podloge	0,00%	0,00%
	UKUPNO	***100,00%***	***16,07%***
ZAVRŠNI RADOVI	- teracerski radovi	1,85%	0,20%
	- keramičarski radovi	21,55%	2,34%
	- podovi	23,47%	2,55%
	- ličil. i soboslikarski radovi	53,13%	5,77%
	- tapetarski radovi	0,00%	0,00%
	- oblaganja	0,00%	0,00%
	- završnomontažerski radovi	0,00%	0,00%
	- ugradnja opreme	0,00%	0,00%
	UKUPNO	***100,00%***	***10,86%***
ELEKTROINSTALACIJE	- jaka struja	54,00%	3,01%
	- razvodni uređaji	24,00%	1,34%
	- rasvjetna tijela	4,00%	0,22%
	- slaba struja,telefon	18,00%	1,00%
	UKUPNO	***100,00%***	***5,57%***
VODOVOD I KANALIZACIJA	- instalacije hladne vode	44,59%	3,60%
	- instalacije tople vode	0,13%	0,01%
	- instalacije kanalizacije	30,49%	2,46%
	- sanitarni uređaji i armature	24,80%	2,00%
	- požarna zaštita u objektima	0,00%	0,00%
	- uređaji za povišenje tlaka	0,00%	0,00%
	UKUPNO	***100,00%***	***8,07%***
CENTRALNO GRIJANJE I KLIMA	- instalacija centralnog grijanja	71,96%	6,60%
	- automatska regulacija	18,69%	1,71%
	- oprema klima uređaja	0,00%	0,00%
	- instalacija klime i ventilacije	9,35%	0,86%
	UKUPNO	***100,00%***	***9,16%***
OSTALO	- instalacija plina	0,00%	0,00%
	- dizala	0,00%	0,00%
	- skloništa osnovne zaštite	0,00%	0,00%
	- ostalo	0,00%	0,00%
	UKUPNO	***0,00%***	***0,00%***
SVEUKUPNO		***100,00%***	***100,00%***

- U

Izvadci iz regulative

- stavak 1. članka 57. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Uzgredni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje.

- Izvadak iz biltena IGH Standardna kalkulacija, izdanje XII/2021 (prosječna cijena izgradnje objekta)

GRAD	GRAĐENJE ETALONSKE GRAĐEVINE/m^2	Ce kn/m^2
ZAGREB	9.171,71	9.455,37
SPLIT	9.103,37	9.384,92
RIJEKA	9.061,20	9.341,44
OSIJEK	9.055,63	9.335,70
UKUPNO	-	**Ce= 9.379,36 kn/m^2**

Prosječna cijena Ce za Republiku Hrvatsku na dan 31. prosinca 2021. g. prema podacima IGH (dobivenih na osnovu praćenja cijena usluga, radova i građ. materijala u Zagrebu, Splitu, Rijeci i Osijeku) iznosila je 9.379,36 kn/m^2 bez PDV-a.

V.2 IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

USPOREDNA METODA

Primjerena je 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 pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.
Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.
Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

PRIHODOVNA METODA

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.
Također, može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine. Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) u članku 57. propisuje izvore nužnih podataka za određivanje jedinične cijene zemljišta, i to kao što slijedi:

1. Registar prometa nekretnina eNekretnine
2. Isprave o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela

Vještak napominje da se registar eNekretnine zasniva na podacima o registriranom prometu nekretnina Porezne uprave, te prikazuje podatke o prometu za pojedine transakcije nekretnina.

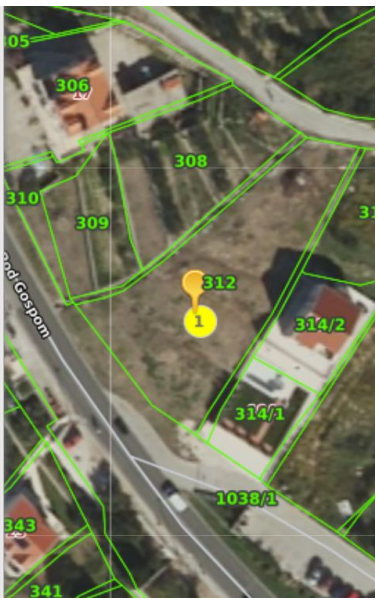
Podaci Porezne uprave o prosječnim cijenama nekretnina za pojedine katastarske općine nisu prema mišljenju potpisanog vještaka relevantni izvor podataka, niti su dopušteni Zakonom kao izvor podataka o prometu nekretnina, tako da vještak navedeni izvor podataka nije koristio, s obzirom da takvi podaci nisu individualizirani kao što to traži Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, tj. nemaju iskazane individualne karakteristike nekretnina (veličinu, lokaciju, mikrolokaciju, komunalnu opremljenost, oblik parcele i dr.) i ostale parametre ostvarenih transakcija, već isključivo prosječnu realiziranu cijenu.

Odabir metode procjenjivanja

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine u registru eNekretnine (dostupno na web stranici https://ispu.mgipu.hr/), potpisani vještak odabrao je usporednu metodu za procjenu tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta.

USPOREDNE NEKRETNINE:

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1539239
Datum pregleda	4.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4606777
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.11.2021
Površina u prometu	1.139,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.216.589,73
Datum ugovora	11.08.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednos 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	PLAT - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



TRANSAKCIJA BR. 1

Zemljište u blizini procjenjivanog

površina zemljišta: 1139 m2

iznos transakcije: 1.216.589,73 kn

datum transakcije: 08/2021

koeficijent iskoristivosti: 0,6



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1654396
Datum pregleda	4.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4709706
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.05.2022
Površina u prometu	811,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.110.655,34
Datum ugovora	18.03.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednos 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	ŽUPA DUBROVAČKA - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



TRANSAKCIJA BR. 2

Zemljište u blizini procjenjivanog

površina zemljišta: 811 m2

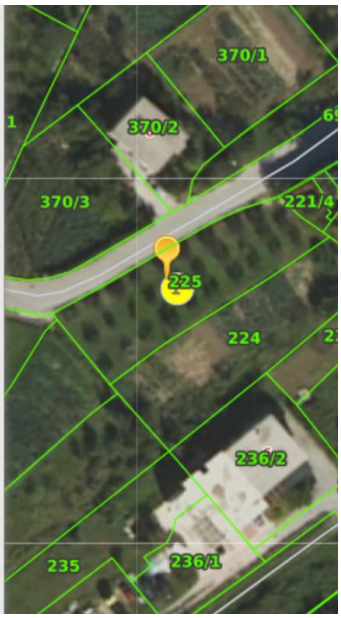
iznos transakcije: 1.110.655,34 kn

datum transakcije: 03/2022

koeficijent iskoristivosti: 0,9



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1156491
Datum pregleda	4.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4107610
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	734,00
Vrijednost nekretnine (KN)	904.216,96
Datum ugovora	02.08.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednos 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	ŽUPA DUBROVAČKA - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



TRANSAKCIJA BR. 3

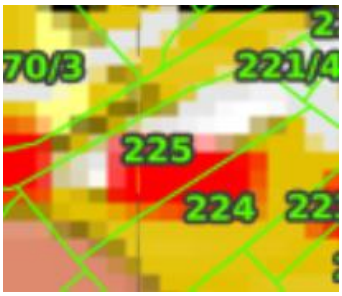
Zemljište u blizini procjenjivanog

površina zemljišta: 734 m2

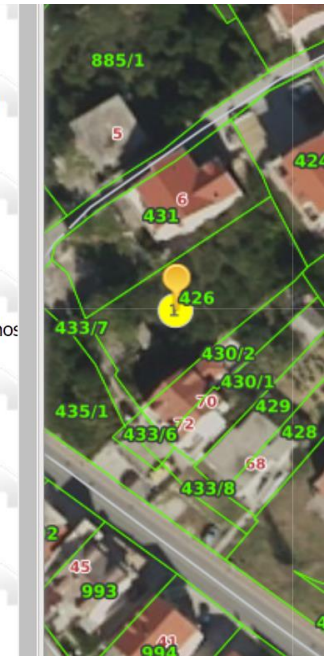
iznos transakcije: 904.216,96 kn

datum transakcije: 08/2019

koeficijent iskoristivosti: 0,9



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1159141
Datum pregleda	4.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4111182
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	672,00
Vrijednost nekretnine (KN)	717.355,74
Datum ugovora	20.09.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednos 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	ŽUPA DUBROVAČKA - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



TRANSAKCIJA BR. 4

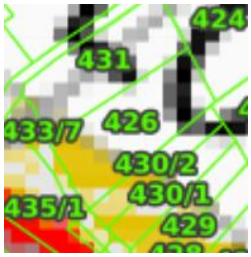
Zemljište u blizini procjenjivanog

površina zemljišta: 672 m2

iznos transakcije: 717.355,74 kn

datum transakcije: 09/2019

koeficijent iskoristivosti: 0,9



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1345374
Datum pregleda	4.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4369727
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.11.2020
Površina u prometu	393,00
Vrijednost nekretnine (KN)	489.434,07
Datum ugovora	16.09.2020

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	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ŽUPA DUBROVAČKA - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



TRANSAKCIJA BR. 5

Zemljište u blizini procjenjivanog

površina zemljišta:	393 m2
iznos transakcije:	489.434,07 kn
datum transakcije:	09/2020
koeficijent iskoristivosti:	0,9



LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA

U - lokacija usporednih nekretnina
P - lokacija predmetne nekretnine

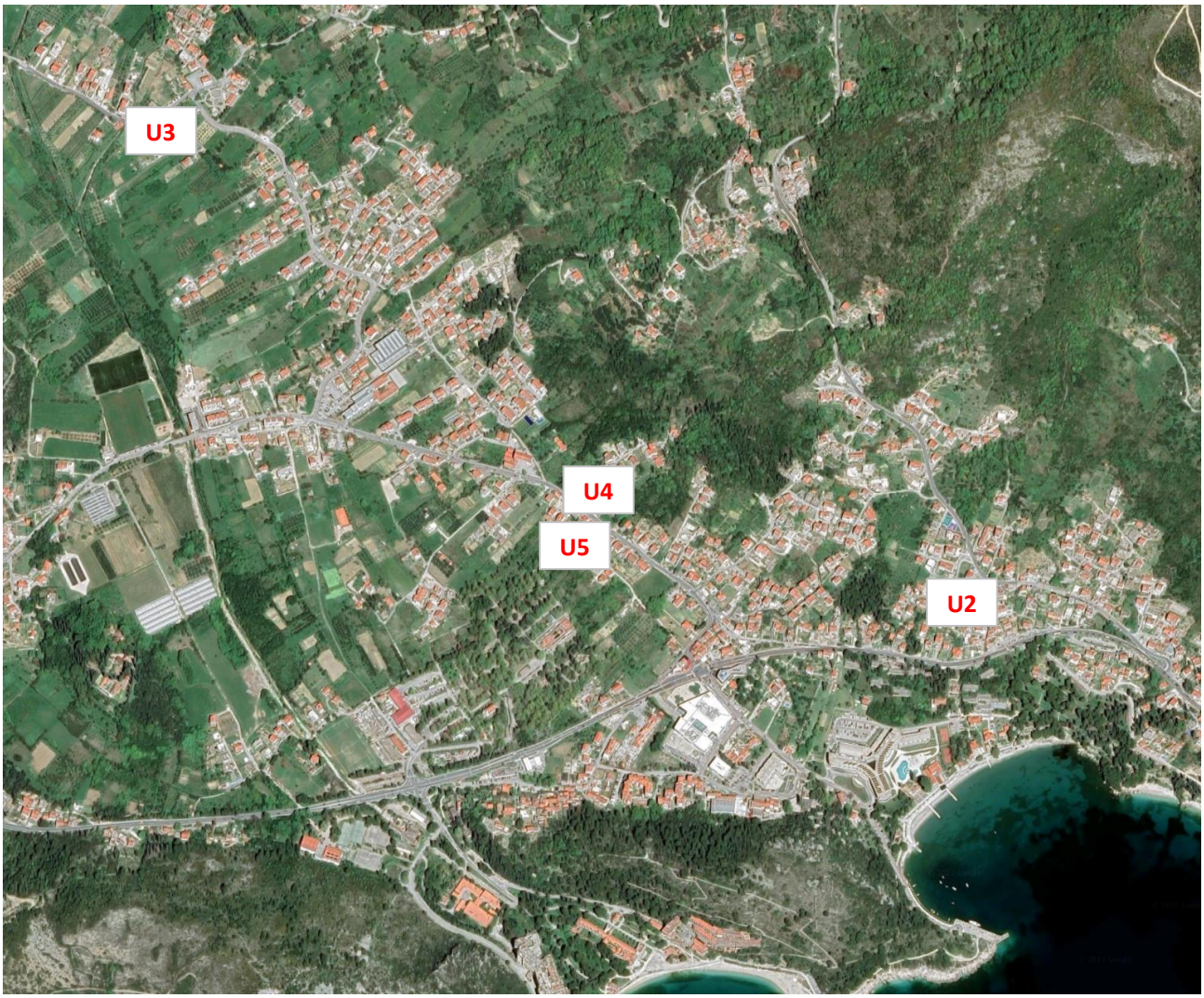
MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



Međuvremensko izjednačenje

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100[a]					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2017.	1. tr.	100,9	92,9	102,5	100,7	102,3	95,5
	2. tr.	104,6	96,7	106,2	102,7	106,6	100,9
	3. tr.	105,1	97,8	106,7	106,5	105,5	100,2
	4. tr.	108,5	98,7	110,5	110,5	108,7	102,3
2018.	1. tr.	109,4	99,0	111,6	112,2	110,5	99,6
	2. tr.	109,3	98,5	111,5	114,5	109,3	98,9
	3. tr.	112,3	100,8	114,7	119,0	112,2	100,5
	4. tr.	113,5	101,5	116,0	119,8	113,5	102,0
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7

http://www.hnb.hr/publikac/bilten/arhiv/bilten-217/hbilt217.pdf

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	PLAT	BRAŠINA	ČIBAČA	BRAŠINA	BRAŠINA
Katastarska čestica:	312	2360	225	426	953/2
Površina: (m2)	1.139,00	811,00	734,00	672,00	393,00
Datum:	08/2021	03/2022	08/2019	09/2019	09/2020
Cijena: (kn)	1.216.589,73	1.110.655,34	904.216,96	717.355,74	489.434,07
Cijena: (kn/m2)	1.068,12	1.369,49	1.231,90	1.067,49	1.245,38
Cijena: (eur)	161.469,21	147.409,30	120.010,21	95.209,47	64.959,06
Cijena: (eur/m2)	141,76	181,76	163,50	141,68	165,29
Indeks / dan kupoprodaje:	138,20	147,30	118,10	118,10	126,90
Indeks / dan vrednovanja:	155,80	155,80	155,80	155,80	155,80
Korekcijski faktor:	1,13	1,06	1,32	1,32	1,23
Međuvrem. izjednač. cijena:	1.204,15	1.448,52	1.625,15	1.408,26	1.529,00

Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi (cijena, korištenje, veličina)

Interkvalitativno izjednačenje

PREDMET PROCJENE:	Kategorija	Mjera korištenja (Kis)	Veličina		
Kategorija:	2	0,9	/		
Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	PLAT	BRAŠINA	ČIBAČA	BRAŠINA	BRAŠINA
Katastarska čestica:	312	2360	225	426	953/2
Međuvrem. izjednač. cijena:	1.204,15	1.448,52	1.625,15	1.408,26	1.529,00
Kategorija	1,0	1,0	1,0	2,0	1,0
Mjera korištenja:	0,6	0,9	0,9	0,9	0,9
Veličina:	1.139,00	811,00	734,00	672,00	393,00
Odstupanje (obilježja)	ne	ne	ne	ne	ne
INTERKVALITATIVNO					
Mjera korištenja:	1,22	1,00	1,00	1,00	1,00
Kategorija	0,80	0,80	0,80	1,00	0,80
Lokacija:	1,00	1,00	1,10	1,10	1,10
Veličina:	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00
Fizičke karakteristike:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Promet / pristup:	0,85	0,85	0,85	1,00	0,85
Ostalo	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korigirana vrijednost:	1.148,81	984,99	1.215,61	1.549,09	1.143,69
STATISTIKA					
Prosjek:	1.208,44	50,00%			
Odstupanja od prosjeka:	-4,93%	-18,49%	0,59%	28,19%	-5,36%
Kvadrat odstupanja:	0,00	0,03	0,00	0,08	0,00
suma	0,12				
Standardno odstupanje:	0,15	0,01%			
Pravilo dva-sigma (±)	0,31				
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne	ne	ne
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (kn/m2):	**1.208,44**				
Prosječna vrijednost (€/m2):	**160,39**				

Prema srednjem tečaju HNB

1 € = 7,53 kn

V.3 IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA NAMJENE R2 - UREĐENO KUPALIŠNO PODRUČJE

PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

USPOREDNA METODA

Primjerena je 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 pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.
Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.
Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

PRIHODOVNA METODA

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.
Također, može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine. Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) u članku 57. propisuje izvore nužnih podataka za određivanje jedinične cijene zemljišta, i to kao što slijedi:

1. Registar prometa nekretnina eNekretnine
2. Isprave o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela

Vještak napominje da se registar eNekretnine zasniva na podacima o registriranom prometu nekretnina Porezne uprave, te prikazuje podatke o prometu za pojedine transakcije nekretnina.

Podaci Porezne uprave o prosječnim cijenama nekretnina za pojedine katastarske općine nisu prema mišljenju potpisanog vještaka relevantni izvor podataka, niti su dopušteni Zakonom kao izvor podataka o prometu nekretnina, tako da vještak navedeni izvor podataka nije koristio, s obzirom da takvi podaci nisu individualizirani kao što to traži Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, tj. nemaju iskazane individualne karakteristike nekretnina (veličinu, lokaciju, mikrolokaciju, komunalnu opremljenost, oblik parcele i dr.) i ostale parametre ostvarenih transakcija, već isključivo prosječnu realiziranu cijenu.

Odabir metode procjenjivanja

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine u registru eNekretnine (dostupno na web stranici https://ispu.mgipu.hr/), potpisani vještak odabrao je usporednu metodu za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta namjene R2 - uređeno kupališno područje.

USPOREDNE NEKRETNINE:

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1387643
Datum pregleda	4.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4418109
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.02.2021
Površina u prometu	295,65
Vrijednost nekretnine (KN)	37.595,96
Datum ugovora	31.08.2020
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	MOLUNAT - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



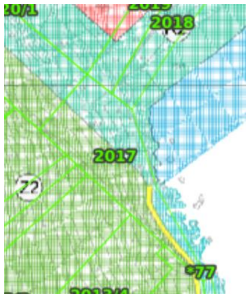
TRANSAKCIJA BR. 1

Zemljište u blizini procjenjivanog

površina zemljišta: 295,65 m2

iznos transakcije: 37.595,96 kn

datum transakcije: 08/2020



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1315128
Datum pregleda	4.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4315738
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.09.2020
Površina u prometu	1.525,00
Vrijednost nekretnine (KN)	90.382,90
Datum ugovora	08.09.2020
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	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PODGORJE - SPORTSKI CENTAR
Pretežita namjena cjenovnog bloka	R3 - SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA - SPORTSKI CENTAR



TRANSAKCIJA BR. 2

Zemljište u blizini procjenjivanog

površina zemljišta: 1525 m2

iznos transakcije: 90.382,90 kn

datum transakcije: 09/2020



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1557700
Datum pregleda	4.4.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4602284
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.12.2021
Površina u prometu	550,00
Vrijednost nekretnine (KN)	41.000,00
Datum ugovora	10.11.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	LUMBARDA - ŠUMA 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1-Š2 - ZAŠTITNE I GOSPODARSKE ŠUME



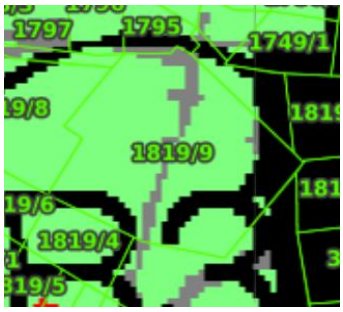
TRANSAKCIJA BR. 3

Zemljište u blizini procjenjivanog

površina zemljišta: 550 m2

iznos transakcije: 41.000,00 kn

datum transakcije: 11/2021



LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA

U - lokacija usporednih nekretnina
P - lokacija predmetne nekretnine

MAKROLOKACIJA



Napomena:

Sukladno stavku 2. članka 35. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), ako na području procjenjivane nekretnine ne postoji dovoljan broj kupoprodajnih cijena, tada se mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koja sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

MIKROLOKACIJA






U2
U3

Međuvremensko izjednačenje

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100[a]					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2017.	1. tr.	100,9	92,9	102,5	100,7	102,3	95,5
	2. tr.	104,6	96,7	106,2	102,7	106,6	100,9
	3. tr.	105,1	97,8	106,7	106,5	105,5	100,2
	4. tr.	108,5	98,7	110,5	110,5	108,7	102,3
2018.	1. tr.	109,4	99,0	111,6	112,2	110,5	99,6
	2. tr.	109,3	98,5	111,5	114,5	109,3	98,9
	3. tr.	112,3	100,8	114,7	119,0	112,2	100,5
	4. tr.	113,5	101,5	116,0	119,8	113,5	102,0
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7

http://www.hnb.hr/publikac/bilten/arhiv/bilten-217/hbilt217.pdf

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina:	ĐURINIĆI	OREBIĆ	LUMBARDA
Katastarska čestica:	2017	2151/2	1819/9
Površina: (m2)	295,65	1.525,00	550,00
Datum:	08/2020	09/2020	11/2021
Cijena: (kn)	37.595,96	90.382,90	41.000,00
Cijena: (kn/m2)	127,16	59,27	74,55
Cijena: (eur)	4.989,84	11.995,87	5.441,64
Cijena: (eur/m2)	16,88	7,87	9,89
Indeks / dan kupoprodaje:	126,90	126,90	142,50
Indeks / dan vrednovanja:	155,80	155,80	155,80
Korekcijski faktor:	1,23	1,23	1,09
Međuvrem. izjednač. cijena:	156,12	72,76	81,50

Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi (cijena, korištenje, veličina)

Interkvalitativno izjednačenje

PREDMET PROCJENE:	Kategorija	Mjera korištenja (Kis)	Veličina
Kategorija:	/	/	/
Redni broj	1	2	3
Katastarska općina:	ĐURINIĆI	OREBIĆ	LUMBARDA
Katastarska čestica:	2017	2151/2	1819/9
Međuvrem. izjednač. cijena:	156,12	72,76	81,50
Kategorija	1,0	2,0	1,0
Mjera korištenja:	1,0	1,5	1,5
Veličina:	295,65	1.525,00	550,00
Odstupanje (obilježja)	ne	ne	ne
INTERKVALITATIVNO			
Mjera korištenja:	1,00	1,00	1,00
Kategorija	1,00	1,00	1,00
Lokacija:	1,00	1,20	1,20
Veličina:	1,00	1,10	1,00
Fizičke karakteristike:	0,90	1,00	1,00
Promet / pristup:	1,00	0,90	1,00
Ostalo	1,00	1,00	1,00
Korigirana vrijednost:	140,51	86,44	97,80
STATISTIKA			
Prosjek:	108,25	50,00%	
Odstupanja od prosjeka:	29,80%	-20,15%	-9,65%
Kvadrat odstupanja:	0,09	0,04	0,01
suma	0,14		
Standardno odstupanje:	0,17	0,15%	
Pravilo dva-sigma (±)	0,33		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost (kn/m2):	**108,25**
Prosječna vrijednost (€/m2):	**14,37**

Prema srednjem tečaju HNB

1 € = 7,53 kn

V.4 IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA NAMJENE OSTALO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

USPOREDNA METODA

Primjerena je 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 pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.
Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.
Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

PRIHODOVNA METODA

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.
Također, može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine. Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) u članku 57. propisuje izvore nužnih podataka za određivanje jedinične cijene zemljišta, i to kao što slijedi:

1. Registar prometa nekretnina eNekretnine
2. Isprave o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela

Vještak napominje da se registar eNekretnine zasniva na podacima o registriranom prometu nekretnina Porezne uprave, te prikazuje podatke o prometu za pojedine transakcije nekretnina.

Podaci Porezne uprave o prosječnim cijenama nekretnina za pojedine katastarske općine nisu prema mišljenju potpisanog vještaka relevantni izvor podataka, niti su dopušteni Zakonom kao izvor podataka o prometu nekretnina, tako da vještak navedeni izvor podataka nije koristio, s obzirom da takvi podaci nisu individualizirani kao što to traži Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, tj. nemaju iskazane individualne karakteristike nekretnina (veličinu, lokaciju, mikrolokaciju, komunalnu opremljenost, oblik parcele i dr.) i ostale parametre ostvarenih transakcija, već isključivo prosječnu realiziranu cijenu.

Odabir metode procjenjivanja

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine u registru eNekretnine (dostupno na web stranici https://ispu.mgipu.hr/), potpisani vještak odabrao je usporednu metodu za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta namjene ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište.

USPOREDNE NEKRETNINE:

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1094552
Datum pregleda	5.4.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ
ID PN (PU)	4027237
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.389,00
Vrijednost nekretnine (KN)	27.872,50
Datum ugovora	23.04.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednos 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	STRAVČA, JASENICE, BROTNICE, ŠILJEŠKI - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE



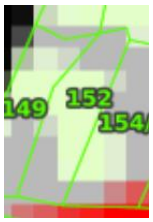
TRANSAKCIJA BR. 1

Zemljište u blizini procjenjivanog

površina zemljišta: 1389 m2

iznos transakcije: 27.872,50 kn

datum transakcije: 04/2019



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1723438
Datum pregleda	5.4.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4749837
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.08.2022
Površina u prometu	8.265,00
Vrijednost nekretnine (KN)	187.500,00
Datum ugovora	13.05.2022
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	ČILIPI, MOČIĆI, KOMAJI, POPOVIĆI - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE



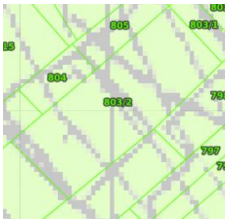
TRANSAKCIJA BR. 2

Zemljište u blizini procjenjivanog

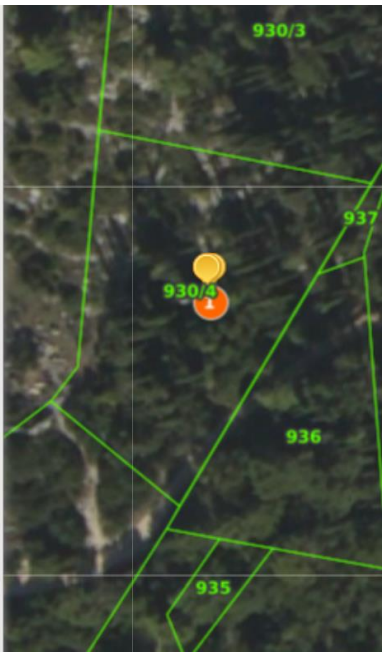
površina zemljišta: 8265 m2

iznos transakcije: 187.500,00 kn

datum transakcije: 05/2022



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1481374
Datum pregleda	5.4.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ
ID PN (PU)	4533247
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.08.2021
Površina u prometu	2.299,00
Vrijednost nekretnine (KN)	50.000,00
Datum ugovora	23.06.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednos 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	ČILIPI, MOČIĆI, KOMAJI, POPOVI - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO ŠUME
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE



TRANSAKCIJA BR. 3

Zemljište u blizini procjenjivanog

površina zemljišta: 2299 m2

iznos transakcije: 50.000,00 kn

datum transakcije: 06/2021



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1126253
Datum pregleda	5.4.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ
ID PN (PU)	4065011
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	4.304,00
Vrijednost nekretnine (KN)	118.747,40
Datum ugovora	30.05.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednos 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	ČILIPI, MOČIĆI, KOMAJI, POPOVI - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO ŠUME
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE



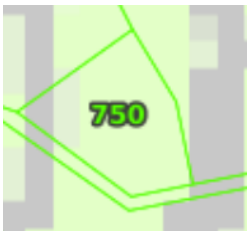
TRANSAKCIJA BR. 4

Zemljište u blizini procjenjivanog

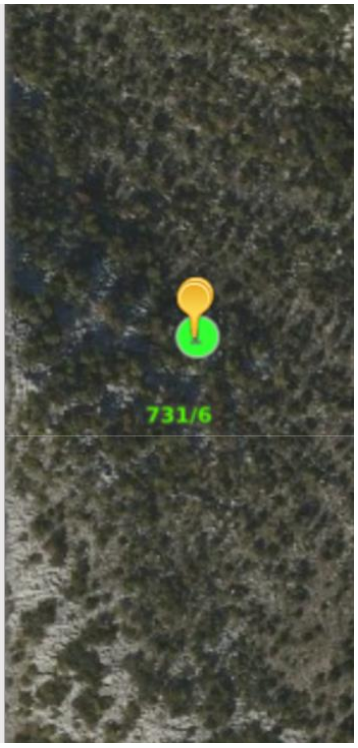
površina zemljišta: 4304 m2

iznos transakcije: 118.747,40 kn

datum transakcije: 05/2019



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1601676
Datum pregleda	5.4.2023.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (ŠZ)
ID PN (PU)	4671270
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.02.2022
Površina u prometu	2.281,49
Vrijednost nekretnine (KN)	68.444,70
Datum ugovora	26.05.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednos 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	PODGORA - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	ŠS - ŠUME - GOSPODARSKE I ZAŠTITNE



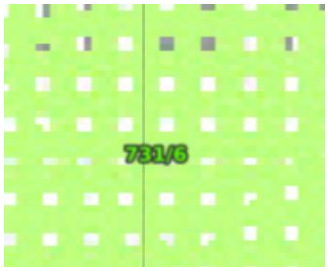
TRANSAKCIJA BR. 5

Zemljište u blizini procjenjivanog

površina zemljišta: 2281,49 m2

iznos transakcije: 68.444,70 kn

datum transakcije: 05/2021



LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA

U - lokacija usporednih nekretnina
P - lokacija predmetne nekretnine

MAKROLOKACIJA



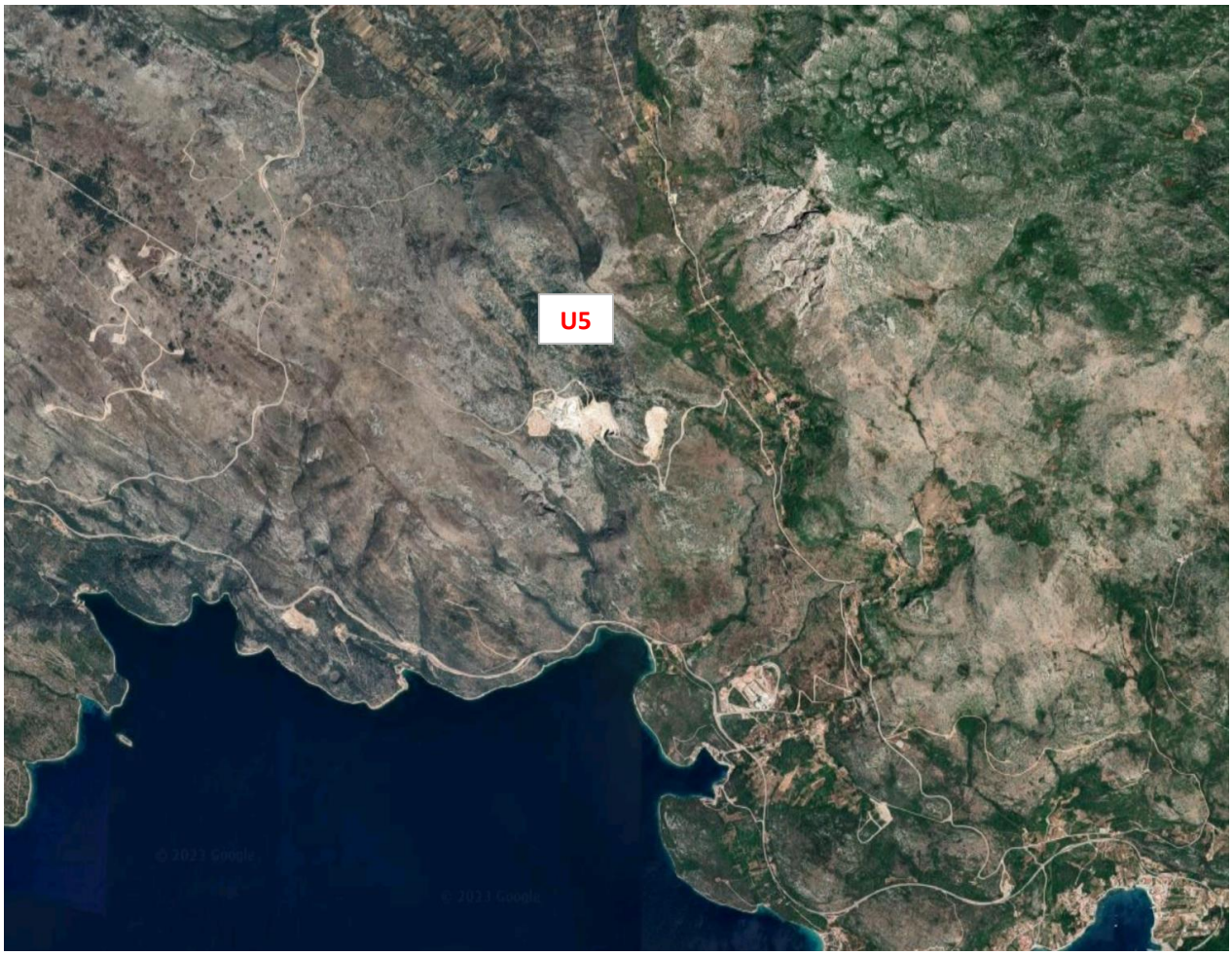
Napomena:

Sukladno stavku 2. članka 35. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), ako na području procjenjivane nekretnine ne postoji dovoljan broj kupoprodajnih cijena, tada se mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koja sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

MIKROLOKACIJA




U2
U3
U4


U5

Međuvremensko izjednačenje

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100[a]					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2017.	1. tr.	100,9	92,9	102,5	100,7	102,3	95,5
	2. tr.	104,6	96,7	106,2	102,7	106,6	100,9
	3. tr.	105,1	97,8	106,7	106,5	105,5	100,2
	4. tr.	108,5	98,7	110,5	110,5	108,7	102,3
2018.	1. tr.	109,4	99,0	111,6	112,2	110,5	99,6
	2. tr.	109,3	98,5	111,5	114,5	109,3	98,9
	3. tr.	112,3	100,8	114,7	119,0	112,2	100,5
	4. tr.	113,5	101,5	116,0	119,8	113,5	102,0
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7

http://www.hnb.hr/publikac/bilten/arhiv/bilten-217/hbilt217.pdf

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	USKOPLJE	KOMAJI	KOMAJI	POPOVIĆI	PODIMOČ
Katastarska čestica:	152	803/2	930/4	750	731/6
Površina: (m2)	1.389,00	8.265,00	2.299,00	4.304,00	2.281,49
Datum:	04/2019	05/2022	06/2021	05/2019	05/2021
Cijena: (kn)	27.872,50	187.500,00	50.000,00	118.747,40	68.444,70
Cijena: (kn/m2)	20,07	22,69	21,75	27,59	30,00
Cijena: (eur)	3.699,32	24.885,53	6.636,14	15.760,49	9.084,17
Cijena: (eur/m2)	2,66	3,01	2,89	3,66	3,98
Indeks / dan kupoprodaje:	119,20	151,50	134,30	119,20	134,30
Indeks / dan vrednovanja:	155,80	155,80	155,80	155,80	155,80
Korekcijski faktor:	1,31	1,03	1,16	1,31	1,16
Međuvrem. izjednač. cijena:	26,23	23,33	25,23	36,06	34,80

Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi (cijena, korištenje, veličina)

Interkvalitativno izjednačenje

PREDMET PROCJENE:	Kategorija	Mjera korištenja (Kis)	Veličina		
Kategorija:	4	/	/		
Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	USKOPLJE	OREBIĆ	KOMAJI	POPOVIĆI	PODIMOČ
Katastarska čestica:	152	803/2	930/4	750	731/6
Međuvrem. izjednač. cijena:	26,23	23,33	25,23	36,06	34,80
Kategorija	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Mjera korištenja:	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Veličina:	1.389,00	8.265,00	2.299,00	4.304,00	2.281,49
Odstupanje (obilježja)	ne	ne	ne	ne	ne
INTERKVALITATIVNO					
Mjera korištenja:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Kategorija	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Lokacija:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Veličina:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Fizičke karakteristike:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Promet / pristup:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ostalo	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korigirana vrijednost:	26,23	23,33	25,23	36,06	34,80
STATISTIKA					
Prosjek:	29,13	50,00%			
Odstupanja od prosjeka:	-9,96%	-19,91%	-13,39%	23,79%	19,47%
Kvadrat odstupanja:	0,01	0,04	0,02	0,06	0,04
suma	0,16				
Standardno odstupanje:	0,18	0,62%			
Pravilo dva-sigma (±)	0,36				
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne	ne	ne

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost (kn/m2):	**29,13**
Prosječna vrijednost (€/m2):	**3,87**

Prema srednjem tečaju HNB

1 € = 7,53 kn

V.5 UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKIH UDJELA U NEKRETNINAMA

namjena nekretnine	*k.č. (stara izmjera)*	*suvlasnički udio ovršenika u nekretnini*	*mjerodavna površina za izračun vrijednosti (m2)*	*jedinična cijena (eur/m2)*	*UKUPNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKIH UDJELA (eur)*	*UKUPNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKIH UDJELA (eur) ZAOKRUŽENO*
građevinsko zemljište	*82	1/1	32,00	160,39	5.132,48 €	5.100,00 €
	752	1/1	111,00	160,39	17.803,29 €	17.800,00 €
	753/1	1/1	981,00	160,39	157.342,59 €	157.000,00 €
	*78 (zemljište)	1/1	25,00	160,39	4.009,75 €	4.000,00 €
	*78 (štala)	1/1	18,75	208,70	3.913,17 €	3.900,00 €
	*79/1 (zemljište)	1/1	188,00	160,39	30.153,32 €	30.200,00 €
	*79/1 (zgrada-ruševina)	1/1	141,00	208,70	29.427,06 €	29.400,00 €
	519	519/950	950,00	160,39	83.242,41 €	83.200,00 €
				UKUPNO:	**331.024,07 €**	**330.600,00 €**

Napomena:

S obzirom da se č.z. 746/4 prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji nalazi pod planiranom prometnicom/kolno-pješačkom površinom, tržišna vrijednost iste nije procjenjivana s obzirom na Rješenje Ministarstva pravosuđa o izvlaštenju površina pod cestom, KLASA: UP/II-943-04/14-01/114, URBROJ: 514-04-02-01-01-17-02 od 19. srpnja 2017. godine, a koje se izvlaštenje provodi bez naknade.

namjena nekretnine	*k.č. (stara izmjera)*	*suvlasnički udio ovršenika u nekretnini*	*mjerodavna površina za izračun vrijednosti (m2)*	*jedinična cijena (eur/m2)*	*UKUPNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKIH UDJELA (eur)*	*UKUPNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKIH UDJELA (eur) ZAOKRUŽENO*
zemljište namjene R2 - uređeno kupališno područje	745/1	1/2	794,00	14,37	5.704,89 €	5.700,00 €
	771	1/1	139,00	14,37	1.997,43 €	2.000,00 €
				UKUPNO:	**7.702,32 €**	**7.700,00 €**

namjena nekretnine	*k.č. (stara izmjera)*	*suvlasnički udio ovršenika u nekretnini*	*mjerodavna površina za izračun vrijednosti (m2)*	*jedinična cijena (eur/m2)*	*UKUPNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKIH UDJELA (eur)*	*UKUPNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKIH UDJELA (eur) ZAOKRUŽENO*
zemljište namjene ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište	988/1	1/1	3.949,00	3,87	15.282,63 €	15.300,00 €
	987/4	3/4	13.984,00	3,87	40.588,56 €	40.600,00 €
	987/8	3/4	408,00	3,87	1.184,22 €	1.200,00 €
	987/9	3/4	721,00	3,87	2.092,70 €	2.100,00 €
	987/10	3/4	1.540,00	3,87	4.469,85 €	4.500,00 €
	759	1/1	175,00	3,87	677,25 €	700,00 €
	760/3	1/1	381,00	3,87	1.474,47 €	1.500,00 €
	760/4	1/1	8.301,00	3,87	32.124,87 €	32.100,00 €
	989/2	1/1	1.173,00	3,87	4.539,51 €	4.500,00 €
				UKUPNO:	**102.434,06 €**	**102.500,00 €**

SVEUKUPNO =	**441.160,45 €**	**440.800,00 €**

VI. ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti predmetnih nekretnina, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost suvlasničkih udjela u istima iznosi:

č.zgr. 82 (1/1)

Tv	**=**	**5.100,00 €**

č.z. 746/4 (1/1)

Tv	**=**	**0,00 €**

č.z. 752 (1/1)

Tv	**=**	**17.800,00 €**

č.z. 753/1 (1/1)

Tv	**=**	**157.000,00 €**

č.zgr. 78 (1/1)

Tv	**=**	**7.900,00 €**

č.zgr. 79/1 (1/1)

Tv	**=**	**59.600,00 €**

č.z. 519 (519/950)

Tv	**=**	**83.200,00 €**

č.z. 745/1 (1/2)

Tv	**=**	**5.700,00 €**

č.z. 771 (1/1)

Tv	**=**	**2.000,00 €**

č.z. 988/1 (1/1)

Tv	**=**	**15.300,00 €**

č.z. 987/4 (3/4)

Tv =	**40.600,00 €**

č.z. 987/8 (3/4)

Tv =	**1.200,00 €**

č.z. 987/9 (3/4)

Tv =	**2.100,00 €**

č.z. 987/10 (3/4)

Tv =	**4.500,00 €**

č.z. 759 (1/1)

Tv =	**700,00 €**

č.z. 760/3 (1/1)

Tv =	**1.500,00 €**

č.z. 760/4 (1/1)

Tv =	**32.100,00 €**

č.z. 989/2 (1/1)

Tv =	**4.500,00 €**

SVEUKUPNO

Tv =	**440.800,00 €**

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

Metoda procjenjivanja je odabrana 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 predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

U Dubrovniku, 5. travnja 2023. godine.

Naručitelj:	Općinski sud u Dubrovniku Dr. Ante Starčevića 23, 20000 Dubrovnik
Predmet:	Procjena tržišne vrijednosti suvlasničkih udjela u nekretninama č.zgr. 82, 78, 79/1, č.z. 746/4, 752, 988/1, 753/1, 519, 745/1, 771, 987/4, 987/8, 987/9, 987/10, 759, 760/3, 760/4, 989/2, sve k.o. Obod (s.i.)
Lokacija:	Dubrovačko neretvanska županija Obod k.o. Obod
Svrha:	Procjena tržišne vrijednosti suvlasničkih udjela u nekretninama radi reguliranja pravnog postupka Poslovni broj: 47 Ovr-7/21
Ukupna tržišna vrijednost suvlasničkih udjela u nekretninama na dan vrednovanja:	**440.800,00 €**
Izradio:	Hrvoje Sambrailo, dipl.ing.građ,. stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

U Dubrovniku, 5. travnja 2023. godine.

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Nalaz i mišljenje radi osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine je izrađen temeljem podataka sadržanih u ovom elaboratu. Za potrebe izrade istog korišteni su relevantni podaci (eNekretnine, plan približnih vrijednosti), također i internetske stranice katastarske uprave, te zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost pribavljenih podataka. Procijenjeni iznos vrijednosti nekretnine procjenjen je u skladu sa važećim zakonima, propisima, odredbama, te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetne nekretnine (kontaminacija tla, ostaci ratnih djelovanja, arheološki ostaci i sl.), koji bi utjecali na tržišnu vrijednost iste.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnoj nekretnini ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujem 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 predmetne nekretnine.

Za ovaj elaborat nisu naručene niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavio sam da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim elaboratom. Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti ovog elaborata, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu. Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom elaboratu se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe.

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)

Hrvoje Sambrailo dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

VII. UPORABA DOKUMENTA

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, 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
- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom
- Prilikom izrade izvještaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti
- Naše trgovačko društvo ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procjenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je iznešeno 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 vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Banke i Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja, kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- 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.
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu zasnivanja založnog prava na procjenjenoj nekretnini, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

VIII. PRILOZI

1. Nalaz vještaka geodeta

Mijo Pendo dipl. ing. geod. **47 Ovr-7/2021**

Stalni sudski vještak geodetske struke

Vukovarska 22, Dubrovnik

OPĆINSKI SUD U DUBROVNIKU

Dr. A. Starčevića 23

Dubrovnik 30. 12. 2022

NALAZ VJEŠTAKA

Uvidom u katastarski operat i očevidom na terenu nalazim sljedeće:

Površine k. č. koje nemaju upisanu površinu u z. k. izvadku a ne postoje na kat. planu na planovima stare izmjere su : Čest. zgr. 82 u kat. operatu ima površinu od 32 m2, Čestica zemlje 519 ima površinu od 950 m2 , čestica zemlje752 ima površinu od 111 m2, a čestica zemlje 746/4 ima na kat. planu površinu od 342 m2

Vještak : Mijo Pendo d. i. geod.