

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA : **STAMBENA ZGRADA (KUĆA) I POMOĆNA ZGRADA**
LOKACIJA : **SUTVID 1, DRAČE**
NARUČITELJ : **STEČAJNA MASA IZA CASTELLUM AQUAE d.o.o.**
Bobovačka ulica 1A, 10000, Zagreb
Po stečajnom direktoru DIANA GALIĆ



VLASNIK: : **1. Vlasnički dio: 1/1**
CASTELLUM AQUAE D. O. O. OREBIĆ, OREBIĆ, P. KREŠIMIRA
IV BR. 141
ZADATAK: : **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**
SVRHA : **UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**
ELABORAT BR. : **04-10/2025**
PROCJENITELJ : **SUPERVISION d.o.o., Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.**

Split, 08.10.2025.

1. SADRŽAJ

| | | |
|-----|---|------------|
| | <i>Naslovnica.....</i> | <i>1.</i> |
| 1. | <i>Sadržaj.....</i> | <i>2.</i> |
| 2. | <i>Opći uvjeti procjene.....</i> | <i>3.</i> |
| 3. | <i>Pojmovnik.....</i> | <i>4.</i> |
| 4. | <i>Popis primijenjenih propisa i stručne literature</i> | <i>5.</i> |
| 5. | <i>Status procjenitelja i sukob interesa.....</i> | <i>6.</i> |
| 6. | <i>Rješenje o imenovanju vještaka.....</i> | <i>7.</i> |
| 7. | <i>Sažetak važnih podataka.....</i> | <i>9.</i> |
| 8. | <i>Zadatak.....</i> | <i>10.</i> |
| 9. | <i>Lokacija</i> | <i>11.</i> |
| 10. | <i>Identifikacija nekretnine.....</i> | <i>12.</i> |
| 11. | <i>Opis nekretnine.....</i> | <i>13.</i> |
| 12. | <i>Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....</i> | <i>15.</i> |
| 13. | <i>Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje.....</i> | <i>16.</i> |
| 14. | <i>Zaključak o procijenjenoj vrijednosti nekretnine.....</i> | <i>26.</i> |
| 15. | <i>Prilozi.....</i> | <i>27.</i> |
| | <i>15.1. Fotodokumentacija.....</i> | <i>27.</i> |
| | <i>15.2. Dokumentacija.....</i> | <i>28.</i> |
| | <i>15.3. Prostorno-planska dokumentacija.....</i> | <i>45.</i> |

2. OPĆI UVJETI PROCJENE

2.1. Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Nisu rađene posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

2.2. Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u skladu sa Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

2.3. Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašten Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

2.4. Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

2.5. Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, i to na dan procjene.

2.6. Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene osobe

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

2.7. Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu (porez na promet nekretnina)

2.8. Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborataa strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

3. POJMOVNIK

Gradnja je projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja

Građevina je građenjem nastao i s tлом povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tлом ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Korišteni Pojmovi: *Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019*

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

Korišteni pojam: *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)*

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 strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

Korišteni pojam: *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)*

4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)
- Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19, NN 98/2019, NN 31/20)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji: Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13), Zakon o državnom inspektoratu (115/2018)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17; NN 66/2019)
- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10; NN 50/2020)
- Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18; 126/19)
- Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15; 42/19; 73/2020)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11; NN 41/2020)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17; NN 90/20)
- HRN ISO 9836:2017 (Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)

5. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašteni procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

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.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

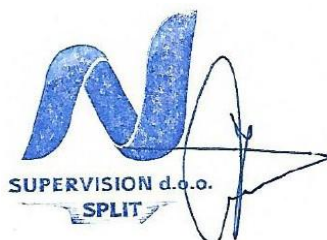
Izrađivač procjemenog elaborata Supervision d.o.o. iz Splita izjavljuje da je isti elaborat izrađen neovisno i nepristrano, te ne postoji mogući sukob interesa, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za Supervision d.o.o.:

DIREKTOR:

ŽARKO ČUVALO mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Split 08.10.2025.



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/233
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-06

Zagreb, 23. svibnja 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe SUPERVISION d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Split, Domovinskog rata 104 B, OIB: 82985072206, podnesenog po Žarku Čuvalu iz Splita, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

- I. Pravnoj osobi SUPERVISION d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Split, Domovinskog rata 104B, OIB: 82985072206, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Žarko Čuvalo iz Splita, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe SUPERVISION d.o.o. za poslovanje građevinarstva i nekretnina, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Podnositelj je zahtjevu priložio dokaz o radnom odnosu iz koje proizlazi da je zaposlen u toj pravnoj osobi, izvadak iz sudskog registra i dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za pravnu osobu.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.



6aceiiNHEk-UetEqHeN-kA

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenik pravne osobe imenovan stalnim sudskim vještakom za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi pribavljeno je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Splitu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe, a otisak svog pečata pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Splitu roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. SUPERVISION d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Split, Domovinskog rata 104 B
– n/r Žarko Čuvalo
2. Pismohrana-ovdje



6aeeiiNHEk-UetEqHeN-kA

7. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

| PODACI | UTVRĐENO |
|--|--|
| Naručitelj procjene: | Bobovačka ulica 1A, 10000, Zagreb Po stečajnom direktoru DIANA GALIĆ |
| Zadatak procjene: | PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE |
| Svrha procjene: | UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE |
| Dan kakvoće: | 06.10.2025. |
| Dan očevida: | 06.10.2025. |
| Dan vrednovanja: | 08.10.2025. |
| Adresa nekretnine: | SUTVID 1, DRAČE |
| Tip nekretnine: | STAMBENA ZGRADA (KUĆA) I POMOĆNA ZGRADA |
| Neto korisna površina (m ²) : | 319,60 |
| Bruto korisna površina (m ²) : | 413,80 |
| Katastarska općina: | Popova Luka |
| z.k. uložak | 1332, 1388, 2184 |
| poduložak | - |
| čest.zem.: | *110, *111/1, *111/2 |
| Površina zemljišta (m ²) | 254,00 |
| Tržišna vrijednost nekretnine (€) | 550.000,00 |
| Legalnost građevine: | Legalitet je pretpostavka procjene. |
| Upis pozitivne zabilježbe: | Pozitivna zabilježba nije upisana. |
| Pristup javnoj površini: | Nekretnina ima neposredan pristup na JPP (na k.č.zem. 3304, k.o. Popova Luka, NERAZVRSTANA CESTA - JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI). |
| Energetski certifikat: | Nije dostavljen. |
| Procjenitelj: | SUPERVISION d.o.o., Žarko Čuvalo mag.ing.aedif. |

8. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **STEČAJNA MASA IZA CASTELLUM AQUAE d.o.o.**
Bobovačka ulica 1A, 10000, Zagreb

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **STAMBENA ZGRADA (KUĆA) I POMOĆNA ZGRADA**

na lokaciji: **SUTVID 1, DRAČE**

dan kakvoće: 06.10.2025.

dan očevida: 06.10.2025.

dan vrednovanja: 06.10.2025.

Opis nekretnine: Predmet procjene je stambena zgrada (kuća) i pomoćna zgrada na čest.zem. *110, *111/1, *111/2 k.o. Popova Luka.

Predmetna nekretnina - kuća je samostojeća, stambena zgrada, katnosti Pr+1+Pk (prizemlje+1 kat+potkrovlje), pod kosim krovom pokrivenim crijepom, koja je u funkciji jedne stambene jedinice. Predmetna nekretnina je u zapuštenom stanju.

Nekretnina ima neposredan pristup na JPP (na k.č.zem. 3304, k.o. Popova Luka, NERAZVRSTANA CESTA - JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI).

Predmetne čest.zem. *110, *111/1, *111/2 k.o. Popova Luka se nalaze prema Izmjenama i dopunama PPU Općine Janjina, kartografskim prikazima: 1. Korištenje i namjena površina (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije 4/24), u zoni mješovita namjena-izgrađeni dio.

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

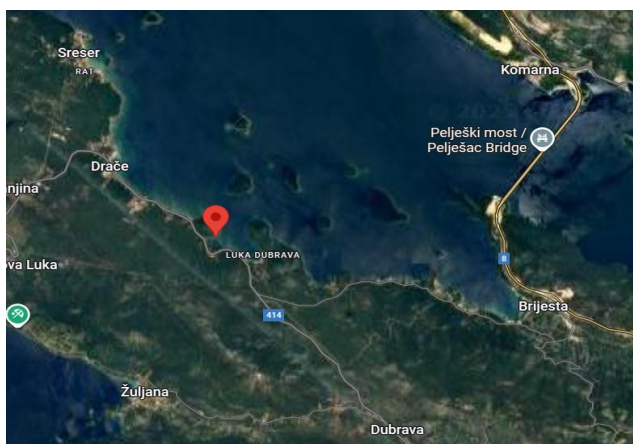
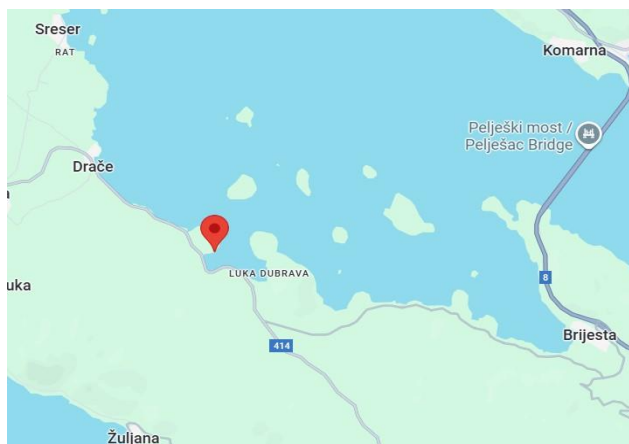
Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu
- kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikator vrijednosti za objekt koji će generirati prihode

9. LOKACIJA

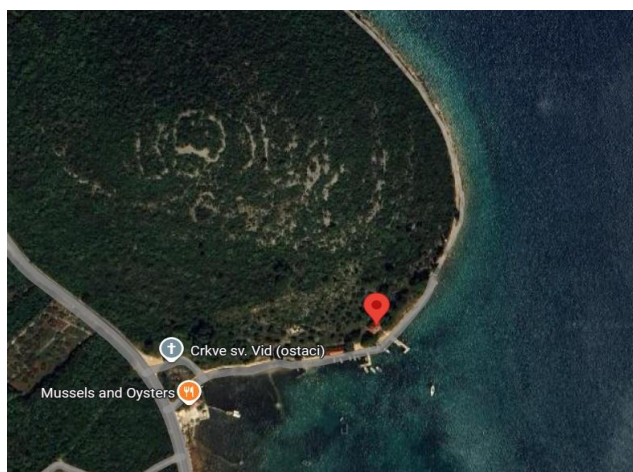
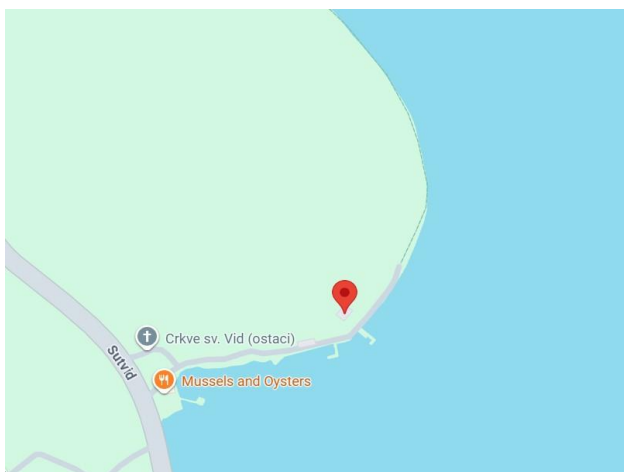
MAKRO

Drače su naselje u Dubrovačko-neretvanskoj županiji u općini Janjini. Drače se nalaze na sjevernoj obali poluotoka Pelješca, na državnoj cesti 414, 30 km sjeverozapadno od Stona te 2 km sjeveroistočno od središta općine Janjine.



MIKRO

Predmet procjene je stambena zgrada (kuća) i pomoćna zgrada na čest.zem. *110, *111/1, *111/2 k.o. Popova Luka. Nekretnina ima neposredan pristup na JPP (na k.č.zem. 3304, k.o. Popova Luka, NERAZVRSTANA CESTA - JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI). U okolici su neizgrađena građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, stambeni objekti i dr.



10. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

10.1. Zemljišnik

Stambena zgrada (kuća) i pomoćna zgrada.

Vlasnik predmetne nekretnine je:

1. Vlasnički dio: 1/1

CASTELLUM AQUAE D. O. O. OREBIĆ, OREBIĆ, P. KREŠIMIRA IV BR. 141

k.o. Popova Luka

z.k.ul. 1332, 1388, 2184

z.k.č. *110, *111/1, *111/2

10.2. Katastar

Predmetna nekretnina je kat.čest.zem. *110, *111/1, *111/2 k.o. Popova Luka, ukupne površine 254,00 m² (BZP br. 1332, 1388, 2184).

e - Izvodi iz katastarskog plana, M 1: 1000
06.10.2025.

10.3. Dokumentacija o gradnji

Za predmetnu nekretninu nije dostavljena dokumentacija.

10.4. Legalitet i napomene o nekretnini

Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje je usklađeno.

Pristup nekretnine na JPP

Nekretnina ima neposredan pristup na JPP (na k.č.zem. 3304, k.o. Popova Luka, NERAZVRSTANA CESTA - JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI).

Legalitet nekretnine

Legalitet je pretpostavka procjene.

Upis pozitivne zabilježbe

Pozitivna zabilježba nije upisana.

11. OPIS NEKRETNINE**11.1. Iskaz površina**

| NAZIV | tlocrtna površina (m ²) | koef. neto | NKP (m ²) | koef. bruto | BRP (m ²) | h (m) | BV (m ³) |
|-------------------------------|--|---------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-------|----------------------|
| Stambena zgrada | | | | | | | |
| Prizemlje | | | | | | | |
| Zatvoreni dio | 70,96 | 1,00 | 70,96 | 1,35 | 95,80 | 3,30 | 316,13 |
| Nenatkrivena terasa | 20,96 | 0,25 | 5,24 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Nenatkrivena terasa | 28,50 | 0,25 | 7,13 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Prizemlje ukupno: | 120,42 | | 83,33 | | 95,80 | | 316,13 |
| 1. kat | | | | | | | |
| Zatvoreni dio | 71,95 | 1,00 | 71,95 | 1,35 | 97,13 | 3,30 | 320,54 |
| Balkon | 2,88 | 0,25 | 0,72 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1. kat ukupno: | 74,83 | | 72,67 | | 97,13 | | 320,54 |
| Potkrovlje | | | | | | | |
| Stubište | 7,11 | 1,00 | 7,11 | 1,35 | 9,60 | 3,30 | 31,68 |
| Zatvoreni dio | 26,20 | 0,50 | 13,10 | 1,35 | 17,69 | 3,30 | 58,36 |
| Potkrovlje ukupno: | 33,31 | | 20,21 | | 27,28 | | 90,04 |
| Pomoćna zgrada | | | | | | | |
| Prizemlje (spremište) | 37,91 | 1,00 | 37,91 | 1,35 | 51,18 | 3,30 | 168,89 |
| Hodnik | 44,95 | 1,50 | 67,43 | 1,35 | 91,02 | 5,50 | 500,63 |
| Potkrovlje (spremište) | 38,06 | 1,00 | 38,06 | 1,35 | 51,38 | 2,80 | 143,87 |
| Pomoćna zgrada ukupno: | 120,92 | | 143,40 | | 193,58 | | 813,39 |
| SVEUKUPNO: | 349,48 | | 319,60 | | 413,80 | | 1.540,09 |

BRP = 413,80 m²NKP = 319,60 m²BV = 1.540,09 m³

| NAZIV | k.o. | Površina (m ²) |
|------------------------------|--------------------|----------------------------|
| GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE | Popova Luka | |
| *110 | | 151,00 |
| *111/1 | | 54,00 |
| *111/2 | | 49,00 |
| SVEUKUPNO : | | 254,00 |

11.2. Konstrukcija i materijali

| | |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| - katnost: | Pr+1+Pk; Pr+Pk |
| - godina izgradnje: | 1968 |
| - godina rekonstrukcije: | - |
| - temelji: | beton s lomljenim kamenom |
| - nosiva konstrukcija: | beton s lomljenim kamenom |
| - međukatna konstrukcija: | drveni grednik |
| - pregradni zidovi | blok opeka |
| - krov i pokrov: | kosi krov, crijep |
| - pročelje: | žbukano, kameno |
| - svijetla visina prostorija: | 3,00 m |
| - obrada podova: | keramika, parket, beton |
| - obrada unutarnjih zidova: | žbukano, bojano, keramika |
| - obrada unutarnjih stropova: | žbukano, bojano |
| - fasadni otvori | drveni |
| - unutarnja stolarija | - |
| - grijanje | - |
| - ventilacija | - |
| - sanitarna oprema | standardna |
| - lift | nema |
| - napomena | zapušteno, potreban renovacija |

11.3. Infrastruktura

- Zgrada je priključena na komunalne sustave:
- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža
- odvodnja
- telekomunikacije

11.4. Ostale karakteristike

| | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| - Štetne imisije u okruženju | Vizualnim pregledom nije utvrđeno |
| - Promet u mirovanju | Na parceli |
| - Karakteristike okolnih nekretnina | Objekti slični po veličini i namjeni |

11.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

| | |
|--------------------------------------|---|
| - Sadašnje korištenje nekretnine | stambena namjena |
| - Mogućnost alternativnog korištenja | najam |
| - Mišljenje | nekretnina se trenutno nalazi u lošem stanju, potrebna renovacija |

11.6. Doprinosi i priključci

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru i Odluci o komunalnom doprinosu Grada.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (73/2020).

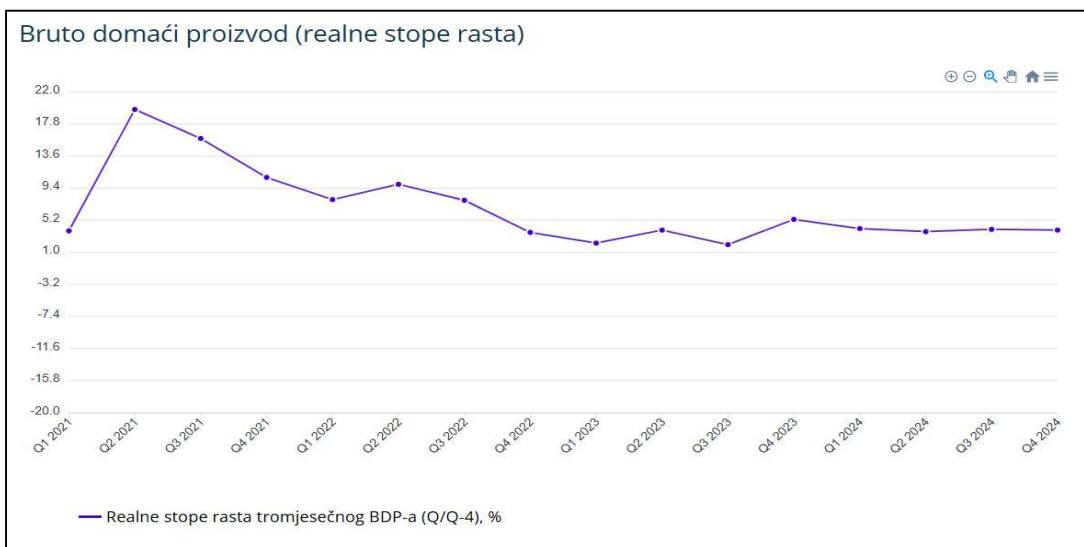
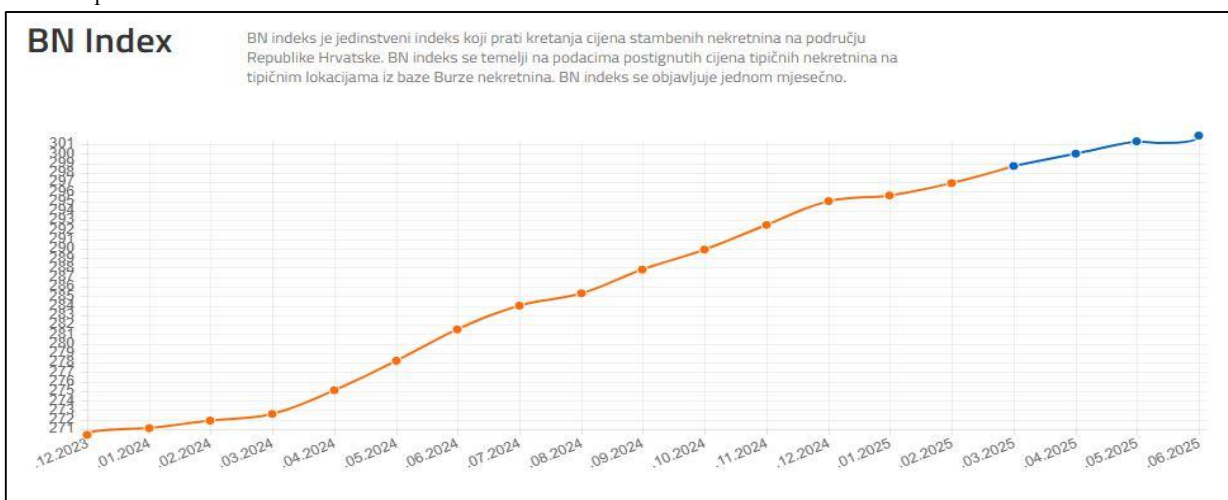
11. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenim nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj.

Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljene projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nereálnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025.

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>



izvor: <https://www.dzs.hr/>

13. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena 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 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.

troškova 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.

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.

13.1. Odabir metode procjenjivanja

Procjenjivana nekretnina je izgrađena i koristi se za potrebe vlasnika. Nekretnina prema svojim obilježjima ne može generirati prihode. Isto tako, na tržištu nema podataka o eventualnim transakcijama sličnih objekata.

Temeljem prethodno navedenog, za procjenu objekta se odabire troškovna metoda.

Zemljište će biti procjenjeno poredbenom metodom.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o posredovanju u prometu nekretnina prema zakonu NN78/15 i pravilniku NN105/15, odnosno podaci sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

13.2. Prikaz i analiza podataka

Poredba 1:

Građevinsko zemljište u Sreseru, na k.č.z. 761/35, k.o. Sreser, u površini od 465,00 m² u zoni mješovita namjena-izgrađeni dio. Datum ugovora 25.03.2024. u iznosu od 110.000,00 €.

Obilježja:

| | |
|-----------------------|--|
| katastarska općina: | Sreser |
| katastarska čestica: | 761/35 |
| kategorija zemljišta: | 1. ktg. |
| veličina zemljišta: | 465,00 (m ²) |
| cijena: | 110.000,00 (€) 236,56 €/m ² |
| datum: | 25.03.2024. |
| zona prema planu: | mješovita namjena-izgrađeni dio |

Izmjene i dopune PPU Općine Janjina (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije 4/24)

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|---|
| ID ZKC | 2088911 |
| Datum pregleda | 26.8.2025. |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | 5249404 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 01.04.2024 |
| Površina u prometu | 465,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | |
| Vrijednost nekretnine (EUR) | 110.000,00 |
| Datum ugovora | 25.03.2024 |
| POREZI: | |
| NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati. | |
| <ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje | <ul style="list-style-type: none">NE25NENE |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | SRESER - GRAĐEVINSKO |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | GP - MJESOVITA NAMJENA |

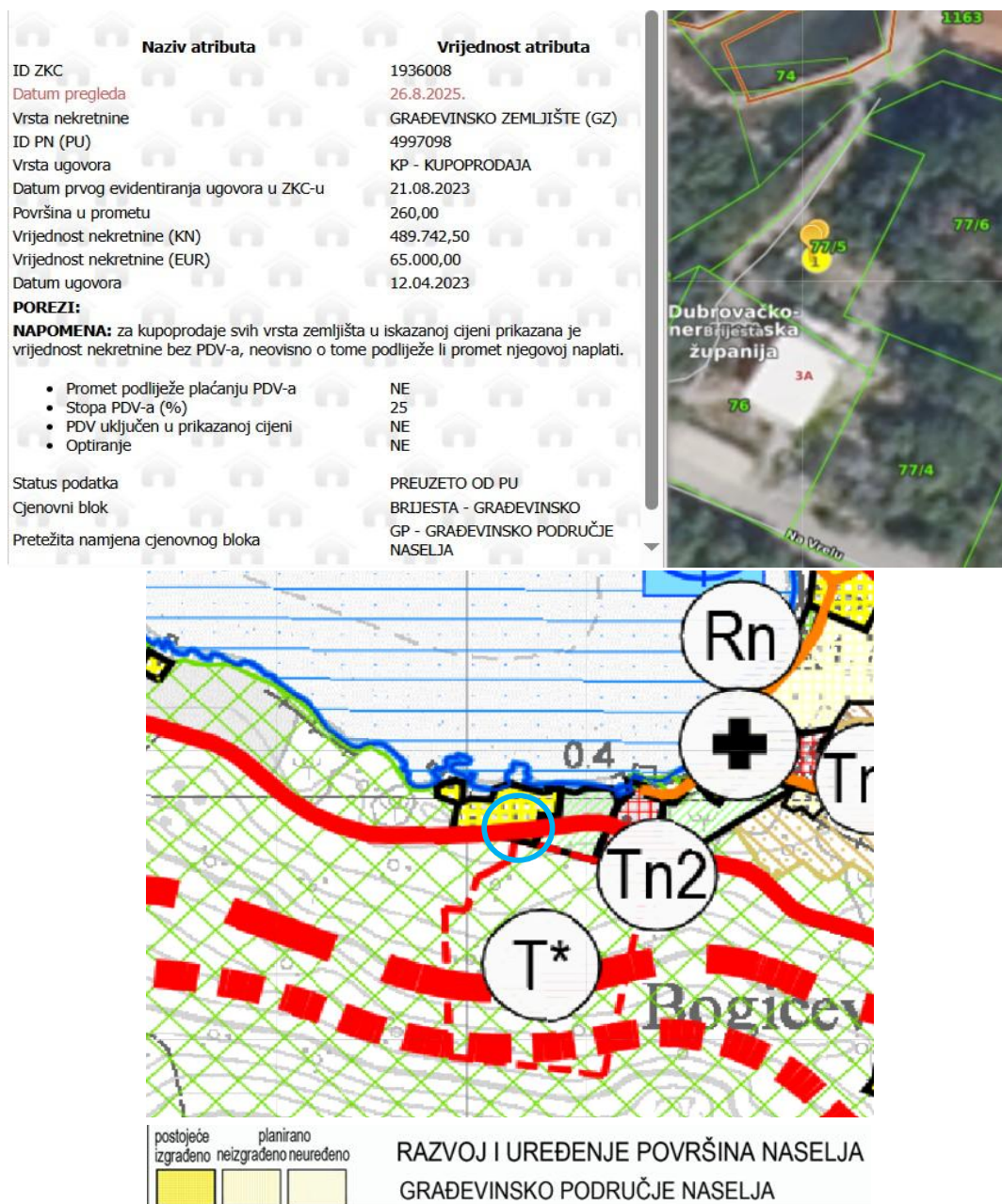


Poredba 2:

Građevinsko zemljište u Brijestima, na k.č.z. 77/5, k.o. Brijesta, u površini od 260,00 m² u zoni GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA-postojeće izgrađeno. Datum ugovora 12.04.2023. u iznosu od 65.000,00 €.

Obilježja:

| | |
|-----------------------|---|
| katastarska općina: | Brijesta |
| katastarska čestica: | 77/5 |
| kategorija zemljišta: | 1. ktg. |
| veličina zemljišta: | 260,00 (m ²) |
| cijena: | 65.000,00 (€) 250,00 €/m ² |
| datum: | 12.04.2023. |
| zona prema planu: | GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA-postojeće izgrađeno |
| | Izmjene i dopune PPU Općine Ston (Službeni glasnik Općine Ston, 4/23) |

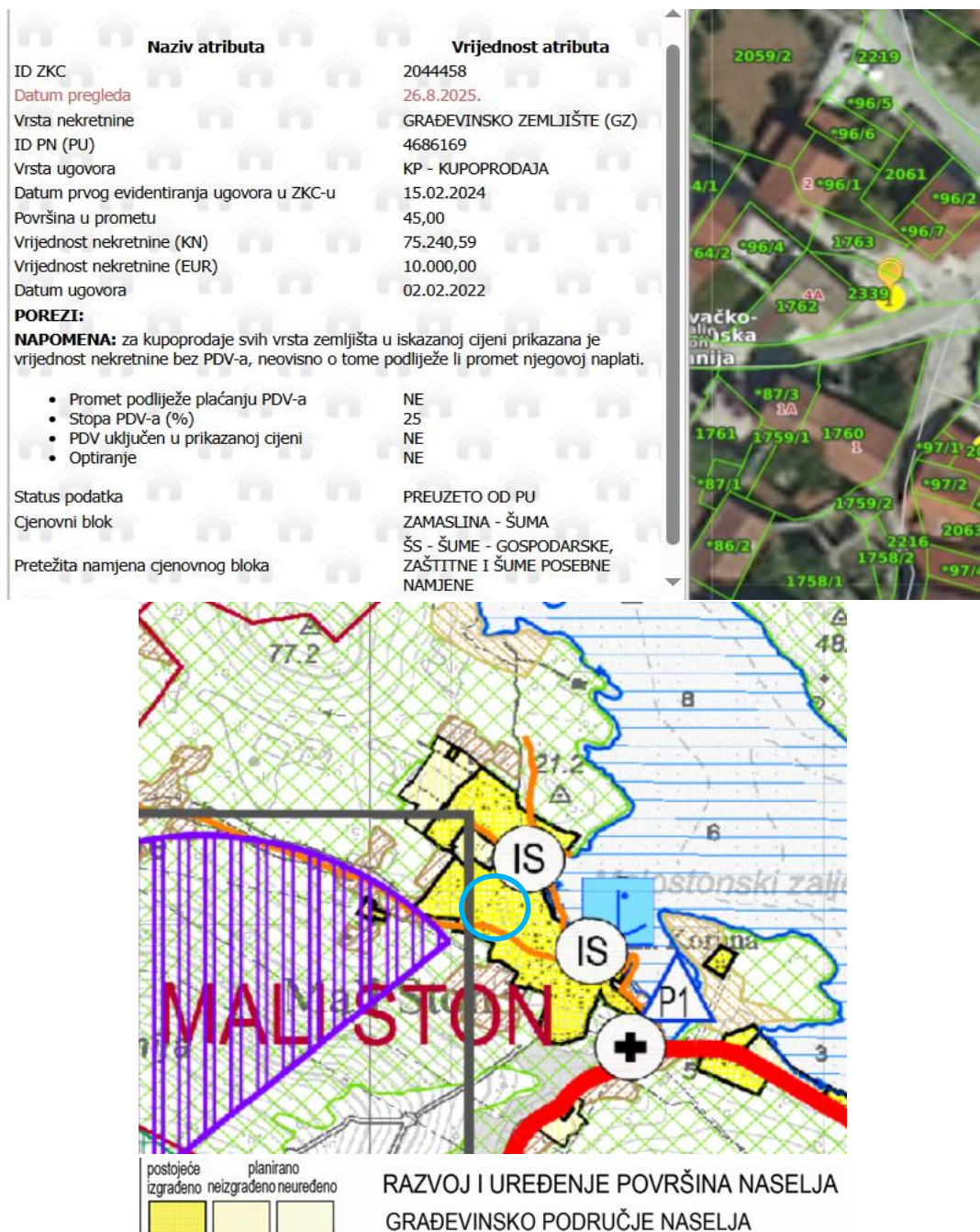


Poredba 3:

Građevinsko zemljište u Malom Stonu, na k.č.z. 2339, k.o. Ston, u površini od 45,00 m² u zoni GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA-postojeće izgrađeno. Datum ugovora 02.02.2022. u iznosu od 10.000,00 €.

Obilježja:

| | |
|-----------------------|---|
| katastarska općina: | Ston |
| katastarska čestica: | 2339 |
| kategorija zemljišta: | 1. ktg. |
| veličina zemljišta: | 45,00 (m2) |
| cijena: | 10.000,00 (€) 222,22 €/m2 |
| datum: | 02.02.2022. |
| zona prema planu: | GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA-postojeće izgrađeno |
| | Izmjene i dopune PPU Općine Ston (Službeni glasnik Općine Ston, 4/23) |



13.3. Međuvremensko izjednačenje

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

|  | | Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ | | | | | |
|---|------------------------|---------------------------------------|---|---|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| GODINA HRVATSKE STATISTIKE YEARS OF CROATIAN STATISTICS | | Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
| Godina Year | Tromjesečje Quarter | ukupno Total | novi stambeni objekti Newly built dwellings | postojeći stambeni objekti Existing dwellings | Grad Zagreb City of Zagreb | Jadran Adriatic coast | Ostalo Other |
| 2021. | Q1 | 134,19 | 113,37 | 138,20 | 145,43 | 132,80 | 115,71 |
| | Q2 | 139,03 | 118,77 | 143,00 | 152,55 | 134,34 | 122,17 |
| | Q3 | 141,44 | 120,30 | 145,56 | 154,60 | 138,18 | 122,62 |
| | Q4 | 144,99 | 124,98 | 148,97 | 158,32 | 142,51 | 124,37 |
| 2022. | Q1 | 152,25 | 136,43 | 155,53 | 168,63 | 147,28 | 132,32 |
| | Q2 | 157,94 | 137,66 | 162,01 | 175,12 | 151,52 | 140,80 |
| | Q3 | 162,44 | 141,23 | 166,69 | 182,31 | 155,80 | 139,65 |
| | Q4 | 170,11 | 145,65 | 174,95 | 193,94 | 160,87 | 146,19 |
| 2023. | Q1 | 173,56 | 146,93 | 178,82 | 193,34 | 166,65 | 154,22 |
| | Q2 | 179,63 | 154,70 | 184,58 | 199,62 | 170,86 | 165,78 |
| | Q3 | 180,09 | 158,63 | 184,39 | 204,40 | 168,50 | 162,69 |
| | Q4 | 186,24 | 151,09 | 193,11 | 206,63 | 179,04 | 167,17 |
| 2024. | Q1 | 189,41 | 156,03 | 195,82 | 210,30 | 181,47 | 170,84 |
| | Q2 | 197,53 | 163,11 | 204,12 | 218,40 | 188,98 | 180,96 |
| | Q3 | 202,19 | 165,56 | 209,28 | 220,10 | 195,35 | 189,95 |
| | Q4 | 205,01 | 167,68 | 212,25 | 226,36 | 195,50 | 189,84 |
| 2025. | Q1 | 214,18 | 178,35 | 220,66 | 237,37 | 201,93 | 202,52 |

| Redni brojevi poredbi: | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|---|---|
| Katastarska općina: | Sreser | Brijesta | Ston | | |
| Katastarska čestica:: | 761/35 | 77/5 | 2339 | | |
| Datum transakcije: | 25.03.2024. | 12.04.2023. | 02.02.2022. | | |
| Površina (m2) : | 465,00 | 260,00 | 45,00 | | |
| Prodajna vrijednost (€): | 110.000 | 65.000 | 10.000 | | |
| Cijena (€/m2) : | 236,56 | 250,00 | 222,22 | | |
| Indeks / dan transakcije: | 181,47 | 170,86 | 147,28 | | |
| Indeks / dan vrednovanja: | 201,93 | 201,93 | 201,93 | | |
| Korekcijski faktor: | 1,11 | 1,18 | 1,37 | | |
| Međuv.izjedn.cij. (€/m2): | 263,23 | 295,46 | 304,68 | | |

13.4. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi
Interkvalitativno izjednačenje

| | nekretnina | br. 1 | br. 2 | br. 3 | | |
|--|---|--|--|--|--|--|
| | Popova Luka | Sreser | Brijesta | Ston | | |
| | *110, *111/1, *111/2 | 761/35 | 77/5 | 2339 | | |
| ULAZNI PODACI | | | | | | |
| Zona prema planu: | Izmjene i dopune PPU Općine Janjina - mješovita namjena- izgrađeni dio | mješovita namjena- izgrađeni dio | GRAĐEVINSK O PODRUČJE NASELJA- postojeće izgrađeno | GRAĐEVINSK O PODRUČJE NASELJA- postojeće izgrađeno | | |
| Međuvremenski izjednačena cijena | - | 122.402,05 | 76.819,91 | 13.710,62 | | |
| Površina čestice | 254,00 | 465,00 | 260,00 | 45,00 | | |
| Cijena po m ² | - | 263,23 | 295,46 | 304,68 | | |
| Iskoristivost (kis), (prilog 11 Pravilnika) | | | | | | |
| Keoficijent iskoristivosti | 1,50 | 1,50 | 1,00 | 1,00 | | |
| Koef. za preračunavanje KP | 1,23 | 1,23 | 1,00 | 1,00 | | |
| Faktor povećanja/umanjenja | | 1,00 | 1,23 | 1,23 | | |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 334,77 | 263,23 | 364,85 | 376,23 | | |
| Kategorija zemljišta (1., 2., 3.)-prilog 4. Pravilnika | 1. ktg. | 1. ktg. | 1. ktg. | 1. ktg. | | |
| Kolni pristup | da | da | da | da | | |
| Opterećenost zemljišta | ne | ne | ne | ne | | |
| Komunalna infrastruktura | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu | | |
| Veličina zemljišta - u odnosu na min. za zonu prema Planu | 254,00 | 465,00 | 260,00 | 45,00 | | |
| Plan u primjeni | da | da | da | da | | |
| Pravni i stvarni razlozi | uredno | uredno | uredno | uredno | | |
| Usklađenost sa prostornim planom u ostalom (širina građevinske čestice...) | da | da | da | da | | |
| Prilagodba (lokacija zemljišta) | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | |
| Prodajna cijena po m ² nakon prilagodbe | | 263,23 | 364,85 | 376,23 | | |
| Indikator vrijednosti po m² | | 263,23 | 364,85 | 376,23 | | |

Izvor korištene prostorno-planske dokumentacije:

| STATISTIKA | | | | | | |
|------------------------------|----------|----------|--------|----------|--|--|
| Prosjek: | 334,77 | | | | | |
| Odstupanje od prosjeka: | | -71,54 | 30,08 | 41,46 | | |
| Kvadrat odstupanja: | | 5.118,10 | 904,70 | 1.719,15 | | |
| Suma: | 7.741,95 | | | | | |
| Standardno odstupanje: | 50,80 | 15,17% | | | | |
| Pravilo dva-sigma (\pm): | 101,60 | | | | | |
| Odstupanja od prosjeka: | | -0,21 | 0,09 | 0,12 | | |
| Odstupanja od dva-sigma: | | ne | ne | ne | | |

Odstupanje izlaznih vrijednosti max
40% (čl. 19 Pravilnika)

0,00%

19,02%

19,02%

| | | | | | |
|--|--------|--------|--------|--|--|
| Izlazne vrijednosti nakon isključivanja neodgovarajućih poredbi (€) | 263,23 | 364,85 | 376,23 | | |
|--|--------|--------|--------|--|--|

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Izračunata vrijednost €/m2 | 334,77 |
|-----------------------------------|---------------|

TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK

| | |
|---------------------------|-----------|
| Usklađena vrijednost €/m2 | 334,77 |
| Površina nekretnine (m2) | 254,00 |
| Prometna vrijednost (€) | 85.031,86 |

13.5. Troškovna metoda

Faktor korištenja zgrade (FK)

| | | A lokacija/tržište | B- zgrada općenito | C-stanje zgrade |
|---|---|--|--|--|
| 1 | Uporablјivost 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 | Uporablјivost 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 | Uporablјivost 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 | Uporablјivost 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 | Uporablјivost 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 |

| PODACI O NEKRETNINI | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Godina izgradnje objekta | 1889 |
| Starost objekta | 136 |
| Tip nekretnine | STAMBENI OBJEKT |
| Održivi vijek korištenja (granice) | 100-120 |
| Održivi vijek korištenja (odabrano) | 120 |
| Faktor korištenja zgrade: | |
| A - lokacija / tržište | 1 |
| B - zgrada općenito | 2 |
| C - stanje zgrade | 2,5 |
| FK odabrano: | 2,5 |
| Relativna starost | 113,33% |
| OOVK (%) | 45 |
| OOVK (god) | 54,00 |
| Zamjenska starost zgrade | 66,00 |
| Linearno umanjenje vrijednosti zgrade | 45,00% |

Pokazatelji troškova građenja – 2024. godina

Urbroj: 251-505-01-25-3

U Zagrebu, 22. srpnja 2025. g.

[illegible]

Izvor: Hrvatska komora arhitekata

| OPIS RADA | UČEŠĆE RADA % | VRIJEDNOST €/m2 |
|-----------|---------------|-----------------|
|-----------|---------------|-----------------|

| | | | |
|---|--|--------|---------|
| Trošak građenja za predmetni tip objekta sa PDV-a | | 100,00 | 2283,75 |
| 300 | Zgrada - građevinska konstrukcija | 76,70 | 1751,64 |
| 310 | Građevna jama | 1,50 | |
| 320 | Temeljenje | 11,30 | |
| 330 | Vanjski zidovi | 24,80 | |
| 340 | Unutarnji zidovi | 11,30 | |
| 350 | Stropovi | 8,80 | |
| 360 | Krovovi | 14,30 | |
| 370 | Građevinske ugradnje | 0,7 | |
| 390 | Ostale građevinske konstrukcije | 4,00 | |
| 400 | Instalacije | 23,30 | 532,11 |
| 410 | Odvodnja, vodovod, plin | 3,40 | |
| 420 | Grijanje | 4,80 | |
| 430 | Instalacije za obradu zraka | 2,50 | |
| 440 | Jaka struja | 7,30 | |
| 450 | Telekomunikacije i informacijske instalacije | 1,50 | |
| 460 | Transportni uređaji | 0,9 | |
| 470 | Posebna postrojenja za korištenje | 1,6 | |
| 480 | Automatika zgrade | 0,8 | |
| 490 | Ostale instalacije | 0,5 | |

| Elementi izračuna: | | VRIJEDNOST (€) |
|---|-------------------------------|-------------------|
| Zemljište | | 85.031,86 |
| BRP objekta | 413,80 m² | |
| BV objekta | 1.540,09 m³ | |
| Komunalni doprinos | 6,64 eur / m ³ | 10.220,23 |
| Vodni doprinos | 1,12 eur / m ³ | 1.725,17 |
| Ukupni troškovi | | 11.945,40 |
| Nova građevinska vrijednost | 2.283,75 eur | 945.004,90 |
| Umanjenje vrijednosti | | |
| Stupanj dovršenosti | | 100,00% |
| Starost objekta | | 136 |
| Održivi vijek korištenja | | 120 |
| Relativna starost | | 113,33% |
| Obračunska površina (BRP) m ² | | 413,80 |
| OOVK (%) | | 45 |
| OOVK (god) | | 54,00 |
| Zamjenska starost zgrade | | 66,00 |
| Linearno umanjeње vrijednosti zgrade | | 45,00% |
| Preostala vrijednost zgrade | | 425.252,21 |
| Ukupna vrijednost | | |
| Vrijednost zgrade | | 425.252,21 |
| Vrijednost zemljišta | | 85.031,86 |
| Elektro priključak | | 4.500,00 |
| Vodni priključak | | 2.500,00 |
| Dokumentacija | | 20.689,76 |
| Komunalni doprinos | | 10.220,23 |
| Vodni doprinos | | 1.725,17 |
| Preliminarna vrijednost nekretnine | | 549.919,23 |

| | |
|--|-------------------|
| Tržišna vrijednost nekretnine (€) | 549.919,23 |
|--|-------------------|

14. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za

STAMBENA ZGRADA (KUĆA) I POMOĆNA ZGRADA

na lokaciji:

SUTVID 1, DRAČE

na dan kakvoće: 06.10.2025.

na dan očevida: 06.10.2025.

na dan vrednovanja: 06.10.2025.

mišljenja smo da je:

- Tržišna vrijednost (TV):

iznosi

TRŽIŠNA VRIJEDNOST
NEKRETNINE (€):

550.000,00 €

zaokruženo (temeljem "Upute o
načinu zaokruživanja povodom
uvođenja Eura")

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

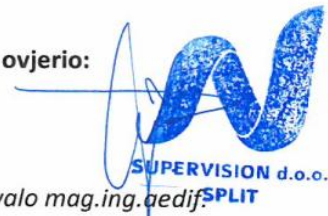
Procjenu izradio:



Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnosti

Procjenu ovjerio:



Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.

SUPERVISION D.O.O.

15. PRILOZI

15.1. Fotodokumentacija



15.2. Dokumentacija



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK

Stanje na dan: 06.10.2025. 08:45

Katastarska općina: 307009, POPOVA LUKA

Broj ZK uložka: 1332

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-5680/2025

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | PPR |
|------|--------------------------|------------|--|----------------|-----|
| 1. | *111/2 | 2 | SUTVID ŠTALA | 49 49 | |
| 2. | 126/3 | 3 | SUTVID ŠUMA | 13710 13710 | |
| | | UKUPNO: | | 13759 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| | Zaprimljeno 08.05.2013. broj Z-2680/13 | |
| 1.1 | Na temelju rješenja UP/I-612-08/13-05/0026 od 25.veljače 2013. Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku, zabilježuje se preventivna zaštita do 25.veljače 2016.godine , odnosno do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra svih nekretnina u ovom uložku. | |
| | Zaprimljeno 10.10.2022.g. pod brojem Z-11104/2022 | |
| 2.1 | ZABILJEŽBA, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE I MEDIJA RH, UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE, KONZERVATORSKI ODJEL U DUBROVNIKU KLASA: UP/I-612-08/22-05/0116, URBROJ: 532-05-02-17/8-22-1 28.09.2022, Zabilježuje se da se kčbr. zgr. 111/2 i kčbr. 126/3, upisane u A I (jedan) stavljaju pod preventivnu zaštitu do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra, sukladno članku 10. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najduže šest godina od dana donošenja ovog Rješenja (28.09.2028.). | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|--|--|------------|
| 1. Vlasnički dio: 1/1 | | |
| CASTELLUM AQUAE D. O. O. OREBIĆ, OREBIĆ, P. KREŠIMIRA IV BR. 141 | | |
| 1.4 | Zaprimljeno 17.04.2025.g. pod brojem Z-5478/2025 | na 1 (1.1) |
| | ZABILJEŽBA, RJEŠENJE POSL. BR. ST-51/2025-21 TRGOVAČKOG SUDA U DUBROVNIKU 17.04.2025, zabilježuje se nastavak postupka radi naknadne diobe stečajne mase | |

Katastarska općina: 307009, POPOVA LUKA

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 1332

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|--------------|---------------|-------|-----------|
| Tereta nema! | | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.10.2025.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 06.10.2025. 08:45

Katastarska općina: 307009, POPOVA LUKA

Broj ZK uložka: 1388

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-5797/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | PPR |
|------|--------------------------|------------|--|----------------|-----|
| 1. | *111/1 | 2 | ZGRADA ŠTALA | 54 54 | |
| 2. | 126/9 | 3 | SUTVID ŠUMA | 19342 19342 | |
| 3. | 126/19 | 3 | SUTVID ŠLJUNČANA OBALA | 326 326 | |
| | | | UKUPNO: | 19722 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| | Zaprimljeno 08.05.2013. broj Z-2680/13 | |
| 1.1 | Na temelju rješenja UP/I-612-08/13-05/0026 od 25.veljače 2013. Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku, zabilježuje se preventivna zaštita do 25.veljače 2016.godine , odnosno do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra svih nekretnina u ovom uložku.. | |
| | Zaprimljeno 10.10.2022.g. pod brojem Z-11104/2022 | |
| 4.1 | ZABILJEŽBA, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE I MEDIJA RH, UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE, KONZERVATORSKI ODJEL U DUBROVNIKU KLASA: UP/I-612-08/22-05/0116, URBROJ: 532-05-02-17/8-22-1 28.09.2022. Zabilježuje se da se kčbr. zgr. 111/1, kčbr. 126/9 i kčbr. 126/19, upisane u A I (jedan) stavljaju pod preventivnu zaštitu do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra, sukladno članku 10. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najduže šest godina od dana donošenja ovog Rješenja (28.09.2028.). | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|------------|
| | 1. Vlasnički dio: 1/1 CASTELLUM AQUAE D. O. O. OREBIĆ, OREBIĆ, P. KREŠIMIRA IV BR. 141 | |
| 1.4 | Zaprimljeno 23.04.2025.g. pod brojem Z-5680/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE POSL.BR. ST-51/2025-21 TRGOVAČKOG SUDA U DUBROVNIKU 17.04.2025. zabilježuje se nastavak postupka radi naknadne diobe stečajne mase . | na 1 (1.1) |

Katastarska općina: 307009, POPOVA LUKA

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 1388

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|--------------|---------------|-------|-----------|
| Tereta nema! | | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.10.2025.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 06.10.2025. 08:45

Katastarska općina: 307009, POPOVA LUKA

Broj ZK uložka: 2184

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-5797/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | PPR |
|---------|--------------------------|------------|--|--------------|-----|
| 1. | *110 | 2 | ZGRADE KUĆA, ZGRADE | 151 151 | |
| 2. | 126/4 | 3 | SUTVID OBALA | 723 723 | |
| 3. | 126/17 | 3 | SUTVID DVORIŠTE | 596 596 | |
| 4. | 126/18 | 3 | SUTVID OBALA | 417 417 | |
| UKUPNO: | | | | 1887 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| | Zaprimljeno 08.05.2013. broj Z-2680/13 | |
| 1.1 | Na temelju rješenja UP/I-612-08/13-05/0026 od 25.veljače 2013. Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku, zabilježuje se preventivna zaštita do 25.veljače 2016.godine , odnosno do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra svih nekretnina u ovom tijelu. | |
| | Zaprimljeno 10.10.2022.g. pod brojem Z-11104/2022 | |
| 5.1 | ZABILJEŽBA, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE I MEDIJA RH, UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE, KONZERVATORSKI ODJEL U DUBROVNIKU KLASA: UP/I-612-08/22-05/0116, URBROJ: 532-05-02-17/8-22-1 28.09.2022, Zabilježuje se da se kčbr. zgr. 110, kčbr. 126/4, kčbr. 126/17 i kčbr. 126/18, upisane u A II (dva) stavljaju pod preventivnu zaštitu do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra, sukladno članku 10. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najduže šest godina od dana donošenja ovog Rješenja (28.09.2028.). | |

B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|------------|
| | 1. Vlasnički dio: 1/1 | |
| | CASTELLUM AQUAE D. O. O. OREBIĆ, OREBIĆ, P. KREŠIMIRA IV BR. 141 | |
| 1.4 | Zaprimljeno 17.04.2025.g. pod brojem Z-5478/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE POSL. BR. ST-51/2025-21 TRGOVAČKOG SUDA U DUBROVNIKU 17.04.2025, zabilježuje se nastavak postupka radi naknadne diobe stečajne mase. | na 1 (1.1) |

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

06.10.2025. 08:46:26

Stranica: 1

Katastarska općina: 307009, POPOVA LUKA

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 2184

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|--------------|---------------|-------|-----------|
| Tereta nema! | | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.10.2025.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK
Stanje na dan: 06.10.2025. 08:45

Katastarska općina: 307009, POPOVA LUKA

Broj ZK uložka: 1332

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-5680/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | PPR |
|------|--------------------------|------------|--|----------------|-----|
| 1. | *111/2 | 2 | SUTVID ŠTALA | 49 49 | |
| 2. | 126/3 | 3 | SUTVID ŠUMA | 13710 13710 | |
| | | UKUPNO: | | 13759 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| | Zaprimljeno 08.05.2013. broj Z-2680/13 | |
| 1.1 | Na temelju rješenja UP/I-612-08/13-05/0026 od 25.veljače 2013. Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku, zabilježuje se preventivna zaštita do 25.veljače 2016.godine , odnosno do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra svih nekretnina u ovom uložku. | |
| | Zaprimljeno 10.10.2022.g. pod brojem Z-11104/2022 | |
| 2.1 | ZABILJEŽBA, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE I MEDIJA RH, UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE, KONZERVATORSKI ODJEL U DUBROVNIKU KLASA: UP/I-612-08/22-05/0116, URBROJ: 532-05-02-17/8-22-1 28.09.2022, Zabilježuje se da se kčbr. zgr. 111/2 i kčbr. 126/3, upisane u A I (jedan) stavljaju pod preventivnu zaštitu do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra, sukladno članku 10. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najduže šest godina od dana donošenja ovog Rješenja (28.09.2028.). | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|------------|
| | 1. Vlasnički dio: 1/1 CASTELLUM AQUAE D. O. O. OREBIĆ, OREBIĆ, P. KREŠIMIRA IV BR. 141 | |
| 1.4 | Zaprimljeno 17.04.2025.g. pod brojem Z-5478/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE POSL. BR. ST-51/2025-21 TRGOVAČKOG SUDA U DUBROVNIKU 17.04.2025, zabilježuje se nastavak postupka radi naknadne diobe stečajne mase | na 1 (1.1) |

Katastarska općina: 307009, POPOVA LUKA

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 1332

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|--------------|---------------|-------|-----------|
| Tereta nema! | | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.10.2025.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK
Stanje na dan: 06.10.2025. 08:45

Katastarska općina: 307009, POPOVA LUKA

Broj ZK uložka: 1388

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-5797/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | PPR |
|------|--------------------------|------------|--|----------------|-----|
| 1. | *111/1 | 2 | ZGRADA ŠTALA | 54 54 | |
| 2. | 126/9 | 3 | SUTVID ŠUMA | 19342 19342 | |
| 3. | 126/19 | 3 | SUTVID ŠLJUNČANA OBALA | 326 326 | |
| | | UKUPNO: | | 19722 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| | Zaprimljeno 08.05.2013. broj Z-2680/13 | |
| 1.1 | Na temelju rješenja UP/I-612-08/13-05/0026 od 25.veljače 2013. Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku, zabilježuje se preventivna zaštita do 25.veljače 2016.godine , odnosno do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra svih nekretnina u ovom uložku.. | |
| | Zaprimljeno 10.10.2022.g. pod brojem Z-11104/2022 | |
| 4.1 | ZABILJEŽBA, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE I MEDIJA RH, UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE, KONZERVATORSKI ODJEL U DUBROVNIKU KLASA: UP/I-612-08/22-05/0116, URBROJ: 532-05-02-17/8-22-1 28.09.2022, Zabilježuje se da se kčbr. zgr. 111/1, kčbr. 126/9 i kčbr. 126/19, upisane u A I (jedan) stavljaju pod preventivnu zaštitu do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra, sukladno članku 10. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najduže šest godina od dana donošenja ovog Rješenja (28.09.2028.). | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|------------|
| | 1. Vlasnički dio: 1/1 CASTELLUM AQUAE D. O. O. OREBIĆ, OREBIĆ, P. KREŠIMIRA IV BR. 141 | |
| 1.4 | Zaprimljeno 23.04.2025.g. pod brojem Z-5680/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE POSL.BR. ST-51/2025-21 TRGOVAČKOG SUDA U DUBROVNIKU 17.04.2025, zabilježuje se nastavak postupka radi naknadne diobe stečajne mase . | na 1 (1.1) |

Katastarska općina: 307009, POPOVA LUKA

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 1388

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|--------------|---------------|-------|-----------|
| Tereta nema! | | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.10.2025.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK
Stanje na dan: 06.10.2025. 08:45

Katastarska općina: 307009, POPOVA LUKA

Broj ZK uložka: 2184

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-5797/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | PPR |
|------|--------------------------|------------|--|--------------|-----|
| 1. | *110 | 2 | ZGRADE KUĆA, ZGRADE | 151 151 | |
| 2. | 126/4 | 3 | SUTVID OBALA | 723 723 | |
| 3. | 126/17 | 3 | SUTVID DVORIŠTE | 596 596 | |
| 4. | 126/18 | 3 | SUTVID OBALA | 417 417 | |
| | | UKUPNO: | | 1887 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| | Zaprimljeno 08.05.2013. broj Z-2680/13 | |
| 1.1 | Na temelju rješenja UP/I-612-08/13-05/0026 od 25. veljače 2013. Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku, zabilježuje se preventivna zaštita do 25. veljače 2016. godine, odnosno do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra svih nekretnina u ovom tijelu. | |
| | Zaprimljeno 10.10.2022.g. pod brojem Z-11104/2022 | |
| 5.1 | ZABILJEŽBA, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE I MEDIJA RH, UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE, KONZERVATORSKI ODJEL U DUBROVNIKU KLASA: UP/I-612-08/22-05/0116, URBROJ: 532-05-02-17/8-22-1 28.09.2022, Zabilježuje se da se kčbr. zgr. 110, kčbr. 126/4, kčbr. 126/17 i kčbr. 126/18, upisane u A II (dva) stavljaju pod preventivnu zaštitu do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra, sukladno članku 10. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najduže šest godina od dana donošenja ovog Rješenja (28.09.2028.). | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|------------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 CASTELLUM AQUAE D. O. O. OREBIĆ, OREBIĆ, P. KREŠIMIRA IV BR. 141 | |
| 1.4 | Zaprimljeno 17.04.2025.g. pod brojem Z-5478/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE POSL. BR. ST-51/2025-21 TRGOVAČKOG SUDA U DUBROVNIKU 17.04.2025, zabilježuje se nastavak postupka radi naknadne diobe stečajne mase. | na 1 (1.1) |

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

06.10.2025. 08:46:38

Stranica: 1

Katastarska općina: 307009, POPOVA LUKA

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 2184

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|--------------|---------------|-------|-----------|
| Tereta nema! | | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.10.2025.



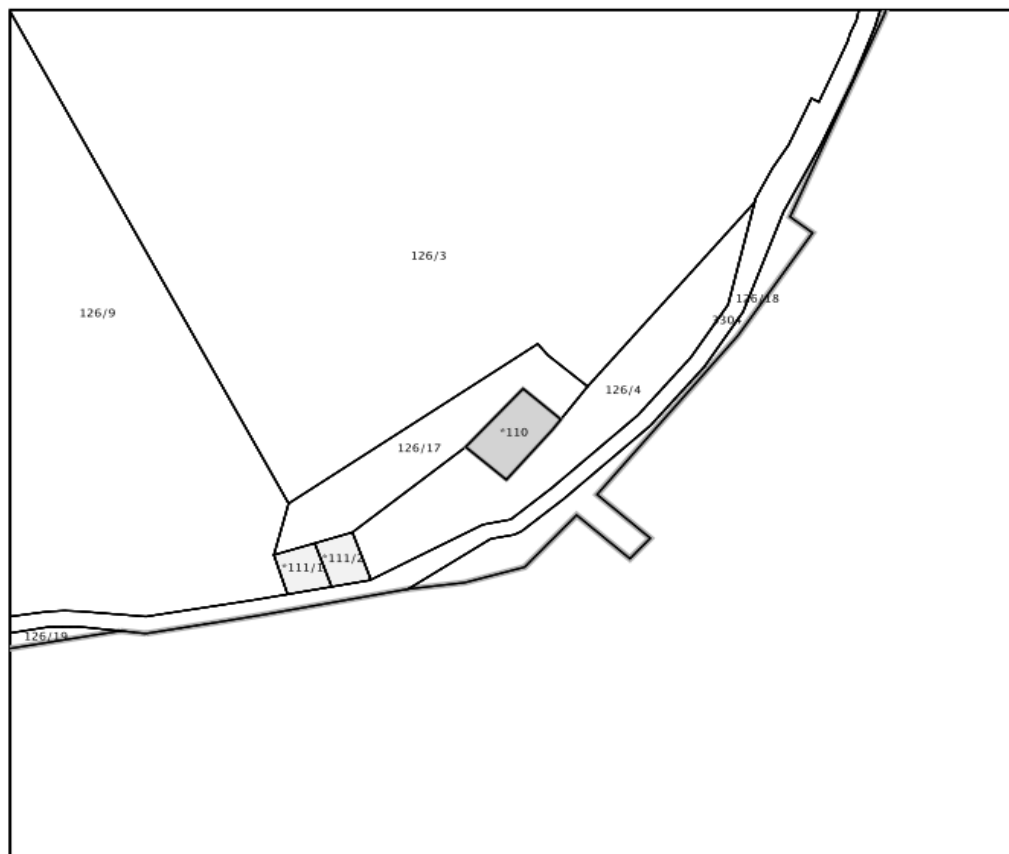
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
DUBROVNIK

Stanje na dan: 06.10.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. POPOVA LUKA
k.č.br.: *110

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
DUBROVNIK

Stanje na dan: 06.10.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

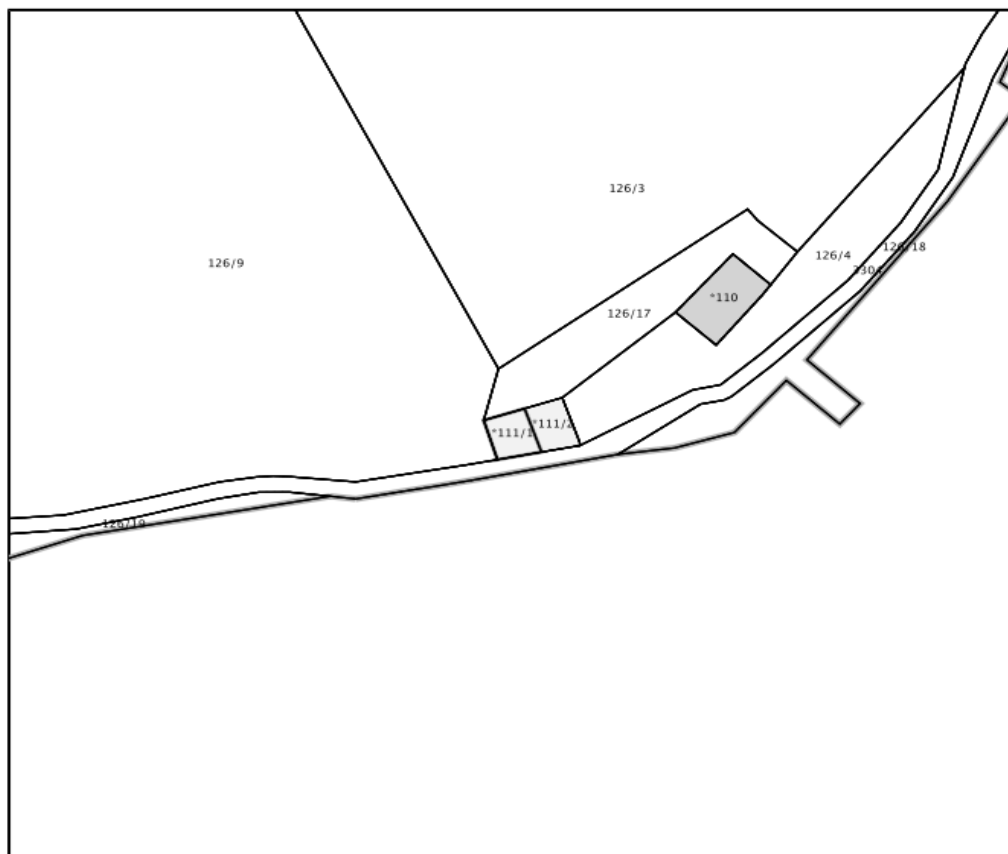
K.o. POPOVA LUKA

k.č.br.: *111/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880





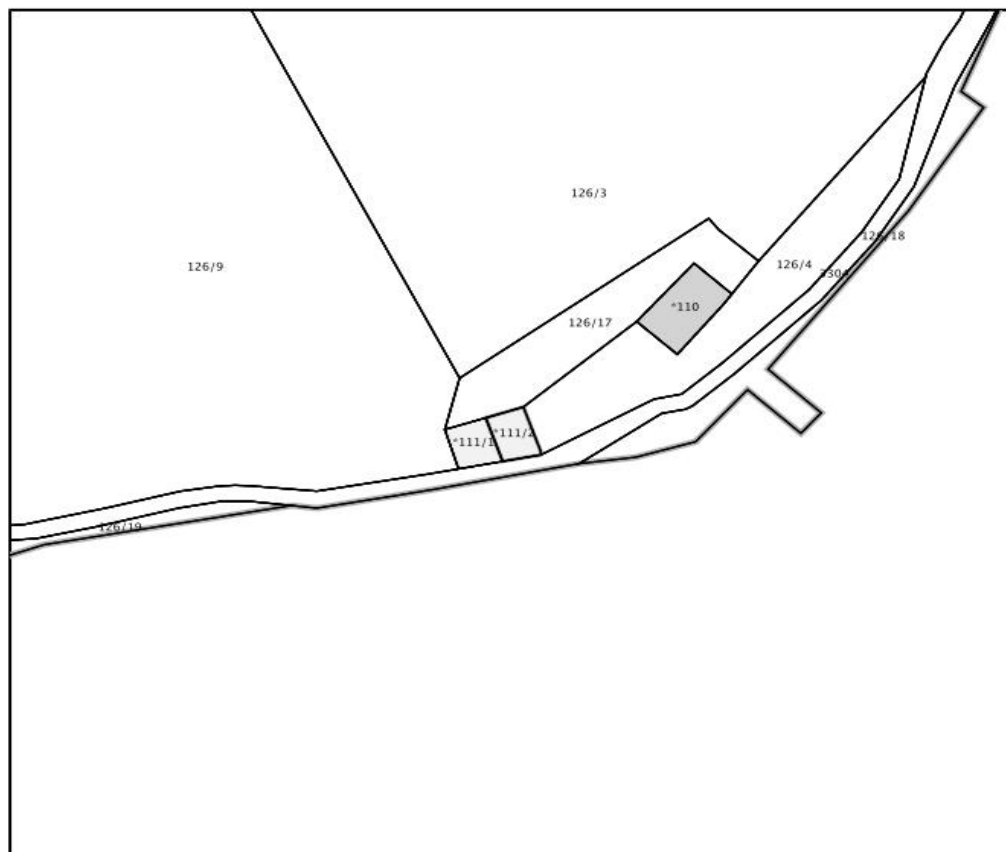
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
DUBROVNIK

Stanje na dan: 06.10.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. POPOVA LUKA
k.č.br.: *111/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880







15.3. Prostorno-planska dokumentacija

| | | | |
|---|----|---|------------|
| Županija: | | DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA | |
| Općina: | | OPĆINA JANJINA | |
| Naziv prostornog plana: | | IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE JANJINA | |
| Naziv kartografskog prikaza: | | KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA | |
| Broj kartografskog prikaza: | 1. | Mjerilo kartografskog prikaza: | 1 : 25 000 |
| Odluka o izradi prostornog plana (službeno glasilo): Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije 6/21 | | Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije 4/24 | |



Namjena površina unutar
građevinskog područja naselja i izdvojenog
dijela građevinskog područja naselja

izgrađeni dio neizgrađeni dio

mješovita namjena