

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINE : **GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE**
LOKACIJA : **čest. zem. 126/3, 126/4, 126/9, 126/17, 126/18, 126/19
k.o. Popova Luka**
NARUČITELJ : **CASTELLUM AQUAE D. O. O. OREBIĆ, OREBIĆ, P. KREŠIMIRA
IV BR. 141**



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. : **15-10/2025**
PROCJENITELJ : **SUPERVISION d.o.o., Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.**

Split, 08.10.2025.

	<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 primjenjenih propisa i stručne literature.....</i>	<i>5.</i>
5.	<i>Status procjenitelja i sukob interesa.....</i>	<i>6.</i>
6.	<i>Rješenje o imenovanju.....</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>Površina nekretnine</i>	<i>13.</i>
12.	<i>Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....</i>	<i>14.</i>
13.	<i>Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje.....</i>	<i>15.</i>
14.	<i>Zaključak o procijenjenoj vrijednosti nekretnine</i>	<i>28.</i>
15.	<i>Prilozi</i>	<i>29.</i>
	15.1. <i>Fotodokumentacija.....</i>	<i>29.</i>
	15.2. <i>Dokumentacija.....</i>	<i>30.</i>
	15.3. <i>Prostorno-planska dokumentacija.....</i>	<i>51.</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, ovlašteni 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 elaborata 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 procjenjeni 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 energetske pregledu zgrade i energetske 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.

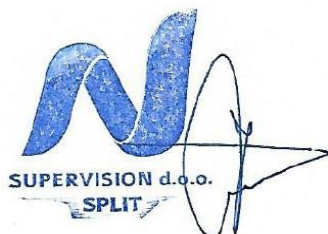
Izrađivač procjembenog elaborata Supervision d.o.o. iz Splita izjavljuje da je isti elaborat izrađen neovisno i nepristrano, te ne postoji mogući sukob interesa, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

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

R J E Š E N J E

- 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.



6aeiiNHEk-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



6aeiiiNHEk-UetEqHeN-kA

7. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene	CASTELLUM AQUAE D. O. O. OREBIĆ, OREBIĆ, P. KREŠIMIRA IV BR. 141
Zadatak procjene	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Svrha procjene	UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Dan kakvoće:	08.10.2025.
Dan očevida:	08.10.2025.
Dan vrednovanja:	08.10.2025.
Adresa nekretnine	čest. zem. 126/3, 126/4, 126/9, 126/17, 126/18, 126/19 k.o. Popova Luka
Tip nekretnine	GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
katastarska općina	Popova Luka
z.k. uložak	1332, 1388, 2184
poduložak	-
čest. zem.	126/3, 126/4, 126/9, 126/17, 126/18, 126/19
površina zemljišta (m ²)	3.686,00
Tržišna vrijednost zemljišta (€)	2.450.000,00
Prilaz javnoj površini	Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na JPP.
Namjena	Prema Izmjenama i dopunama PPU Općine Janjina, kartografskim prikazima: 1. Korištenje i namjena površina (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije 4/24), predmetna nekretnina se nalazi dijelom u zoni mješovita namjena-izgrađeni dio i dijelom u zoni ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište.
Procjenitelj:	SUPERVISION d.o.o., Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.

8. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu Naručitelja:

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

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE**

na lokaciji: **čest. zem. 126/3, 126/4, 126/9, 126/17, 126/18, 126/19 k.o. Popova Luka**

dan kakvoće: 08.10.2025.

dan očevida: 08.10.2025.

dan vrednovanja: 08.10.2025.

Opis nekretnine: Predmetna nekretnina (na dan očevida 08.10.2025.) oznake čest. zem. 126/3, 126/4, 126/9, 126/17, 126/18, 126/19 k.o. Popova Luka ukupne površine 35.114,00 m², predstavlja građevinsko i poljoprivredno zemljište koje se nalazi na poluotoku Pelješcu, u općini Janjina, u naselju Drače, a koje u naravi predstavlja šumsko zemljište. Prema Izmjenama i dopunama PPU Općine Janjina, kartografskim prikazima: 1. Korištenje i namjena površina (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije 4/24), predmetna nekretnina se nalazi dijelom u zoni mješovita namjena-izgrađeni dio i dijelom u zoni ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište. Zemljište je u blagom padu i nepravilnog je oblika. Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na JPP.

Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost

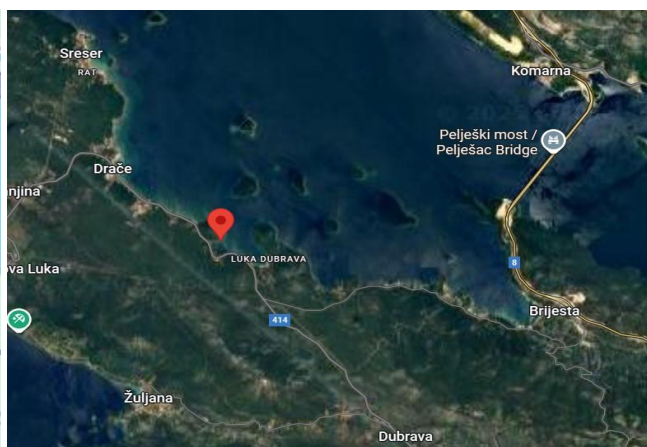
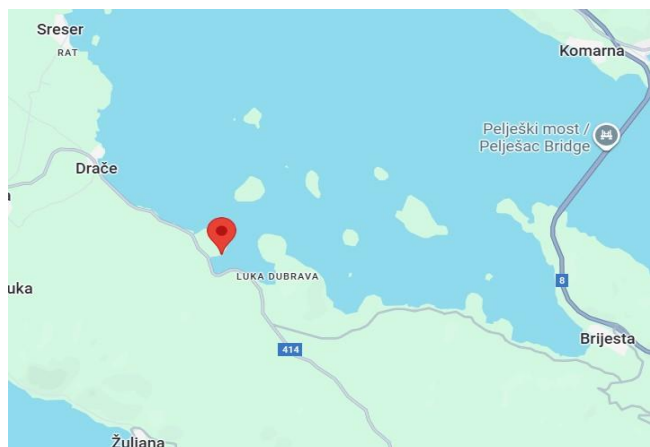
Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- 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

9. LOKACIJA

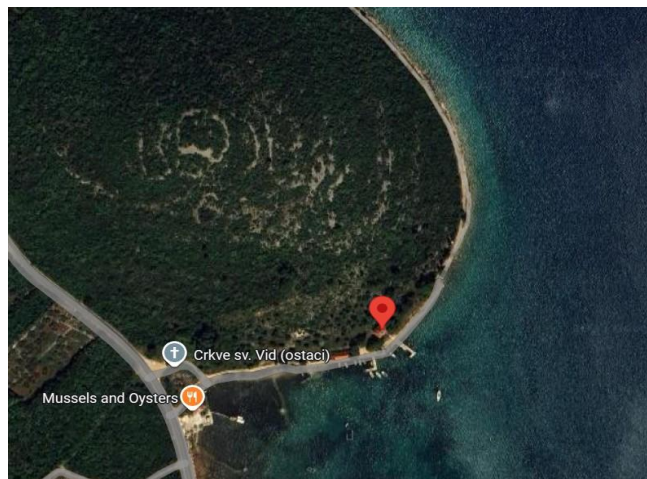
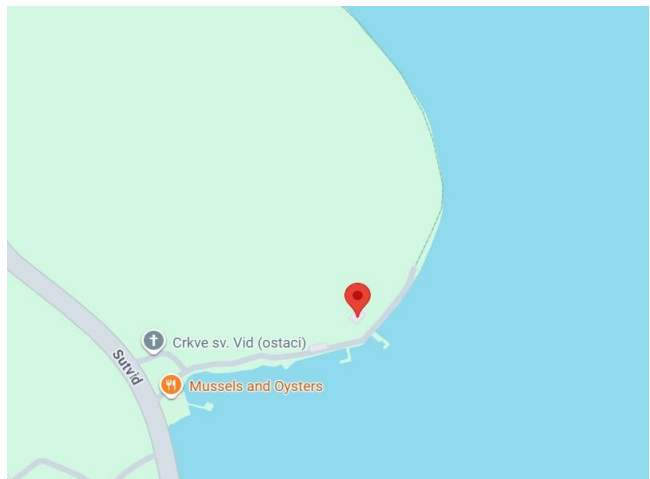
Makro

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

Predmetna nekretnina je građevinsko i pljoprivredno zemljište koje se nalazi na poluotoku Pelješcu, u općini Janjina, u naselju Drače. Prema Izmjenama i dopunama PPU Općine Janjina, kartografskim prikazima: 1. Korištenje i namjena površina (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije 4/24), predmetna nekretnina se nalazi dijelom u zoni mješovita namjena-izgrađeni dio i dijelom u zoni ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište. U okolici su neizgrađena građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, stambeni objekti i dr. Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na JPP.



10. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

10.1. Zemljišnik

Predmetna nekretnina oznake čest. zem. 126/3, 126/4, 126/9, 126/17, 126/18, 126/19 k.o. Popova Luka, je građevinsko i pljoprivredno zemljište koje se nalazi na poluotoku Pelješcu, u općini Janjina, u naselju Drače.

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. 126/3, 126/4, 126/9, 126/17, 126/18, 126/19

10.2. Katastar

Predmetna nekretnina je kat.čest.zem. 126/3, 126/4, 126/9, 126/17, 126/18, 126/19 k.o. Popova Luka, površine 35.114,00 m² (BZP br. 1332, 1388, 2184).

e - Izvod iz katastarskog plana, M 1: 1000, M 1: 2000

26.08.2025.

Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje je usklađeno.

10.3. Namjena prostora

Prema Izmjenama i dopunama PPU Općine Janjina, kartografskim prikazima: 1. Korištenje i namjena površina (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije 4/24), predmetna nekretnina se nalazi dijelom u zoni mješovita namjena-izgrađeni dio i dijelom u zoni ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na JPP.

11. POVRŠINA NEKRETNINE

11.1. Iskaz površina

NAZIV		Površina (m²)
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE		
dio 126/3		1.950,00
126/4		723,00
126/17		596,00
126/18		417,00
SVEUKUPNO :		3.686,00

NAZIV		Površina (m²)
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE		
dio 126/3		11.760,00
126/9		19.342,00
126/19		326,00
SVEUKUPNO :		31.428,00

Napomena:

Površine dijela građevinskog i dijela poljoprivrednog zemljišta na čest.zem. 126/3 su dostavljene od strane naručitelja.

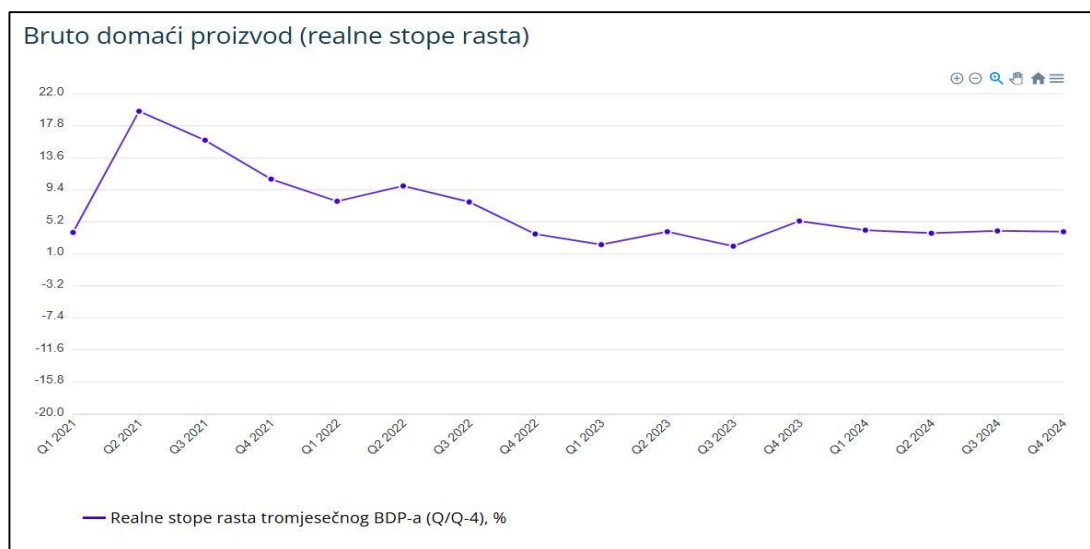
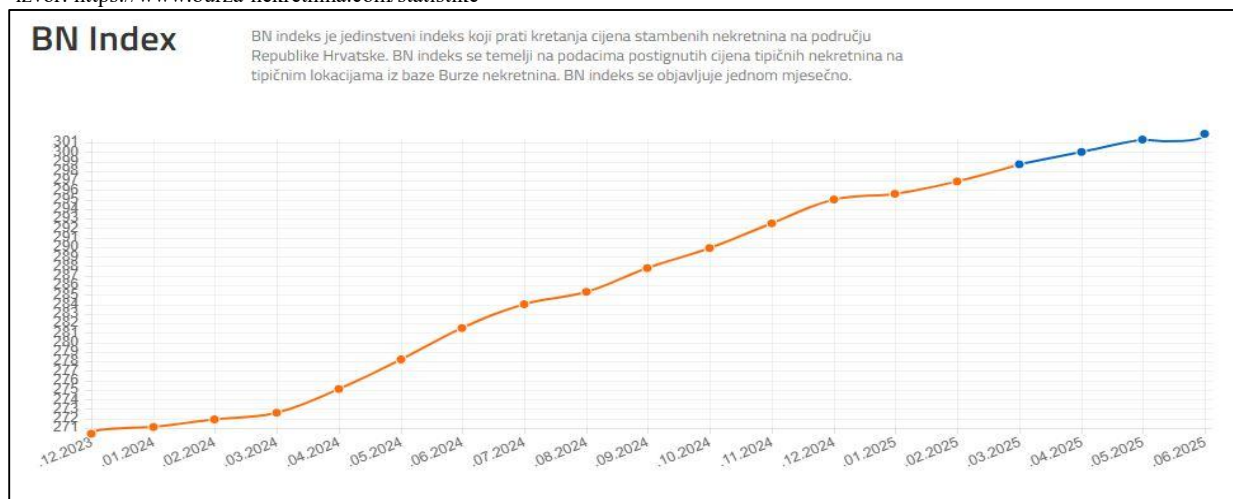
12. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

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

Cijene nekretnostima pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenih nekretnostima 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 nekretnostima u Hrvatskoj.

Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnostima, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljani projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnostima manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnostima u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnostima 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 nekretnostima kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnostima pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretnostima 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

Obzirom da se radi o procjeni vrijednosti zemljišta, a u skladu sa Zakonom, za procjenu predmetnog zemljišta odabire se poredbena metoda.

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 za zemljišta - GRAĐEVINSKO

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 €.

Osnovna obilježja:

katastarska općina:	Sreser
katastarska čestica:	761/35
kategorija zemljišta:	1. ktg.
veličina zemljišta:	(m ²) 465,00
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 - MJEŠOVITA NAMJENA

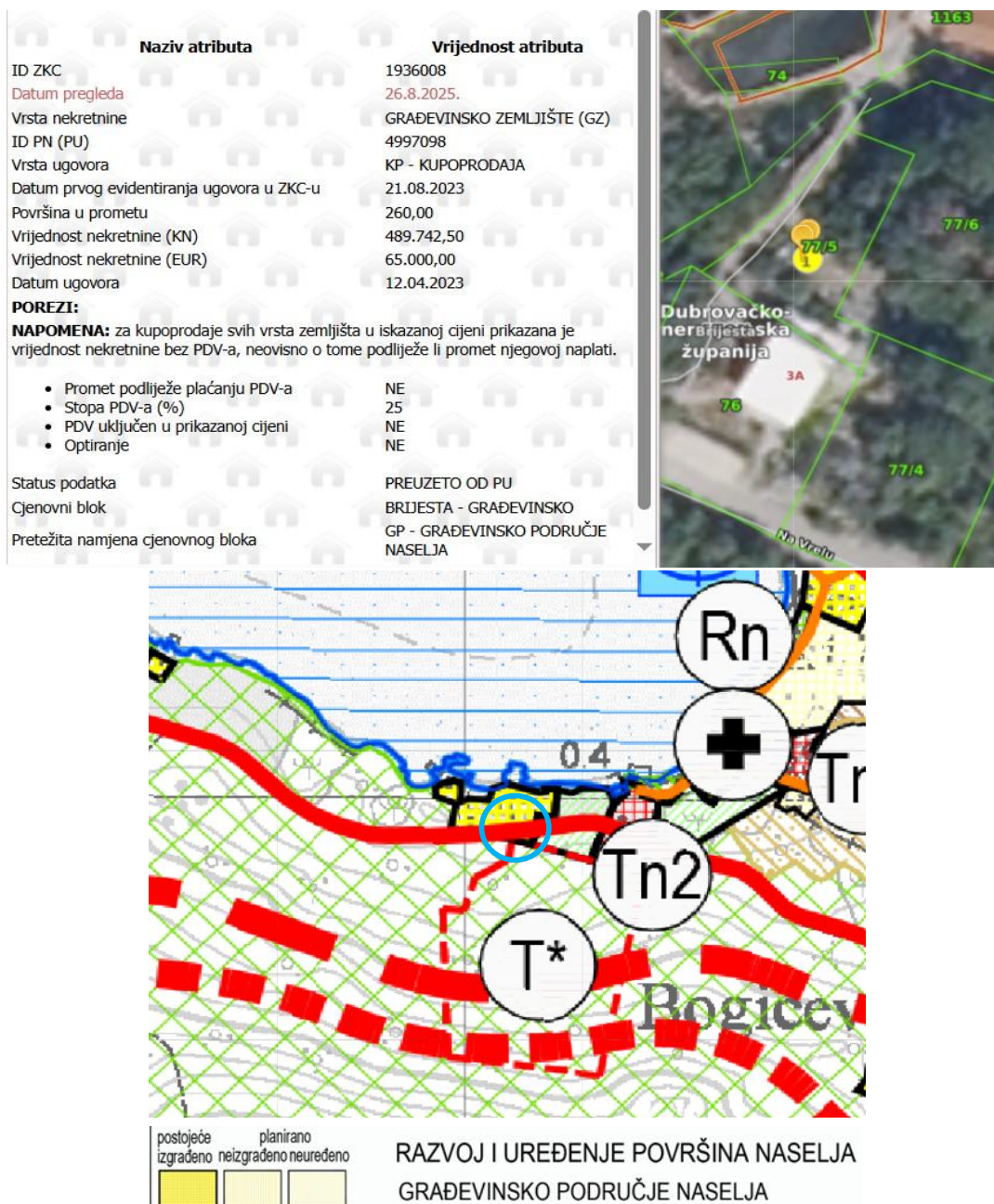


Poredba 2:

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 €.

Osnovna obilježja:

katastarska općina:	Brijesta		
katastarska čestica:	77/5		
kategorija zemljišta:	1. ktg.		
veličina zemljišta:	(m2)	260,00	
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)		

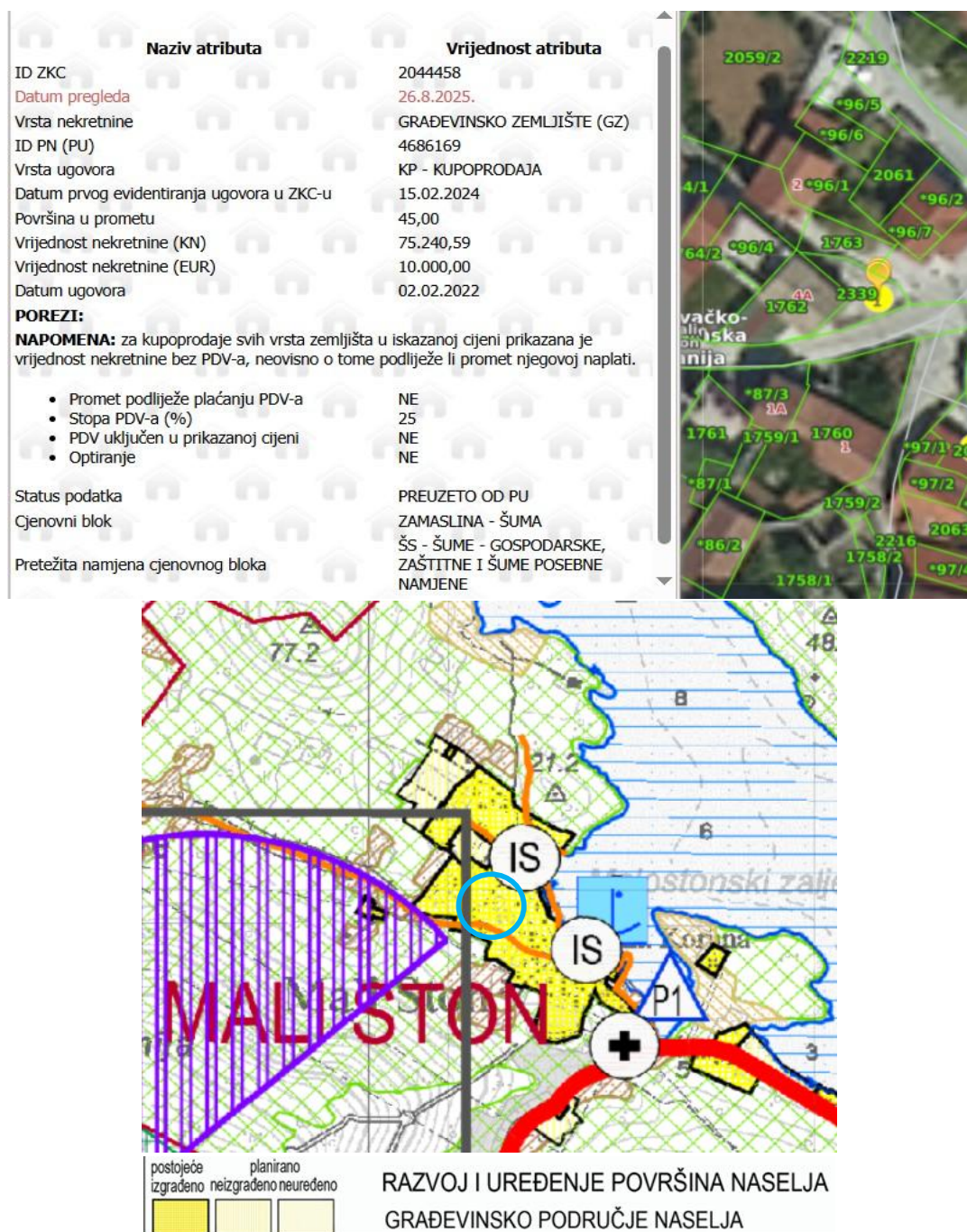


Poredba 3:

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 €.

Osnovna obilježja:

katastarska općina:	Ston
katastarska čestica:	2339
kategorija zemljišta:	1. ktg.
veličina zemljišta:	(m2) 45,00
cijena:	(€) 10.000,00 222,22 €/m ²
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⁾ 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		
Katastarska općina:	Sreser	Brijesta	Ston		
Katastarska čestica:	761/35	77/5	2339		
Datum transakcije:	25.03.2024.	12.04.2023.	02.02.2022.		
Površina (m ²) :	465,00	260,00	45,00		
Prodajna vrijednost (€):	110.000	65.000	10.000		
Cijena (€/m ²) :	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.izje.cij. (€/m ²):	263,23	295,46	304,68		

13.4. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi
Interkvalitativno izjednačenje

	Procjenjivana	Poredba	Poredba	Poredba		
	nekretnina	br. 1	br. 2	br. 3		
	Popova Luka	Sreser	Brijesta	Ston		
	4 čestice	761/35	77/5	2339		
ULAZNI PODACI						
Zona prema planu:	Izmjene i dopune PPU Općine Janjina - mješovita namjena-izgrađeni dio	mješovita namjena-izgrađeni dio	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA-postojeće izgrađeno	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA-postojeće izgrađeno		
Međuvremenski izjednačena cijena	-	122.402,05	76.819,91	13.710,62		
Površina čestice	3.686,00	465,00	260,00	45,00		
Cijena po m ²	-	263,23	295,46	304,68		
Iskoristivost (kis), (prilog 11 Pravilnika)						
Keoficijent iskoristivosti (nadz)	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						
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	3.686,00	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	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		

STATISTIKA						
Redni brojevi poredbi:		1	2	3		
Prosjeck:	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%

Redni brojevi poredbi:	1	2	3		
Izlazne vrijednosti nakon isključivanja neodgovarajućih poredbi (€/m ²)	263,23	364,85	376,23		

Izračunata vrijednost €/m ²	334,77
--	--------

TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK	
Usklađena vrijednost €/m ²	334,77
Površina nekretnine (m ²)	3.686,00
Prometna vrijednost (€)	1.233.966,22

13.5. Prikaz i analiza podataka za zemljišta - POLJOPRIVREDNO

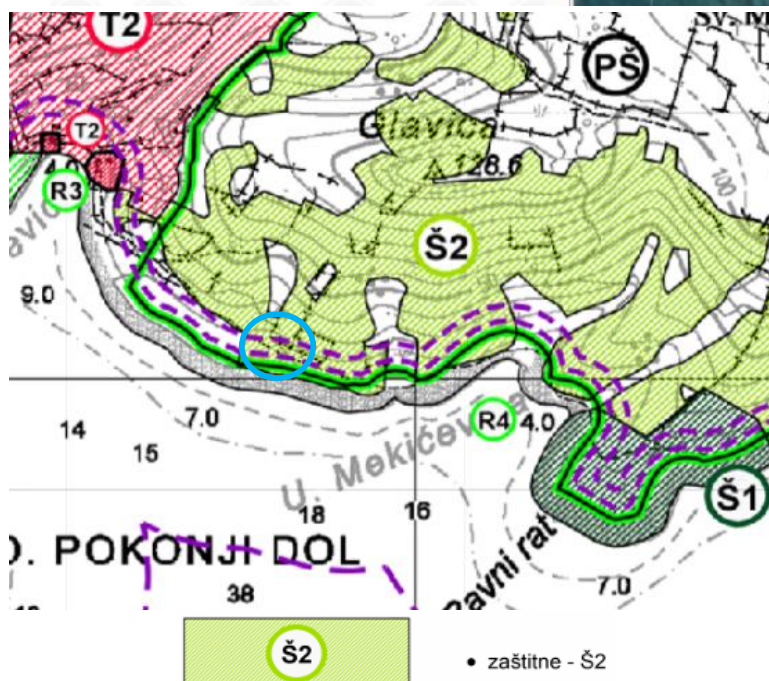
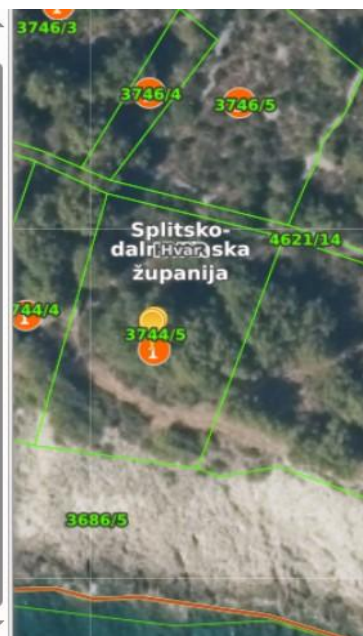
Poredba 1:

Poljoprivredno zemljište u Hvaru, na k.č.z. 3744/5, k.o. Hvar, u površini od 17.140,00 m² u zoni zaštitne-Š2. Datum ugovora 16.11.2021. u iznosu od 667.440,00 €.

Osnovna obilježja:

katastarska općina:	Hvar		
katastarska čestica:	3744/5		
kategorija zemljišta:	4. ktg.		
veličina zemljišta:	(m2)	17.140,00	
cijena:	(€)	667.440,00	38,94 €/m ²
datum:	16.11.2021.		
zona prema planu:	zaštitne-Š2		
	PPU Grada Hvara - III Izmjene i dopune ("Službeni glasnik Grada Hvara br. 6/22")		

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1592563
Datum pregleda	26.8.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4654705
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.02.2022
Površina u prometu	17.140,00
Vrijednost nekretnine (KN)	5.010.853,85
Vrijednost nekretnine (EUR)	667.440,00
Datum ugovora	16.11.2021
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.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	HVAR, MALO GRABLJE, MILNA - ZAŠTITNA ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š2S - ŠUME - ZAŠTITNE



Poredba 2:

Poljoprivredno zemljište u Podobučama, na k.č.z. 1, k.o. Podbuće, u površini od 31.366,00 m² u zoni ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište. Datum ugovora 09.10.2023. u iznosu od 700.000,00 €.

Osnovna obilježja:

katastarska općina: Podobuće

katastarska čestica: 1

kategorija zemljišta: 4. ktg.

veličina zemljišta: (m2) 31.366,00

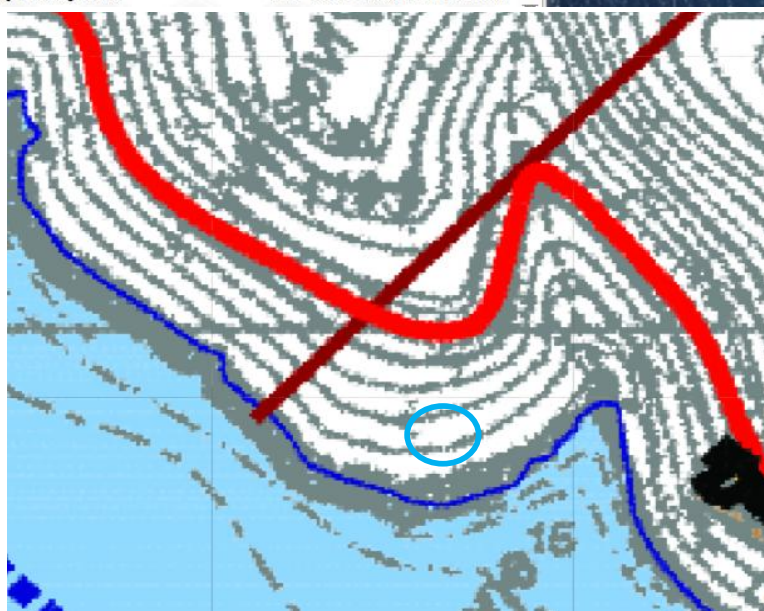
cijena: (€) 700.000,00 22,32 €/m²

datum: 09.10.2023.

zona prema planu: ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište

Izmjene i dopune PPU Općine Orebić (Službeni glasnik Općine Orebić 5/23)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1966680
Datum pregleda	26.8.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (P)
ID PN (PU)	5109665
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.10.2023
Površina u prometu	31.366,00
Vrijednost nekretnine (KN)	5.274.150,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	700.000,00
Datum ugovora	09.10.2023
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	ŽUPA PELJEŠKA - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š3S - ŠUME POSEBNE NAMJENE



ostalo poljoprivredno tlo,
šume i šumsko zemljište

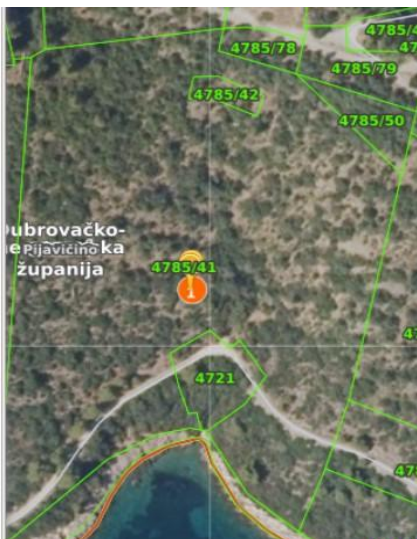
Poredba 3:

Poljoprivredno zemljište u Pijavičinu, na k.č.z. 4785/41, k.o. Pijavičino, u površini od 28.358,00 m² u zoni gospodarske i zaštitne šume (Š1, Š2). Datum ugovora 12.09.2022. u iznosu od 567.160,00 €.

Osnovna obilježja:

katastarska općina:	Pijavičino
katastarska čestica:	4785/41
kategorija zemljišta:	4. ktg.
veličina zemljišta:	(m2) 28.358,00
cijena:	(€) 567.160,00 20,00 €/m ²
datum:	12.09.2022.
zona prema planu:	gospodarske i zaštitne šume (Š1, Š2) Izmjene i dopune PPU Općine Orebić (Službeni glasnik Općine Orebić 5/23)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1778681
Datum pregleda	26.8.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (P)
ID PN (PU)	4867551
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.11.2022
Površina u prometu	28.358,00
Vrijednost nekretnine (KN)	4.260.555,26
Vrijednost nekretnine (EUR)	567.160,00
Datum ugovora	12.09.2022
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.	
<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	ŽUPA PELJEŠKA - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š3S - ŠUME POSEBNE NAMJENE



gospodarske i zaštitne šume (Š1, Š2)

13.6. 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⁾					
		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		
Katastarska općina:	Hvar	Podobuće	Pijavičino		
Katastarska čestica:	3744/5	1	4785/41		
Datum transakcije:	16.11.2021.	09.10.2023.	12.09.2022.		
Površina (m ²) :	17.140,00	31.366,00	28.358,00		
Prodajna vrijednost (€):	667.440	700.000	567.160		
Cijena (€/m ²) :	38,94	22,32	20,00		
Indeks/dan transakcije:	142,51	179,04	155,80		
Indeks/dan vrednovanja:	201,93	201,93	201,93		
Korekcijski faktor:	1,42	1,13	1,30		
Međuv.izje.cij. (€/m ²):	55,18	25,17	25,92		

**13.7. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi
Interkvalitativno izjednačenje**

	Procjenjivana nekretnina	Poredba br. 1	Poredba br. 2	Poredba br. 3		
	Popova Luka	Hvar	Podobuće	Pijavičino		
	dio 126/3	3744/5	1	4785/41		
ULAZNI PODACI						
Zona prema planu:	Izmjene i dopune PPU Općine Janjina - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište	zaštitne-Š2	ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište	gospodarske i zaštitne šume (Š1, Š2)		
Međuvremenski izjednačena cijena	-	945.731,24	789.493,97	735.087,41		
Površina čestice	31.428,00	17.140,00	31.366,00	28.358,00		
Cijena po m ²	-	55,18	25,17	25,92		
Kategorija zemljišta (1., 2., 3.)-prilog 4. Pravilnika	4. ktg.	4. ktg.	4. ktg.	4. ktg.		
Kolni pristup	da	ne	ne	da		
Opterećenost zemljišta	ne	ne	ne	-		
Komunalna infrastruktura	uz parcelu	u blizini	u blizini	uz parcelu		
Veličina zemljišta - u odnosu na min. za zonu prema Planu	31.428,00	17.140,00	31.366,00	28.358,00		
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	0,90	1,30	1,30		
Prodajna cijena po m ² nakon prilagodbe		49,66	32,72	33,70		
Indikator vrijednosti po m²		49,66	32,72	33,70		

STATISTIKA						
Redni brojevi poredbi:		1	2	3		
Prosjeak:	38,69					
Odstupanje od prosjeka:		10,97	-5,97	-4,99		
Kvadrat odstupanja:		120,26	35,66	24,95		
Suma:	180,86					
Standardno odstupanje:	7,76	20,07%				
Pravilo dva-sigma (\pm):	15,53					
Odstupanja od prosjeka:		0,28	-0,15	-0,13		
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne		

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

-11,11%

23,08%

23,08%

Redni brojevi poredbi:	1	2	3		
Izlazne vrijednosti nakon isključivanja neodgovarajućih poredbi (€/m ²)	49,66	32,72	33,70		

Izračunata vrijednost €/m ²	38,69
--	-------

TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK	
Usklađena vrijednost €/m ²	38,69
Površina nekretnine (m ²)	31.428,00
Prometna vrijednost (€)	1.216.042,10

14. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

na lokaciji:

čest. zem. 126/3, 126/4, 126/9, 126/17, 126/18, 126/19 k.o. Popova Luka

na dan kakvoće: 08.10.2025.

na dan očevida: 08.10.2025.

na dan vrednovanja: 08.10.2025.

mišljenja smo da je:

- Tržišna vrijednost (TV):

iznosi

TRŽIŠNA VRIJEDNOST
ZEMLJIŠTA

2.450.000,00 €

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

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Porez 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 iznos PDV-a nije sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

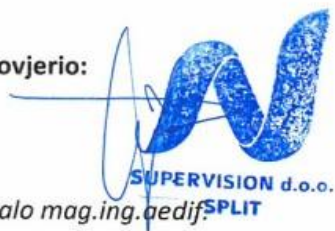
Procjenu izradio:



Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina

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: 08.10.2025. 08:31

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 08.10.2025.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 08.10.2025. 08:31

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 08.10.2025.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 08.10.2025. 08:31

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)

08.10.2025. 08:41:52

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 08.10.2025.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK
Stanje na dan: 08.10.2025. 08:31

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 08.10.2025.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK
Stanje na dan: 08.10.2025. 08:31

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 08.10.2025.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK
Stanje na dan: 08.10.2025. 08:31

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)

08.10.2025. 08:42:04

Stranica: 1

Katastarska općina: 307009, POPOVA LUKA

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 2184

C
Teretovnica

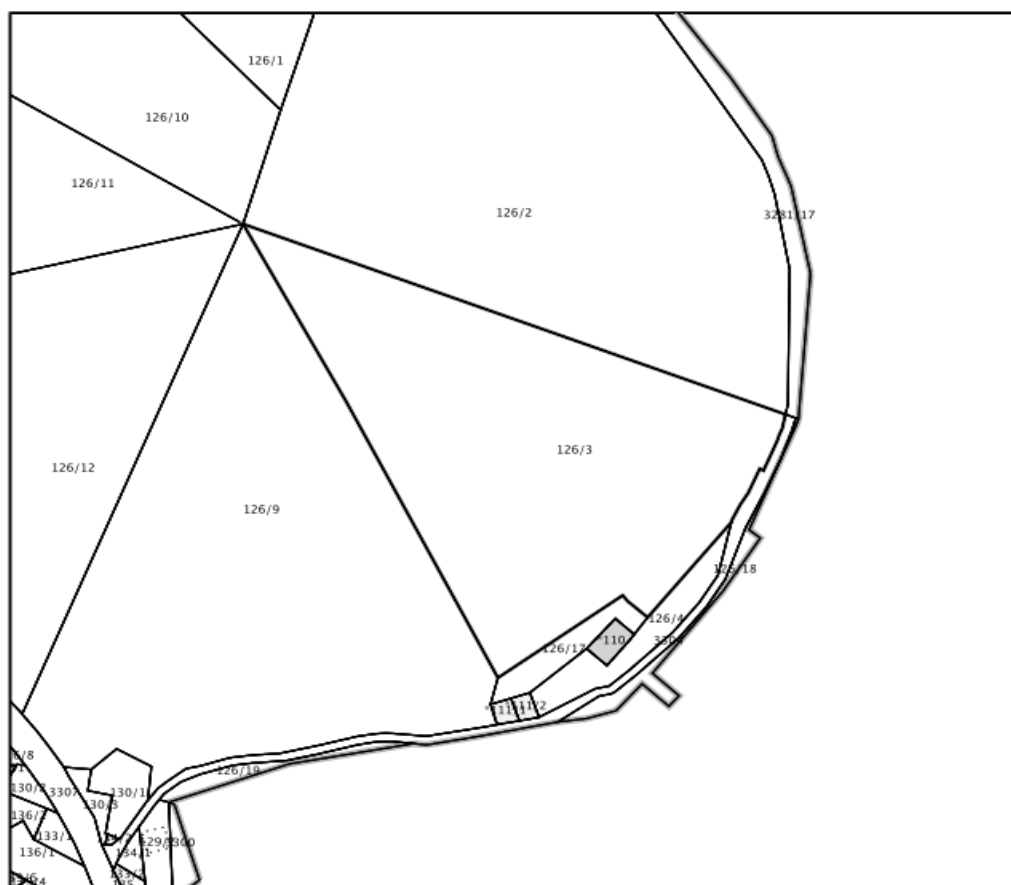
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 08.10.2025.



NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. POPOVA LUKA
k.č.br.: 126/3

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2880





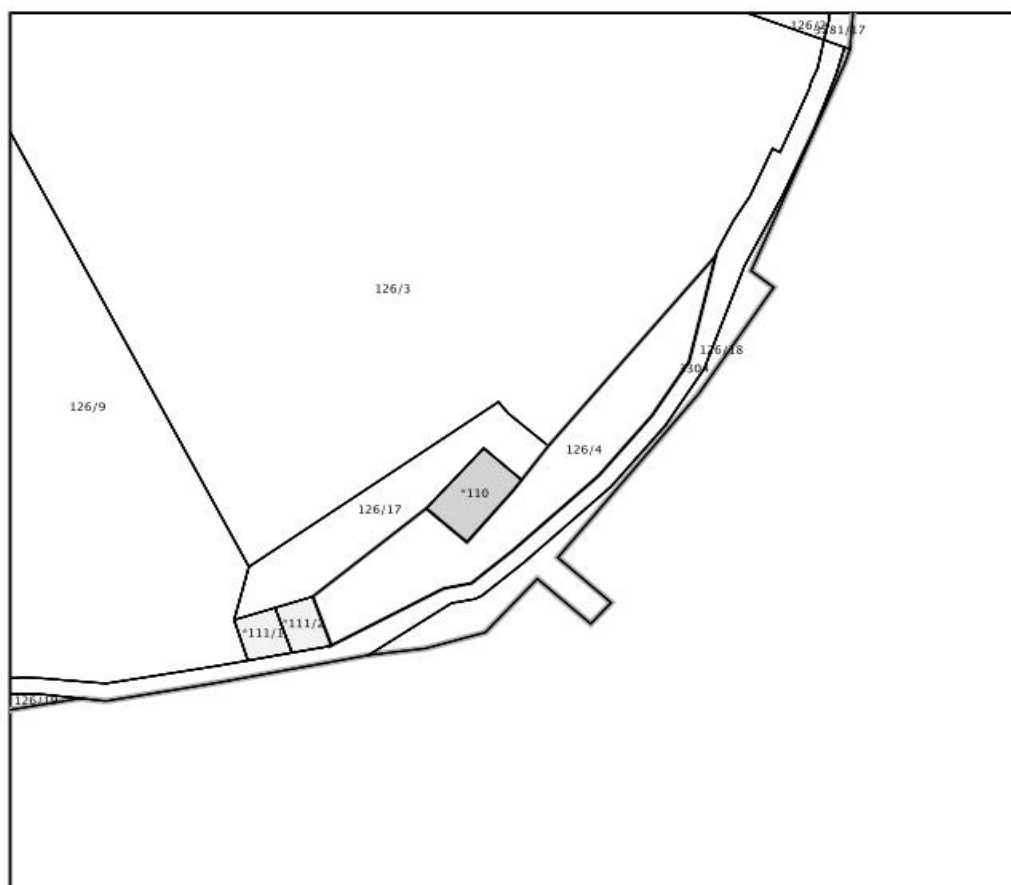
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
DUBROVNIK

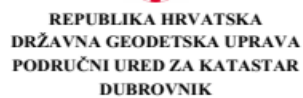
Stanje na dan: 08.10.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. POPOVA LUKA
k.č.br.: 126/4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



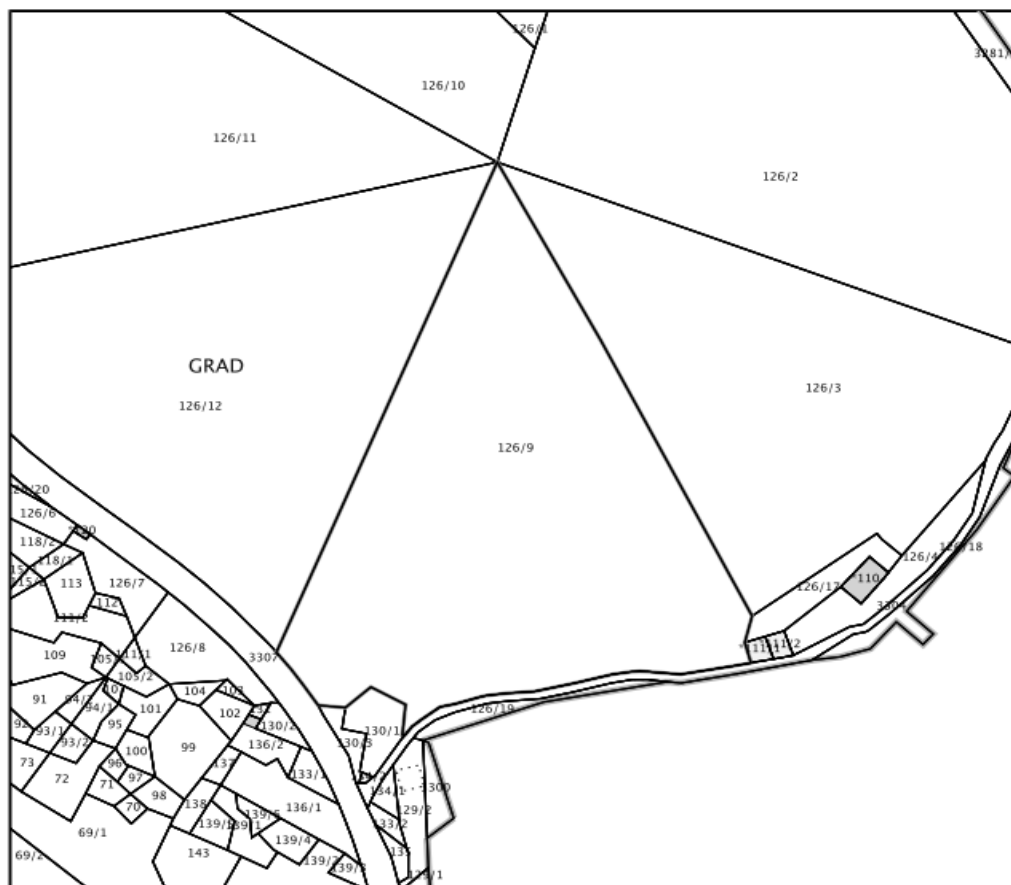


NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. POPOVA LUKA
k.č.br.: 126/9

Stanje na dan: 08.10.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2880





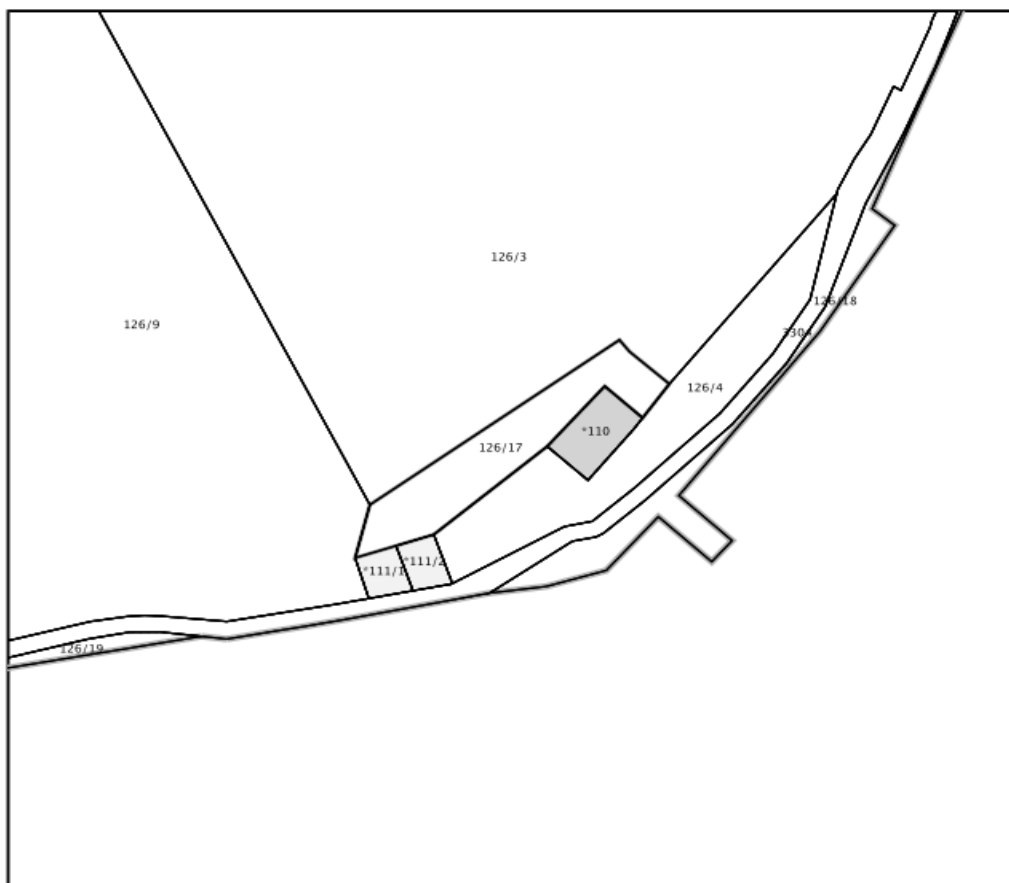
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
DUBROVNIK

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. POPOVA LUKA
k.č.br.: 126/17

Stanje na dan: 08.10.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

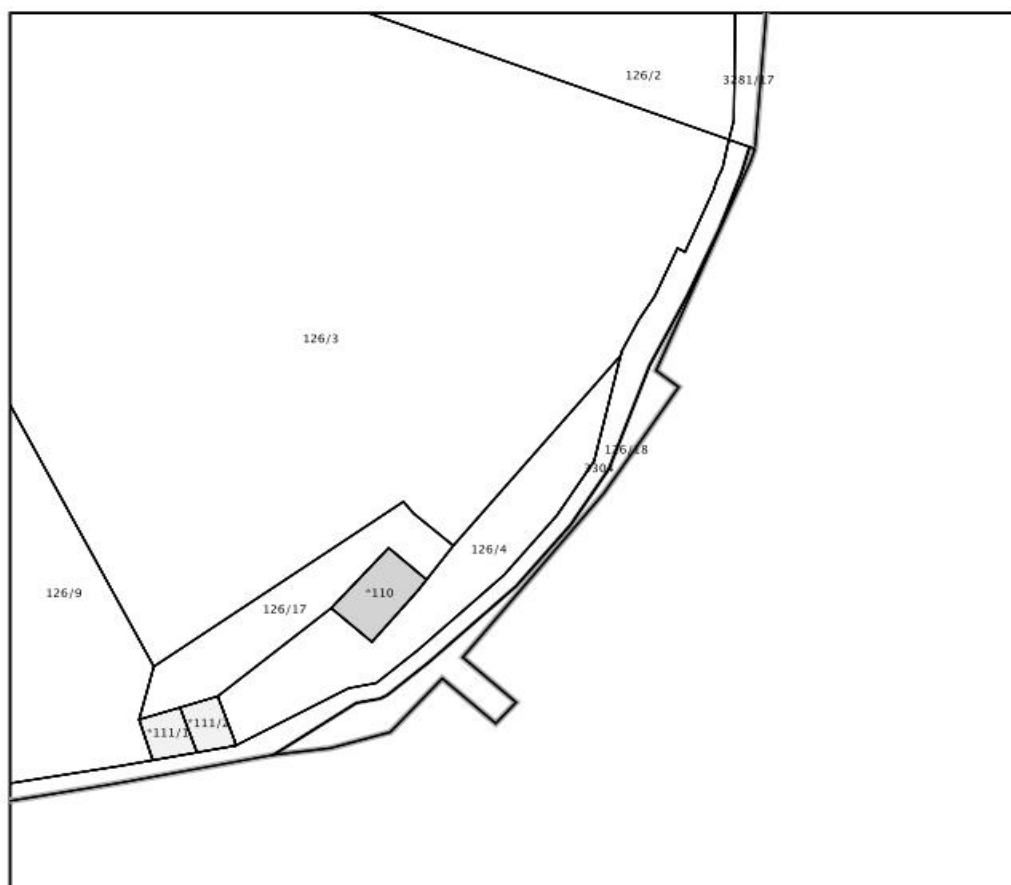
Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. POPOVA LUKA
k.č.br.: 126/18

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





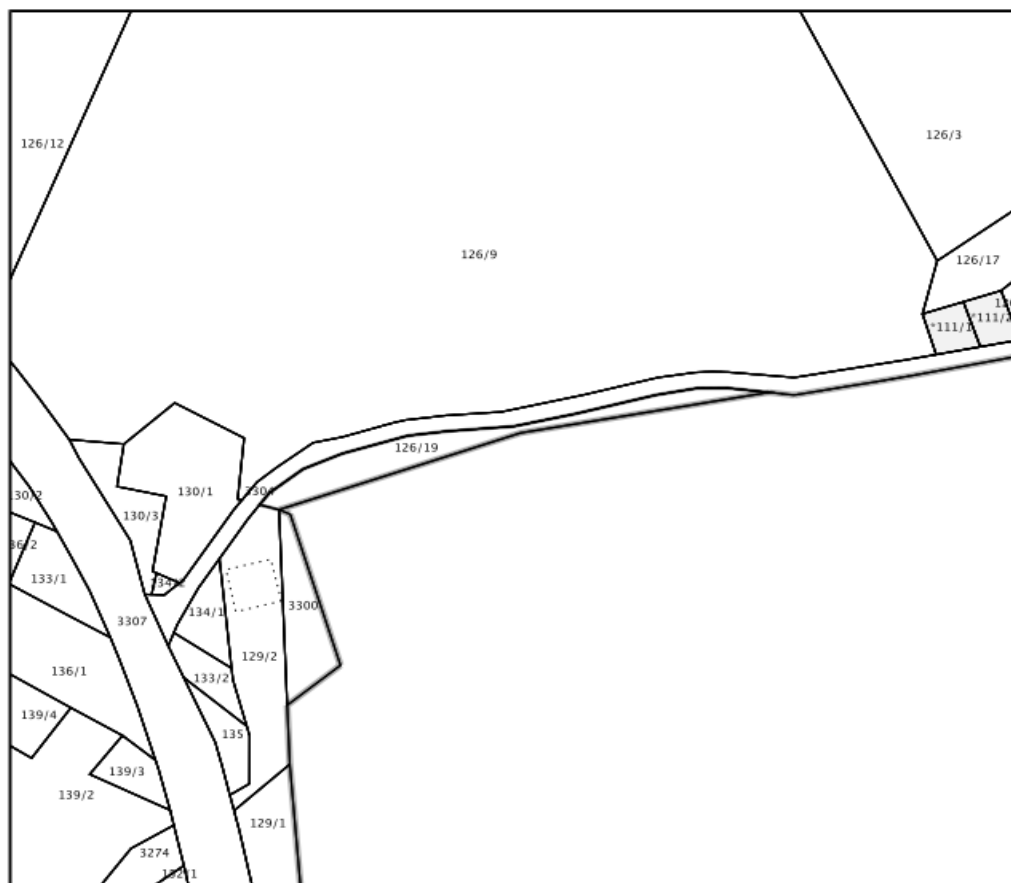
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
DUBROVNIK

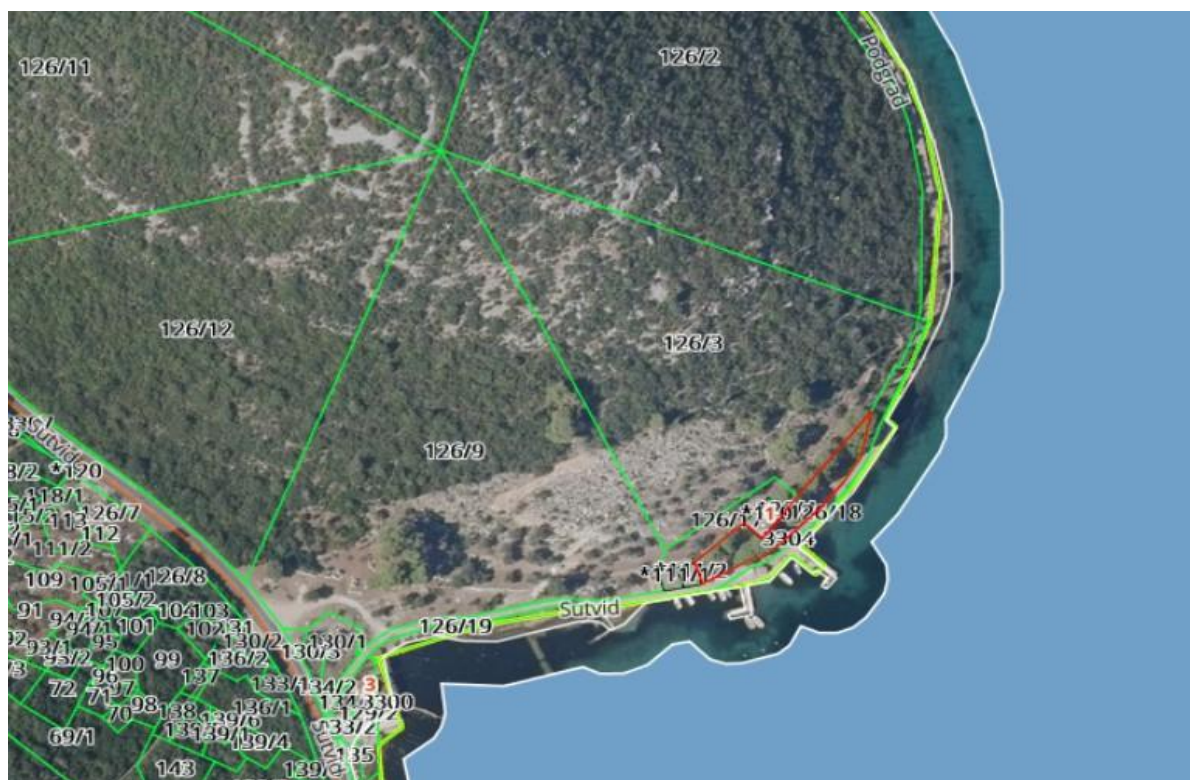
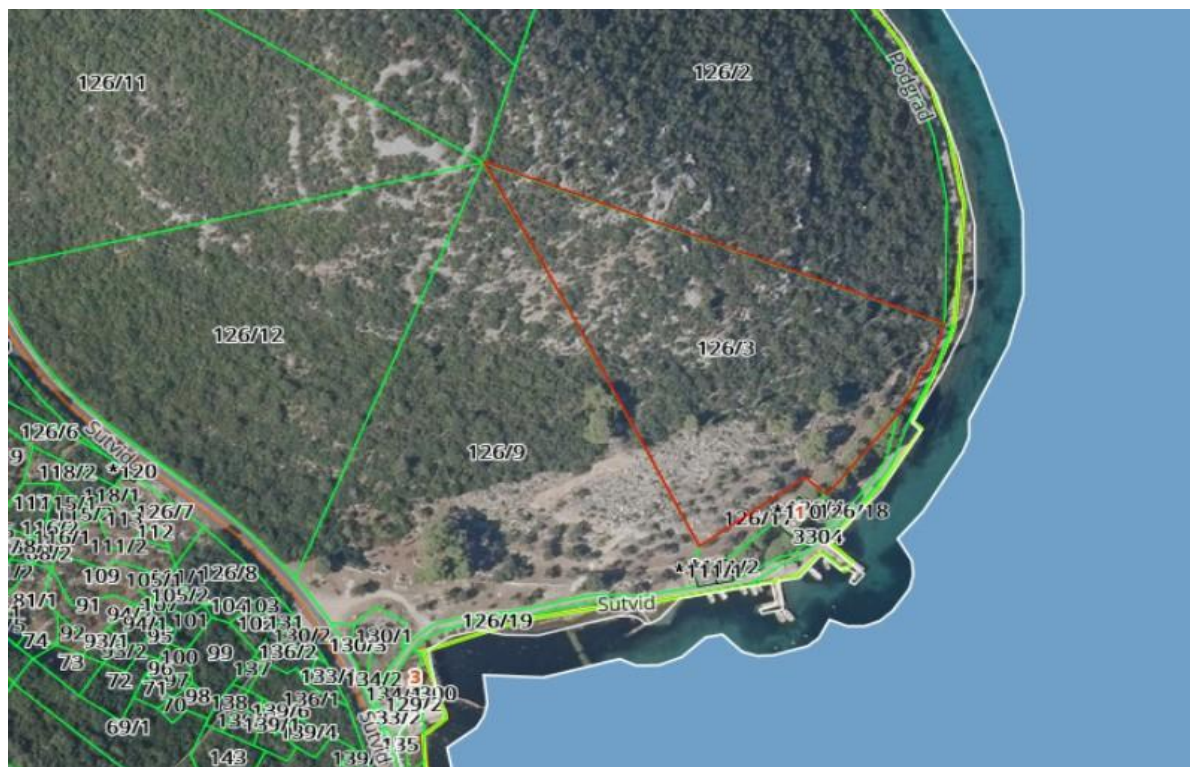
NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. POPOVA LUKA
k.č.br.: 126/19

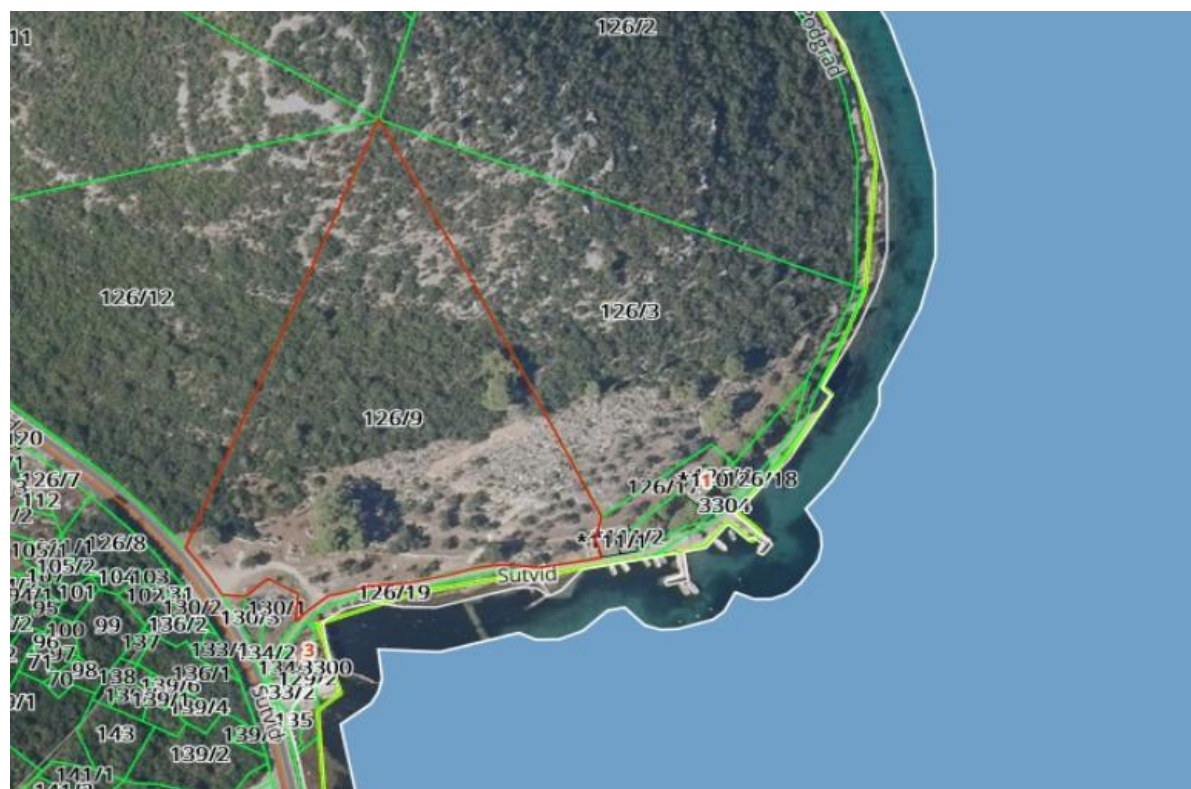
Stanje na dan: 08.10.2025.

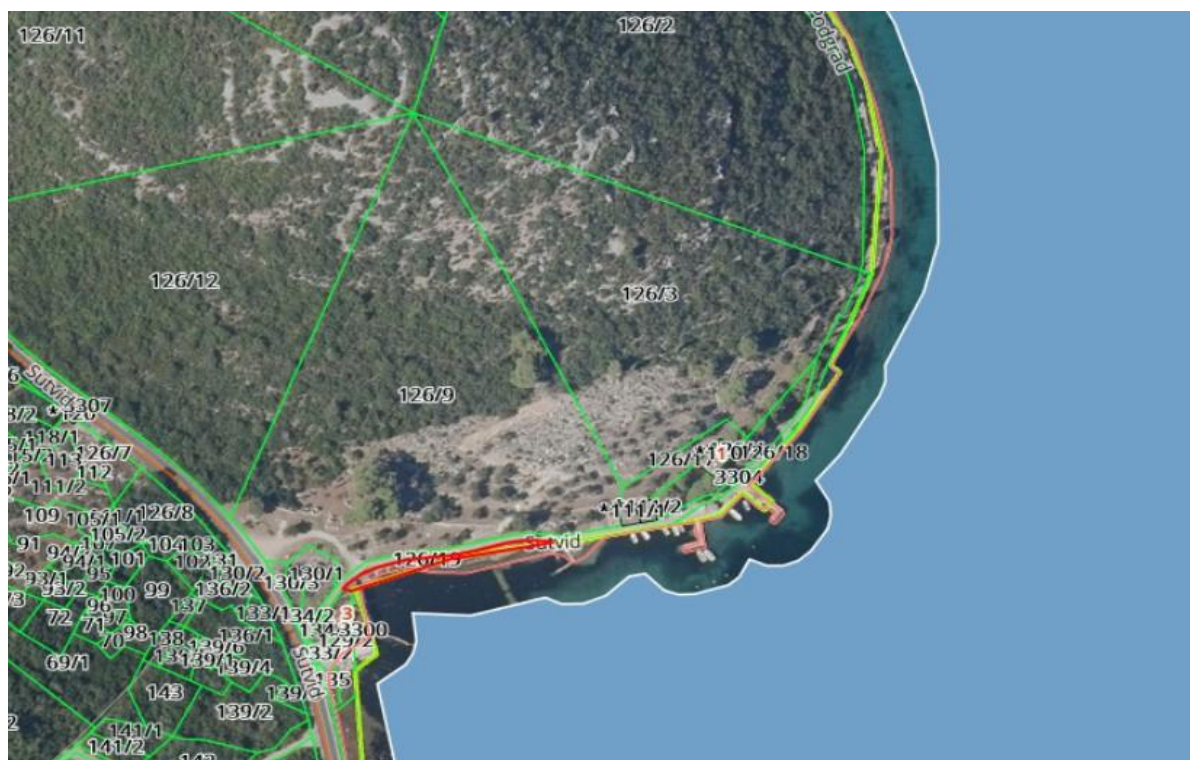
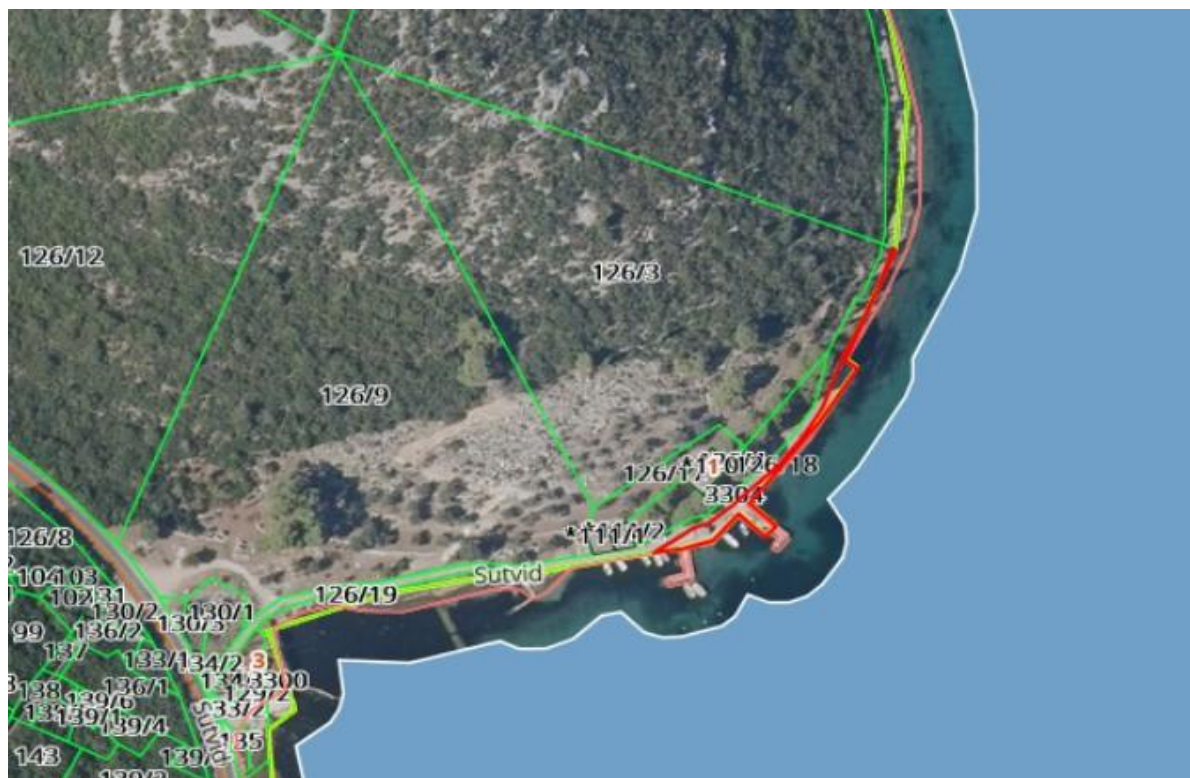
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



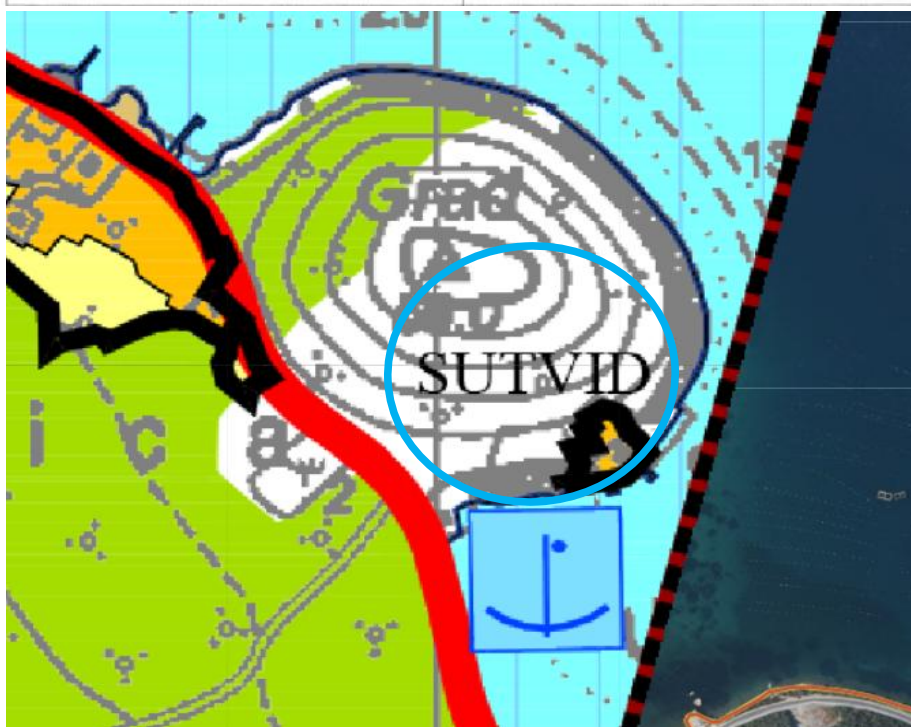









15.3. Prostorno-planska dokumentacija

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	
Poljoprivredno tlo i šume isključivo osnovne namjene	
	
ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište	