

OLUJA PROJEKT d.o.o.

Dr.Ante Starčevića 11, HR-20000 Dubrovnik

GSM: +385 91 1503 992

E-mail: ured.ante.mucic@gmail.com

IZVJEŠĆE O GRADITELJSKOM VJEŠTAČENJU – Posl.br. R1.86/2024

z.k.č.z.360 k.o. Banići



Nekretnina: **Građevinsko zemljište , k.o.Banići**

Lokacija: **z.k.č.z.360 k.o. Banići**

Naručitelj: **OPĆINSKI SUD U DUBROVNIKU**

Tužitelj: **MARIJO CRNJAK**

Protustranka: **MIHO "MIŠO" CRNJAK I dr.**

Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina
Ante Mucić d.i.g.

Dubrovnik, srpanj 2026. godine.



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

KLASA: UP/I-710-03/24-01/176
URBROJ: 514-03-04-02/02-25-06

Zagreb, 4. lipnja 2025.

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 Ante Mucića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Dubrovnika, Alberta Hallera 9, OIB: 02052117754, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Ante Mucić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Dubrovnika, Alberta Hallera 9, OIB: 02052117754, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjenu vrijednosti nekretnina s danom 24. lipnja 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ante Mucić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Dubrovnika, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjenu nekretnina u građevinarstvu.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i



514|UPI710032401176|6

koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljaniin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Dubrovniku.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis 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 u 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. Ante Mucić, Dubrovnik, Alberta Hallera 9
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI710032401176|6

VLASNIK: prema priloženom z.k.ulošku

IZVRŠITELJ: **OLUJA PROJEKT d.o.o.**
Dr.Ante Starčevića 11, Dubrovnik

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina

Građevinsko zemljište , k.o.Banići

Adresa:	Banići bb, 20230 Slano
Zemljišnoknjižni uložak:	1190
Zemljišnoknjižni poduložak:	-
Zemljišnoknjižna čestica (SI):	360
ZK katastarska općina (SI):	Banići
Općinski sud:	DUBROVNIK
Katastarska čestica (NI):	360
Katastarska općina (NI):	Banići
Namjena:	Građevinsko zemljište , k.o.Banići
Datum pregleda nekretnine:	17.04.2026.
Svrha procjenjivanja:	Sudski postupak
Pretpostavka procjenjivanja:	Razvrgnuće suvlasničke zajednice

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost
za nekretninu : Građevinsko zemljište , k.o.Banići
na lokaciji: z.k.č.z.360 k.o. Banići

u udjelu od 1/1 prava vlasništva iznosi :

360.307,64 €

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.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

SADRŽAJ:

- 1. Zadatak**
- 2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji**
- 3. Općenito o procjeni**
- 4. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 5. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status**
- 6. Rekapitulacija površina**
- 7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 8. Odabir metode procjenjivanja**
- 9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
 - 9.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina**
 - 9.1.1. Prikaz zahtjeva
 - 9.1.2. Ulazni podaci
 - 9.1.3. Grubo čišćenje podataka
 - 9.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom**
 - 9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu
 - 9.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)
 - 9.2.2.1. Odstupanje u mjeri građevinskog korištenja
 - 9.2.3. Isključivanje neuobičajnih okolnosti iz zbirke kupoprodajnih cijena
 - 9.2.4. Preostali podaci
 - 9.2.5. Poredbene nekretnine
 - 9.2.6. Izračun
 - 9.3. Izračun dobitaka i odbitaka**
- 10. Rekapitulacija - zaključak**
- 11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 12. Očitovanje o mogućnosti provedbe geometrijske/fizičke diobe**
- 13. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Zadatak procjembenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: u naravi građevinskog zemljišta na z.k.č.z. 360 k.o. Banići u ukupnoj površini od 1834,0m², upisane u ZK ul br.1190 k.o.Banići, te određivanje mogućnosti geometrijske diobe predmetnog zemljišta, na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja na e-portalima.

Zemljište se nalazi u širem području naselja Banići, Općina Dubrovačko primorje, na povoljnoj geografskoj mikrolokaciji, u naravi zemljište je unutar građevinske zone. Zemljište se u zemljišniku kao pašnjak i voćnjak. U naravi zemljište je neizgrađeno, s zasađenim voćkama, te je pogodno za gradnju.

Procjena je izrađena za potrebe Općinskog Suda u Dubrovniku.

2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji

z.k. uložak/PL	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.(SI)	k.č.(NI)	oznaka zemljišta u katastru	površina zemljišta (m ²)	
					Zemljišnik	Katastar
1190	Banići	360	360	pašnjak, voćnjak	1.834,00	-
POVRŠINA UKUPNO (m ²):					1.834,00	

Vlasnik: Sukladno upisu u priloženi zk. uložak

Teret: Sukladno upisu u priložni zk.uložak

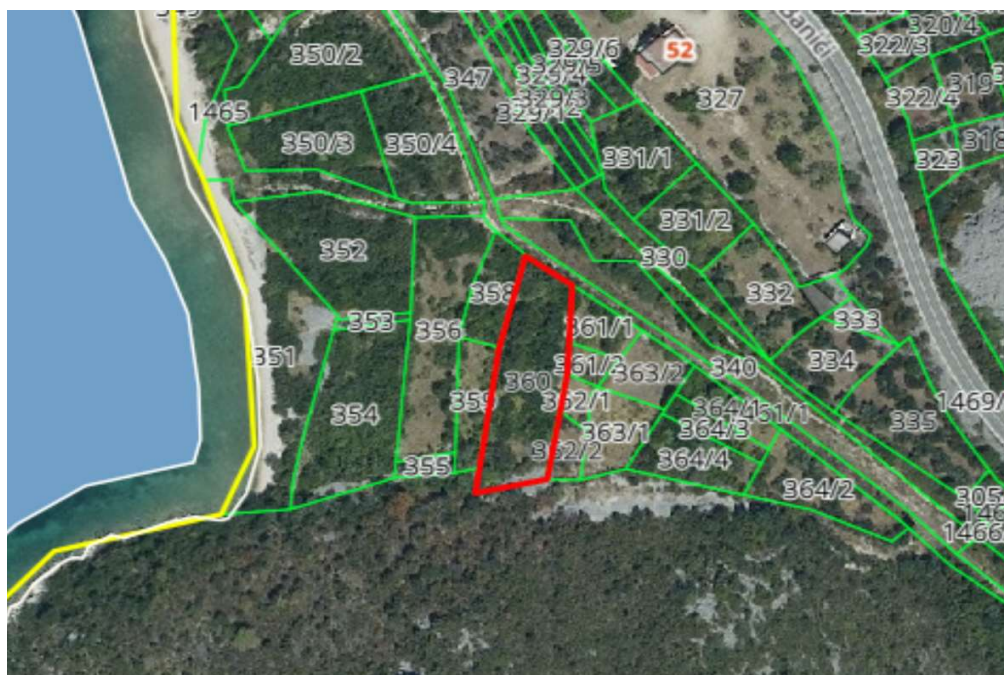
Zemljište koje je predmet vrednovanja nalazi se u širem području naselja Banići, Općina Dubrovačko primorje, orijentirano na zapadnu stranu prema moru, a smješteno je na z.k.č.z.360 k.o. Banići. Zemljište koje je predmet vrednovanja je u naravi voćnjak, te mu je omogućen direktan pješački pristup na lokalnu nerazvrstanu slabo održavanu makadamsku cestu.

Makrolokacija nekretnine



Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

Mikrolokacija nekretnine



Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 17.04.2026.

Datum kakvoće: 17.04.2026.

Datum vrednovanja: 27.07.2026.

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

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.: 1190 k.o.Banići, od 27.07.2026.-verificirana verzija

2. Izvod iz katastarskog plana za k.č. 360 k.o. Banići , od 27.07.2026-verificirana verzija

Stanje unutar katastarskog i zemljišnoknjižnog operata je usklađeno u smislu oblika i površina.

Pri izradi procjene korišteni su podaci dostavljeni od naručitelja elaborata.

Napomene i ograde:

Geodetska izmjera nije predmet izrade ovog procjenbenog elaborata, te ni u kom slučaju Procjenitelj ne odgovara za moguće neusklađenosti.

Pri izradi procjene su se koristili od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci (e-prostorni plan, Geoportal DGU...). Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

4. Popis primjenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

- **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13, 65/17)
Zakon o gradnji	(NN 153/13, 20/17)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 86/12, 143/13, 65/17)

- **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 105/15)

- **Propisi o vlasništvu**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 37/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

Zakon o zemljišnim knjigama
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

- **HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora**

- **Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19)

- **Važeći građevinski normativi i propisi u RH**

- **Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina**, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

- **Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina**, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

- **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

- **Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima** (NN 112/17)

5. Tehnički opis nekretnine, identifikacija, i prostorno-planski status

Zemljište smješteno na z.k.č. 360 k.o. Banići, a koje je predmet vrednovanja, je prema vizualnoj procjeni je slabo obrađivan zasađeni voćnjak, a u naravi je građevinsko zemljište. Parceli koja je predmet vrednovanja je omogućen direktan pješački pristup na lokalni nerazvrstani makadamski put, kojim se prilazi istočnoj strani parcele. Oblik zemljišta koji je predmet procjene je pravilan, nije u nagibu, a parcela je ograđena kamenim zidovima i kaskadno podgrađena, te je primjerene za gradnju. Zračna udaljenost nekretnine od morske obale iznosi cca 80,0 m. Zatečeno stanje ovih čestica se može iščitati i iz kopije katastarskog plana, ortofoto položaja nekretnine i fotografija nekretnine koji su na kraju elaborat priložene kao privitak. Konfiguracija terena kao i vizualno identificiran sastav tla ne bi znatno utjecali na cijenu gradnje na parceli.

Parcela koja je predmet vrednovanja u ovom elaboratu je epravnog geometrijskog oblika, unutar građevinskog područja, ukupna površina z.k.č. 360 k.o. Banići, prema podacima upisanim u zk uložak br. 1190 k.o.Banići, iznosi 1.834,0 m².

Geodetska izmjera nije predmet izrade ovog procjenbenog elaborata, te ni u kom slučaju Procjenitelj ne odgovara za moguće neusklađenosti.

U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena:

Pristup na javnu prometnu površinu:	DA
Vodovod priključak	NE
Kanalizacija priključak	NE
Elektroopskrba priključak	NE
Plin priključak:	NE
DTK priključak:	NE
Kategorija zemljišta prema Čl.10. Pravilnika NN 105/15:	3. kategorija

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

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTAL DGU PREGLEDNIKU

kčz 360 k.o. Banići



Izvor; <http://geoportal.dgu.hr/>

Zemljište označeno kao zkčz 360 k.o. Banići se prema Prostornom planu uređenja Općine Dubrovačko primorje, Kartografski prikaz br.4.3 "Građevinska područja naselja- Kručica-Banići", nalazi se unutar obuhvata izdvojenog građevinskog područja izvan naselja u zoni neizgrađenog dijela , ugostiteljsko turističke namjene T2.

Neizgrađeni dio građevinskog područja predviđen je za daljnji razvoj izgradnjom novih građevina i uređenjem novih prostora.

Kategorija:	3. kategorija -čl.10 Pravilnika NN/105/15	
Namjena:	T2-turističko naselje	
Uvjeti korištenja:	Neizgrađeni dio građevinskog područja izvan naselja	
Max koeficijent iskorištenosti:	0,80	PPUO Dubrovačko primorje, čl.92a
Max. koeficijent izgrađenosti:	0,30	PPUO Dubrovačko primorje, čl.92a
Min.površina prirodnog terena:	Nije definirana prema PPUO Dubrovačko primorje	

PPU Općine Dubrovačko primorje:

Čl.8, st.2

Neizgrađeni dio građevinskog područja naselja može se do privođenja namjeni koristiti kao poljoprivredno zemljište ili za sadržaje privremenog ili povremenog karaktera (odlukama lokalne samouprave temeljenim na posebnim propisima) kao što su: montažni kiosci, sajmovi, razne prigodne manifestacije i sl.

Čl.89c., st.3

Neizgrađeni dio građevinskog područja naselja može se do privođenja namjeni koristiti kao poljoprivredno zemljište ili za sadržaje privremenog ili povremenog karaktera (odlukama lokalne samouprave temeljenim na posebnim propisima) kao što su: montažni kiosci, sajmovi, razne prigodne manifestacije i sl.

Čl.92a

- prostorne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene moraju imati osiguran kolni pristup na javnu prometnu površinu najmanje širine kolnika 5,5 m,
- izgradnji novih kapaciteta se može pristupiti tek po osiguranju adekvatne vodoopskrbe
- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

Čl.200, st 1

Utvrđuje se obveza izrade UPU-ova za sljedeća područja:

4.	UPU ugostiteljsko-turističkih područja Budima i Rat	Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene Budima (T1 i T2) i Rat (T1 i T2) s pripadajućim akvatorijem.
----	---	--

Čl.200, st 4

Do donošenja UPU-a ne mogu se unutar područja njihovog obuhvata na neizgrađenim dijelovima građevinskih područja izdavati odobrenja za zahvate u prostoru prema Zakonu i posebnim propisima.

Pravilnik o metodama procjene nekretnina

čl.10, st 1

Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.

5.1.3. URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ILI DETALJNI PLAN UREĐENJA (ako postoji)

X

1, 2	LOKACIJA	
	Oipćina Dubrovačko primorje	k.o.Banići
		Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene Budima (T1 I T2) I Rat (T1 I T2) s pripadajućim akvatorijem
3	ZEMLJIŠNIK	
	k.č. (SI) k.o.Banići	zkčz 360 k.o.Banići
	Površina (m2)	1.834,00
	Vlasništvo	Sukladno upisu u priloženi zk. uložak
4	KATASTAR	
	k.č. (NI) k.o.Banići	zkčz 360 k.o.Banići
	Površina (m2)	1.834,00
	Posjednik	Sukladno upisu u priloženi zk. uložak
5	GEOPORTAL	
	Postojeće stanje	360 k.o.Banići
6	PPUG	
	GP	DA
	Namjena	Građevinsko zemljište T2 namjene
	Status (I; N; NN)	N
	Obveza izrade UPU-a	DA
7	UPU	
	Namjena	-
	Status (I; N)	-
	Infrastruktura (planirano/postojeće)	-
	Uvjeti korištenja i zaštite prostora	-
8	DPU	
	Detaljna namjena	-
	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	-

6. Rekapitulacija površina

Površina zkčz 360 k.o. Banići, preuzeta je iz ZK uložka br.1190 k.o. Banići.

Geodetska izmjera nije predmet izrade ovog procjenbenog elaborata, te ni u kom slučaju Procjenitelj ne odgovara za moguće neusklađenosti.

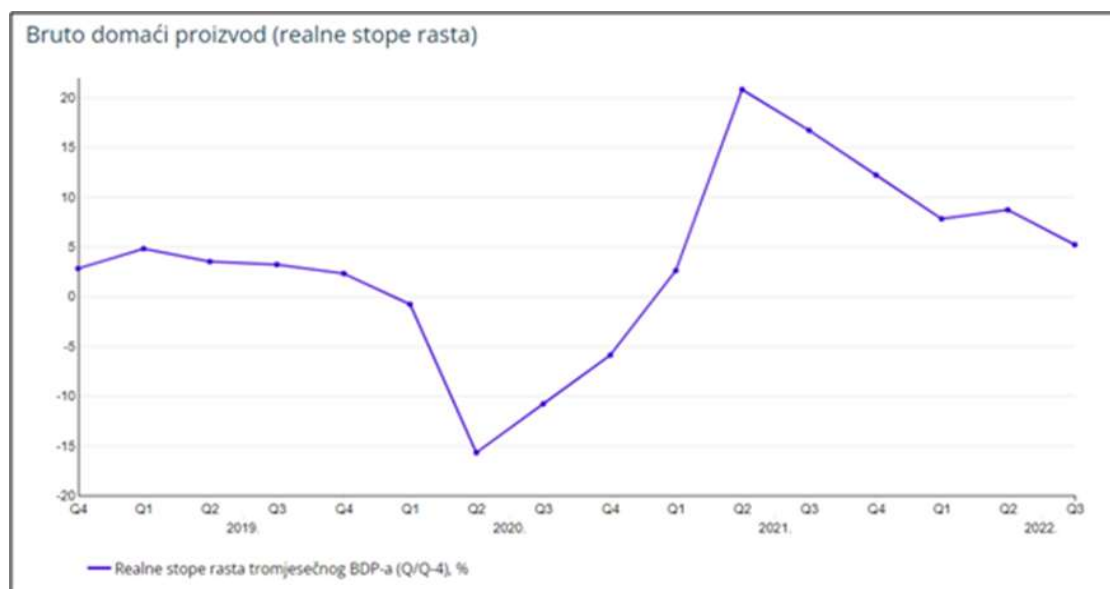
z.k. uložak/PL	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.(SI)	k.č.(NI)	oznaka zemljišta u katastru	površina zemljišta (m ²)	
					Zemljišnik	Katastar
1190	Banići	360	360	pašnjak i voćnjak	1.834,00	-
POVRŠINA UKUPNO (m ²):					1.834,00	



7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

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

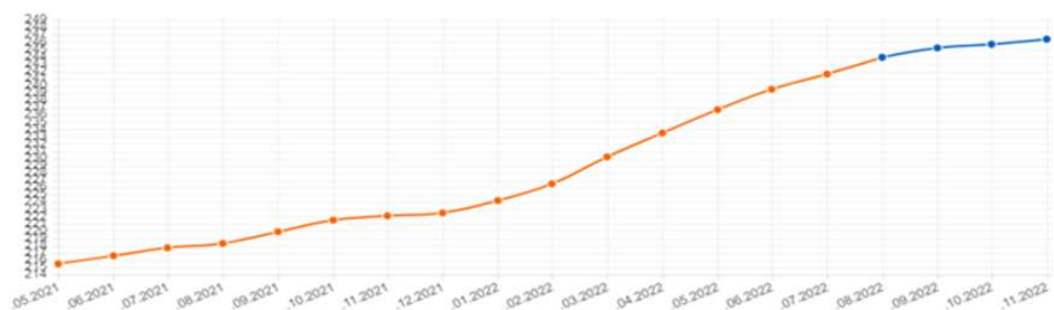
BDP



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

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 8/2022

243,9

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,94%

Promjena u odnosu na godinu dana

11,69%

U odnosu na početak godine

9,61%

Naselje Banići administrativno pripada Općini Dubrovačko primorje koja je po indeksu razvijenosti svrstana je u VI. razvojnu skupinu, indeks razvijenosti je 104,602 % u odnosu na prosjek Republike Hrvatske (<https://razvoj.gov.hr>). Cijena građevinskih zemljišta varira u odnosu na mikro lokaciju, kvalitetu uređenja, pristup, pogled i sl., a relativno mali utjecaj na cijenu ima površina. Generalno gledano, potražnja za građevinskim zemljištem u Dubrovačkom primorju je dobra, a cijene su porasle u odnosu na prije nekoliko godina. Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Na internetskim portalima koji se bave oglašavanjem nekretnina su u zadnjih tri mjeseca na prodaji više građevinskih parcela velikog raspona cijena. Očekuje se slaba utrživost predmetne nekretnine.

8. Odabir metode procjenjivanja

8.1. Opis metoda procjenjivanja

8.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

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

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

8.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

8.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode. Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativnoproccenjivanje izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) od sljedećih nadležnih službi zatraženi su izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena:

- Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Dubrovačko neretvanske Županije

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

9.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina;

Zatraženi su podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena u Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Dubrovačko neretvanske Županije

Prikaz zahtjeva:

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 107226	
Datum podnošenja zahtjeva: 13.5.2026.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)	
ŽUPANIJA/GRAD:	DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	BANIĆI, DUBROVNIK 360
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	BANIĆI 360
Grad/Općina:	DUBROVAČKO PRIMORJE
Naselje:	BANIĆI
Ulica/Trg:	
Kućni broj:	
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	13.5.2026.
Dan kakvoće:	13.5.2026.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	SUDSKI POSTUPAK
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	1834
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	3. KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	T1,T2

Stranica 1 od 2

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	,8
Površina:	1834
NAPOMENA	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	30.11.2020. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	DUBROVNIK
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	ANTE
Prezime:	MUCIĆ
Adresa:	ALBERTA HALLERA 9
Telefon:	091/1503992
e-mail:	URED.ANTE.MUCIC@GMAIL.COM

9.1.2.Ulazni podaci:

REPUBLIKA HRVATSKA - DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJU

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ANTE MUCIĆ (02052117754)

ID Izvatka: 78880

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	PEČA, OREBIĆ	SEKA, OREBIĆ	POLJE, OREBIĆ	POLJE, OREBIĆ	POLJE, OREBIĆ	POLJE, OREBIĆ
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	978/2	1865/2	1845/1,1847/1,1847/2,1850,1856.1861,1863,1865/3,1867,1870	978/3	995/2	1833,1839,1840,1841,1843,1844/1
6	K.O.	STANKOVIĆ, KORČULA	STANKOVIĆ, KORČULA	STANKOVIĆ, KORČULA, STANKOVIĆ, KORČULA, STANKOVIĆ, KORČULA, STANKOVIĆ, KORČULA	STANKOVIĆ, KORČULA	STANKOVIĆ, KORČULA	STANKOVIĆ, KORČULA, STANKOVIĆ, KORČULA, STANKOVIĆ, KORČULA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	2198	805	4529	2717	1834	3717
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	1593,55	805	4529	2717	790	3717
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	87/120	1/1	1/1	1/1	995/917	1/1
10	K.Č.	978/2	1865/2	1845/1	978/3	995/2	1833
11	K.O.	STANKOVIĆ	STANKOVIĆ	STANKOVIĆ	STANKOVIĆ	STANKOVIĆ	STANKOVIĆ
12	NAMJENA	T1	T1	T1	T1	T1	T1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	3. KATEGORIJA	3. KATEGORIJA	3. KATEGORIJA	3. KATEGORIJA	3. KATEGORIJA	3. KATEGORIJA
14	KOEFIKIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	0,8;	0,8;	0,8;	0,8;	0,8;
		Kin max					
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	100,40	180,00	121,37	110,42	159,93	130,00
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	03.03.2025	23.06.2022	31.05.2022	03.03.2025	19.10.2023	31.05.2022
18	CJENOVNI BLOK	DOLINA - TURISTIČKO NASELJE	DOLINA - TURISTIČKO NASELJE	DOLINA - TURISTIČKO NASELJE	DOLINA - TURISTIČKO NASELJE	DOLINA - TURISTIČKO NASELJE	DOLINA - TURISTIČKO NASELJE
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R. BR. NEKRETNINE		7	8	9
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP
3	ADRESA		POLJE, OREBIĆ	PEČA, OREBIĆ	PEČA, OREBIĆ
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	979	976/1,977,978/1	977
6	K.O.		STANKOVIĆ, KORČULA	STANKOVIĆ, KORČULA,STANK OVIĆ, KORČULA,STANK OVIĆ, KORČULA	STANKOVIĆ, KORČULA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		1731	5309	5261
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		1731	5309	5261
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/1
10	K.Č	KATASTAR	979	978/1	977
11	K.O.		STANKOVIĆ	STANKOVIĆ	STANKOVIĆ
12	NAMJENA		T1	T1	T1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		3. KATEGORIJA	3. KATEGORIJA	3. KATEGORIJA
14	KOEFIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	0,8;	0,8;	0,8;
		Kin max			
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		115,54	210,00	330,74
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		03.03.2025	27.02.2023	03.03.2025
18	CIJENOVNI BLOK		DOLINA - TURISTIČKO NASELJE	DOLINA - TURISTIČKO NASELJE	DOLINA - TURISTIČKO NASELJE
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

Br. Br. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
2	k.č. 1865/2 k.o. STANKOVIĆ	NAMJENA ZONE JE T1, T2, T3, BEZ MOGUĆNOSTI GRADNJE DO DONOŠENJA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA. RADI SE O JEDNOM UGOVORU O KUPOPRODAJI KOJIM SU PRODAJE TRI NEKRETNOSTI ISTIH OBILJEŽJA UPISANE U TRI ZK ULOŠKA.
3	k.č. 1845/1 k.o. STANKOVIĆ	NAMJENA ZONE JE T1, T2, T3, BEZ MOGUĆNOSTI GRADNJE DO DONOŠENJA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA. RADI SE O JEDNOM UGOVORU O KUPOPRODAJI KOJIM SU PRODAJE ČETIRI NEKRETNOSTI ISTIH OBILJEŽJA (DVADESET I JEDNA ČESTICA), UPISANE U ČETIRI ZK ULOŠKA.
5	k.č. 995/2 k.o. STANKOVIĆ	RADI SE O JEDNOM UGOVORU O KUPOPRODAJI KOJIM SU PRODAJE TRI NEKRETNOSTI ISTIH OBILJEŽJA (TRI KATASTRARKE ČESTICE - 995/1, 995/2, 996 K.O. STANKOVIĆ, UPISANE U TRI ZK ULOŠKA).
6	k.č. 1833 k.o. STANKOVIĆ	NAMJENA ZONE JE T1, T2, T3, BEZ MOGUĆNOSTI GRADNJE DO DONOŠENJA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA. RADI SE O JEDNOM UGOVORU O KUPOPRODAJI KOJIM SU PRODAJE DVIJE NEKRETNOSTI ISTIH OBILJEŽJA (SEDM ČESTICA), UPISANE U DVA ZK ULOŠKA.
8	k.č. 978/1 k.o. STANKOVIĆ	RADI SE O TRI KATASTRARKE ČESTICE U ODREĐENIM POVRŠINAMA KOJE PREDSTAVLJAJU JEDNU NEKRETNOST UPISANU U JEDAN ZK ULOŠAK TE JE ZA NAVEDENI PREDMET KUPOPRODAJE UGOVORENA JEDNA KUPOPRODAJNA CIJENA. NAMJENA ZONE JE T1, T2, T3, BEZ MOGUĆNOSTI GRADNJE DO DONOŠENJA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi , DUBROVAČKO PRIMORJE odnosno na k.č. 360 k.o. BANIĆI, DUBROVNIK. Predmetna nekretnost se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku BANIĆI - UGOSTITELJSTVO. S osobnim podacima iz ovoga izvataka procjenitelji su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka. Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti. Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/26-01/197

URBROJ: 2117-23-1/10-26-2

IZRADIO/IZRADILA:
ILMA ARSLANAGIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

DUBROVNIK, 18.5.2026.

POJAŠNENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

ILMA ARSLANAGIĆ

HR-69345291646

Elektronički potpisan: 18.05.2026T15:08:20 (UTC:2026-05-18T13:08:20Z)

Provjera: <https://epotpls.rdd.hr/provjera>

Broj zapisa: 62b651ab-d627-4340-987e-63b83c01b4a6

NIKOLA BUKVIĆ

HR-59625846474

Elektronički potpisan: 19.05.2026T08:39:51 (UTC:2026-05-19T06:39:51Z)

Provjera: <https://epotpls.rdd.hr/provjera>

Broj zapisa: 3b0e5dde-f735-4ff4-b525-57804c0b7d74

9.1.3.Grubo čišćenje podataka

U tablici je prikazano grubo čišćenje podataka koji nisu usporedivi s predmetnom nekretninom sa naznačenim razlozima isključenja iz daljnjih analiza.

R.BR.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
	kč 978/2 ko Stanković Peča, Orebić	kč 1865/2 ko Stanković Seka, Orebić	kč 1845/1 ko Stanković Polje, Orebić	kč 978/3 ko Stanković Polje, Orebić	kč 995/2 ko Stanković Polje, Orebić	kč 1833 ko Stanković Polje, Orebić	kč 979 ko Stanković Polje, Orebić	kč 978/1 ko Stanković Peča, Orebić	kč 977 ko Stanković Peča, Orebić
ADRESA									
POVRŠINA U PROMETU (m ²)	1.593,55	805,00	4.529,00	2.717,00	790,00	3.717,00	1.731,00	5.309,00	5.261,00
namjena	T1	T1	T1	T1	T1	T1	T1	T1	T1
KATEGORIJA	3.kategorija	3.kategorija	3.kategorija	3.kategorija	3.kategorija	3.kategorija	3.kategorija	3.kategorija	3.kategorija
Ki max	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
CIJENA €/m ²	100,40	180,00	121,37	110,42	159,93	130,00	115,54	210,00	330,75
DATUM UGOVORA	30.03.2025.	23.06.2022.	31.05.2022.	03.03.2025.	19.10.2023.	31.05.2022.	03.03.2025.	27.02.2023.	03.03.2025.
CJENOVNI BLOK	Dolina-Turističko naselje	Dolina-Turističko naselje	Dolina-Turističko naselje	Dolina-Turističko naselje	Dolina-Turističko naselje	Dolina-Turističko naselje	Dolina-Turističko naselje	Dolina-Turističko naselje	Dolina-Turističko naselje
STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
RAZLOG ISKLJ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

U daljnju analizu su uzeti svi podaci

PREOSTALI PODACI:

R.BR.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
	kč 978/2 ko Stanković Peča, Orebić	kč 1865/2 ko Stanković Seka, Orebić	kč 1845/1 ko Stanković Polje, Orebić	kč 978/3 ko Stanković Polje, Orebić	kč 995/2 ko Stanković Polje, Orebić	kč 1833 ko Stanković Polje, Orebić	kč 979 ko Stanković Polje, Orebić	kč 978/1 ko Stanković Peča, Orebić	kč 977 ko Stanković Peča, Orebić
ADRESA									
POVRŠINA U PROMETU (m²)	1.593,55	805,00	4.529,00	2.717,00	790,00	3.717,00	1.731,00	5.309,00	5.261,00
namjena	T1	T1	T1	T1	T1	T1	T1	T1	T1
KATEGORIJA	3.kategorija	3.kategorija	3.kategorija	3.kategorija	3.kategorija	3.kategorija	3.kategorija	3.kategorija	3.kategorija
Kin max	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
CIJENA €/m²	100,40	180,00	121,37	110,42	159,93	130,00	115,54	210,00	330,75
DATUM UGOVORA	30.03.2025.	23.06.2022.	31.05.2022.	03.03.2025.	19.10.2023.	31.05.2022.	03.03.2025.	27.02.2023.	03.03.2025.
CJENOVNI BLOK	Dolina-Turističko naselje	Dolina-Turističko naselje	Dolina-Turističko naselje	Dolina-Turističko naselje	Dolina-Turističko naselje	Dolina-Turističko naselje	Dolina-Turističko naselje	Dolina-Turističko naselje	Dolina-Turističko naselje
STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

9.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

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

9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter						
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	186,26	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
	Q2	223,86	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86
	Q3	230,07	185,81	238,99	257,03	213,36	222,36
	Q4	237,93	192,38	247,07	260,18	223,91	234,02

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 223,91

* izvor: www.dsz.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m²)	Datum sklapanja ugovora	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)
kč 978/2 ko Stanković	100,40	30.03.2025.	201,93	223,91	1,1088	111,33
kč 1865/2 ko Stanković	180,00	23.06.2022.	151,52		1,4778	266,00
kč 1845/1 ko Stanković	121,37	31.05.2022.	151,52		1,4778	179,36
kč 978/3 ko Stanković	110,42	03.03.2025.	201,93		1,1088	122,44
kč 995/2 ko Stanković	159,93	19.10.2023.	179,04		1,2506	200,01
kč 1833 ko Stanković	130,00	31.05.2022.	151,52		1,0000	130,00
kč 979 ko Stanković	115,54	03.03.2025.	201,93		1,0000	115,54
kč 978/1 ko Stanković	210,00	27.02.2023.	166,65		1,0000	210,00
kč 977 ko Stanković	330,75	03.03.2025.	201,93		1,0000	330,75

9.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje

9.2.2.1. Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN 105/15, Čl. 20.)

Lokacija	Koeficijent iskoristivosti (Ki) poredbenih zemljišta	Koeficijent iskoristivosti (Ki) procjenjivanog zemljišta	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja (Prilog 11.)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m ²)
kč 978/2 ko Stanković	0,80	0,80	111,33	1,00	111,33
kč 1865/2 ko Stanković	0,80		266,00	1,00	266,00
kč 1845/1 ko Stanković	0,80		179,36	1,00	179,36
kč 978/3 ko Stanković	0,80		122,44	1,00	122,44
kč 995/2 ko Stanković	0,80		200,01	1,00	200,01
kč 1833 ko Stanković	0,80		130,00	1,00	130,00
kč 979 ko Stanković	0,80		115,54	1,00	115,54
kč 978/1 ko Stanković	0,80		210,00	1,00	210,00
kč 977 ko Stanković	0,80		330,75	1,00	330,75

ODSTUPANJA ZBOG RAZLIČITE MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA

koeficijent iskoristivosti usporednih zemljišta	koeficijent iskoristivosti predmeta utvrđivaja tržišne vrijednosti																							
	k	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4		
	0,4	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,44	1,52	1,59	1,67	1,73	1,80	1,88	1,94	2,00	2,06	2,14	2,20	2,26	2,32	2,38	2,44		
	0,5	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53	1,58	1,65	1,72	1,78	1,83	1,89	1,96	2,01	2,07	2,13	2,18	2,24		
	0,6	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,28	1,35	1,41	1,46	1,53	1,59	1,64	1,69	1,74	1,81	1,86	1,91	1,96	2,01	2,06		
	0,7	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31	1,36	1,42	1,48	1,52	1,57	1,62	1,68	1,73	1,77	1,82	1,87	1,92		
	0,8	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,38	1,42	1,47	1,51	1,57	1,61	1,66	1,70	1,74	1,79		
	0,9	0,69	0,76	0,82	0,88	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20	1,25	1,31	1,35	1,39	1,43	1,48	1,53	1,57	1,61	1,65	1,67		
	1,0	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61		
	1,1	0,63	0,69	0,74	0,80	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,38	1,43	1,46	1,50	1,53		
	1,2	0,60	0,65	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,35	1,39	1,43	1,46		
	1,3	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,09	1,12	1,16	1,19	1,24	1,27	1,31	1,34	1,38	1,41		
	1,4	0,55	0,61	0,66	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,18	1,22	1,25	1,29	1,32	1,35		
	1,5	0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,93	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23	1,27	1,30		
	1,6	0,52	0,56	0,61	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10	1,13	1,16	1,20	1,23	1,26		
	1,7	0,50	0,55	0,60	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,83	0,88	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22		
	1,8	0,49	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,18		
	1,9	0,47	0,51	0,55	0,60	0,64	0,67	0,71	0,74	0,78	0,82	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14		
	2,0	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,72	0,76	0,80	0,82	0,86	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11		
	2,1	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,70	0,74	0,78	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08		
	2,2	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,65	0,69	0,72	0,76	0,78	0,81	0,84	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05		
	2,3	0,42	0,46	0,50	0,54	0,57	0,61	0,64	0,67	0,70	0,74	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03		
	2,4	0,41	0,45	0,48	0,52	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80	0,82	0,84	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00		

9.2.3. Isključivanje neuobičajnih okolnosti iz zbirke kupoprodajnih cijena

Nakon analize ulaznih podataka i provedenog grubog čišćenja te izvršenog međuvremenskog izjednačenja i odstupanja u mjeri građevinskog korištenja, provodi se interkvalitativno izjednačenje cijena i prikazuju odstupanja od prosječne cijene preostalih podataka.

Utjecaj neuobičajnih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog izjednačenja.

Procjenjivana nekretnina	Usporedba								
	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
k.č.360 k.o.Banići	kč 978/2 ko Stanković	kč 1865/2 ko Stanković	kč 1845/1 ko Stanković	kč 978/3 ko Stanković	kč 995/2 ko Stanković	kč 1833 ko Stanković	kč 979 ko Stanković	kč 978/1 ko Stanković	kč 977 ko Stanković
Površina	1.593,55	805,00	4.529,00	2.717,00	790,00	3.717,00	1.731,00	5.309,00	5.261,00
Cijena €/m ²	111,33	266,00	179,36	122,44	200,01	130,00	115,54	210,00	330,75
Kategorija	3.	3.	3.	3.	3.	3.	3.	3.	3.
Koeficijent za preračun	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	111,33	266,00	179,36	122,44	200,01	130,00	138,65	210,00	330,75
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. $\pm 40\%$):	0%	0%	0%	0%	0%	0%	20%	0%	0%
Indikator vrijednosti po m ²	111,33	266,00	179,36	122,44	200,01	130,00	138,65	210,00	330,75
Odstupanje od prosjeka:	76,29	-78,38	8,26	65,18	-12,40	57,61	48,97	-22,39	-143,14
Odstupanje od prosjeka u postotku:	41%	-42%	4%	35%	-7%	31%	26%	-12%	-76%

Prema podacima usporedbe cijena po m² poredbenih nekretnina s prosječnom cijenom iz gornje tablice, razvidno je da označene kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina odstupaju od prosječne cijene za više od $\pm 30\%$ (odstupanja su navedena u gore prikazanoj tablici), te ih je potrebno isključiti iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet vrednovanja.

9.2.4. Preostali podatci

	<i>Procjenjivana nekretnina</i>	<i>Usporedba</i>	<i>Usporedba</i>	<i>Usporedba</i>	<i>Usporedba</i>
		3.	5.	7.	8.
k.č.360 k.o.Banići	k.č.360 k.o.Banići	kč 1845/1 ko Stanković	kč 995/2 ko Stanković	kč 979 ko Stanković	kč 978/1 ko Stanković
<i>Površina</i>	1.834,00	4.529,00	790,00	1.731,00	5.309,00
<i>Cijena €/m²</i>		179,36	200,01	115,54	210,00
<i>Kategorija</i>	3.	3.	3.	3.	3.
<i>Koeficijent za preračun</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	176,23	179,36	200,01	115,54	210,00
<i>Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%):</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Indikator vrijednosti po m²</i>	176,23	179,36	200,01	115,54	210,00
<i>Odstupanje od prosjeaka:</i>		8,26	-12,40	72,07	-22,39
<i>Odstupanje od prosjeaka u postotku:</i>		5%	-7%	41%	-13%

Prema podacima usporedbe cijena po m² poredbenih nekretnina s prosječnom cijenom iz gornje tablice , razvidno je da označene kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina odstupaju od prosječne cijene za više od ±30% (odstupanja su navedena u gore prikazanoj tablici), te ih je potrebno isključiti iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet vrednovanja.

9.2.5. Poredbene nekretnine

Nakon isključivanja neuobičajenih okolnosti, u promatranom i usporedivom području u kojem se nalaze nekretnine približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti, u daljnji postupak uzimaju se slijedeće poredbene nekretnine.

	<i>Procjenjivana nekretnina</i>	<i>Usporedba</i>	<i>Usporedba</i>	<i>Usporedba</i>
		1.	2.	3.
k.č.360 k.o.Banići	k.č.360 k.o.Banići	<i>kč 1845/1 ko Stanković</i>	<i>kč 995/2 ko Stanković</i>	<i>kč 978/1 ko Stanković</i>
<i>Površina</i>	1.834,00	4.529,00	790,00	5.309,00
<i>Cijena €/m²</i>		179,36	200,01	210,00
<i>Kategorija</i>	3.	3.	3.	3.
<i>Koeficijent za preračun</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	196,46	179,36	200,01	210,00
<i>Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%):</i>		0%	0%	0%
<i>Indikator vrijednosti po m²</i>	196,46	179,36	200,01	210,00
<i>Odstupanje od prosjeaka:</i>		8,26	-12,40	-22,39
<i>Odstupanje od prosjeaka u postotku:</i>		4%	-6%	-11%

9.2.6. Izračun

Ako se prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti ustanove posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ukoliko odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju se u obzir tržišnim dodatcima, odbitcima ili na drugi prikladan način (članak 23., stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)).

Kada je riječ o predmetnoj nekretnini:

Građevinsko zemljište , 3. kategorije smješteno na z.k.č.z.360 k.o. Banići

Prosječna cijena zemljišta nakon gore prikazanih analiza iznosi:

196,46 €/m² za građevinsko zemljište , T2 namjene-3. kategorije

1.834,00 m² x 196,46 €/m²= 360.307,64 €

9.3. Izračun odbitaka i dobitaka

ODBICI:

1. Odbitak zbog troškova rušenja objekata na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	0,00 €
2. Odbitak zbog troškova izmještanja instalacija na parceli(čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	
Odvodnja	0,00 €
Vodovod	0,00 €
DTK i stupovi rasvjete	0,00 €

DOBICI:

1. Vodni doprinos	0,00 €
2. Komunalni doprinos	0,00 €
3. Priključci, infrastruktura pristupna	0,00 €

Sveukupna tržišna vrijednost:	360.307,64 €
--------------------------------------	---------------------

Napomena:

S obzirom na nedostatak podataka o razinama buke za područja predmetne i poredbenih nekretnina, usvaja se da je razina buke ista za sve nekretnine: $K_b=0$ Prema podacima iz strateške karte buke za cestovni promet za predmetnu i poredbene nekretnine, smatra se da je utjecaj buke identičan za sve nekretnine.

Temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, nisu identificirani izvori zagađenja zraka koji bi mogli imati posebnog utjecaja na tržišnu vrijednost predmetne ili poredbenih nekretnina, pa se usvaja da je utjecaj zagađenja zraka identičan za sve nekretnine:

$K_{zz}=0$

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice	
Površina procjenjivane parcele m ² :	1.834,00
Mjera:	i=0,8
Kategorija:	3.
Lokacija:	z.k.č.z.360 k.o. Banići
Dan vrednovanja:	27.07.2026.

10. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište , k.o.Banići
na adresi: Banići bb, 20230 Slano
ZK kat.č.: 360
ZK k.o.: Banići
z.k.ul.: 1190
podul.: -

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna* vrijednost zčz 360 k.o. Banići iznosi:

360.307,64 €	
196,46	€/m ²

Napomena:

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.

Izrada:

Ante Mucić d.i.g.

Stalni sudski vještak I procjenitelj nekretnina



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

(Definicija Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015, čl.4, st.41)

Dubrovnik, srpanj 2026. godine.

12. Očitovanje o mogućnosti geometrijske diobe

Raščlanjuci mogućnosti i način izdvajanja zasebnih diobenih cjelina -katastarskih predmetne nekretnine, posebice se vodilo računa o sljedećim činjenicama:

Zemljište označeno kao zkčz 360 k.o. Banići se prema Prostornom planu uređenja Općine Dubrovačko primorje, Kartografski prikaz br.4.3 "Građevinska područja naselja- Kručica-Banići", nalazi se unutar obuhvata izdvojenog građevinskog područja izvan naselja u zoni neizgrađenog dijela , ugostiteljsko turističke namjene T2, za koji je prema odluci Općine Dubrovačko primorje potrebno donošenje UPU.

Za područje na kojem je smješteno zemljište označeno kao zkčz 360 k.o. Banići , a koje se se prema Prostornom planu uređenja Općine Dubrovačko primorje, Kartografski prikaz br.4.3 "Građevinska područja naselja- Kručica-Banići", nalazi unutar obuhvata izdvojenog građevinskog područja izvan naselja u zoni neizgrađenog dijela , ugostiteljsko turističke namjene T2, nije definirana minimalna površina čestice kako bi se na istoj moglo graditi.

Strankama u postupku bi prema suvlasničkim omjerima upisanim u zk.ul.br.1190 ko Banići pripale sljedeće površine:

- Raščlanjeno po suvlasničkim udjelima, ZK ul.br.1190 ko Banići:

Ukupna površina kčz 360 ko Banići **1.834,00** **m²**

k.č.z.	SUVLASNIK	SUVLASNIČKI UDIO	Suvlasnički udio(m ²)
360 k.o. Banići	CRNJAK MIHO	725/5760	230,84
	CRNJAK ANTUN	540/5760	171,94
	DEDO BALDO	120/5760	38,21
	CRNJAK MARIJO	1380/5760	439,40
	STJEPIĆ ANE	120/5760	38,21
	FRANČESKI Marija	20/5760	6,37
	DEDO LENKA	20/5760	6,37
	DEDO RINA	20/5760	6,37
	DEDO TOMISLAV	20/5760	6,37
	CRNJAK LJILJANA	630/5760	200,59
	DEDO TOMISLAV	20/5760	6,37
	ZVONAR ANA	4/5760	1,27
	DEDO TOMISLAV	4/5760	1,27
	DEDO RINA	4/5760	1,27
	DEDO Marija	4/5760	1,27
	VUKOTIĆ NICK	4/5760	1,27
	CRNJAK LJILJANA	1285/5760	409,15
	IVANKOVIĆ DAVOR	420/5760	133,73
	IVANKOVIĆ TONČI	420/5760	133,73

Sagledavajući sve ove činjenice, a vodeći o zahtjevu suda, zaključujem da **nije moguć** način geometrijskog razvrtnuća predmetnih nekretnina s obzirom na zadane suvlasničke omjere stranaka i zadane uvjete iz PPU Općine Dubrovačko primorje

Izrada:

Ante Mucić d.i.g.

Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina

Dubrovnik, srpanj 2026. godine.

13. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom

U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika

Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka

Tvrtka koja je izradila ovaj procjembeni elaborat ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja .

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

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

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

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

U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje

Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja (Oluja projekt d.o.o.), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

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

Ovaj izvještaj je izrađen u sudske potrebe na procjenjenoj nekretnini, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.

Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti.

Izrada;

Ante Mucić d.i.g.

stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina



Dubrovnik, srpanj 2026. godine.

13. Prilozi

- * Fotografije
- * Gruntovna i katastarska dokumentacija

FOTOGRAFIJE



DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK
Stanje na dan: 27.07.2026. 19:27

OSS evidencijski broj: 2171647/2026
Katastarska općina: 306118, BANIČI

Broj ZK uložka: 1190

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6384/2025
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.	360	2	BUDINA PAŠNJAK VOČNJAK	1834 1234 600	
		UKUPNO:		1834	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 725/5760 CRNJAK MIHO "MIŠO" POK. BALDA	
5.	Suvlasnički dio: 540/5760 CRNJAK ANTUN POK. BALDA	
6.	Suvlasnički dio: 120/5760 DEDO BALDO POK. ANTUNA Z-1284/99 Z-798/88	
8.	Suvlasnički dio: 1380/5760 CRNJAK MARIJO POK. MIHA	
9.	Suvlasnički dio: 120/5760 STJEPIĆ ANE UD. NIKA	
11.	Suvlasnički dio: 20/5760 FRANČESKI MARIJA POK IVA, SPLIT, ŠKRAPE 54	
13.	Suvlasnički dio: 20/5760 DEDO LENKA POK. IVA, CANADA, 275 ERIC ST. E APT 707, WINDSOR, ON N9A 7C7	
14.	Suvlasnički dio: 20/5760 DEDO RINA POK. IVA, ŠVEDSKA, 41517 GOTEBOG, GALILEIS CATA 19	
15.	Suvlasnički dio: 20/5760 DEDO TOMISLAV POK. IVA, ŠVEDSKA, SVENNEBYGRDIN 35	
16.	Suvlasnički dio: 630/5760 CRNJAK LJILJANA, OIB: 53749817240, KNEŽICA, PODGAJ 14 A	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
17. Suvlasnički dio: 20/5760	DEDO TOMISLAV, OIB: 15509598487, VETRANIĆEVA 9, 20000 DUBROVNIK	
18. Suvlasnički dio: 4/5760	ZVONAR ANA, OIB: 38796059065, NASELJE KRALJA PETRA KREŠIMIRA IV 30, 43000 BJELOVAR	
18.2	Zaprimljeno 09.05.2025.g. pod brojem Z-6384/2025 ZABILJEŽBA, DOŽIVOTNO UZDRŽAVANJE, UGOVOR O DOŽIVOTNOM UZDRŽAVANJU POSLOVNI BROJ:R2-154/2025 OPĆINSKI SUD U BJELOVARU 08.05.2025, sklopljenog između Zvonar Ana, OIB: 38796059065 i Zvonar Stevo, OIB: 94195477753, kao primatelja uzdržavanja i Zvonar Danijel, OIB: 21651456772, kao davatelja uzdržavanja.	
19. Suvlasnički dio: 4/5760	DEDO TOMISLAV, ODALVAGEN 13 17449 SUNDBAUREG, ŠVEDSKA	
20. Suvlasnički dio: 4/5760	DEDO RINA, OIB: 17531929642, HAGFORSGATAN 2 A 41675 GOTEBOG, ŠVEDSKA	
21. Suvlasnički dio: 4/5760	DEDO MARIJA, ŠKRAPE 54, 21000 SPLIT	
22. Suvlasnički dio: 4/5760	VUKOTIĆ NICK, 4235 SHORON AVENUE, WINDSOR, ONTARIO N9G 2 X9, KANADA	
24. Suvlasnički dio: 1285/5760	CRNJAK LJILJANA, OIB: 53749817240, PODGAJ 14A, KNEŽICA 20236 MOKOŠICA	
25. Suvlasnički dio: 420/5760	IVANKOVIĆ DAVOR, OIB: 71118456173, BUIĆEVA 8, 20000 DUBROVNIK	
26. Suvlasnički dio: 420/5760	IVANKOVIĆ TONČI, OIB: 67072910789, BUIĆEVA 8, 20000 DUBROVNIK	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 07.04.2022.g. pod brojem Z-3828/2022 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG PRIJEDLOG ZA RAZVRGNUĆE 07.04.2022, zabilježuje se pokretanje postupka razvrgnuća suvlasništva između predlagatelja Crnjak Marijo, OIB: 14347099140, Andrije Hebranga 80, 20000 Dubrovnik i predloženika Crnjak Miho "Mišo" pok. Balda, Dubrovnik, Iva Vojnovića 35, Antuna Crnjak pok. Balda, Baldo Dedo pok. Antuna, Ane Stijepić ud. Nika, Dubrovnik, Mljetska 8, Marija Frančeski pok. Iva, Split, Škrapi 54, Lenka Dedo pok. Iva, Canada, 275 Eric st. E apt 707, Windsor, ON N9A 7C7, Rina Dedo pok. Iva, Švedska, 41517 Goteborg, Galileic cata 19, Tomislav Dedo pok. Iva Švedska, Svennebygrdin 35, Ljiljana Crnjak, OIB: 53749817240, Podgaj 14/A, Knežica, 20236 Mokošica, Tomislav Dedo, OIB: 15509598487, Vetranićeva 9, 20000 Dubrovnik, Rina Dedo, OIB: 17531929642, Hagforsgatan 2a, 41675 Goteborg, Švedska, Marija Dedo, Škrapi 54, 21000 Split, Vukotić Nick, Shoron avenue 4235, N9G 2X9 WINDSOR, ONTARIO, Kanada, Crnjak Ljiljana, OIB: 53749817240, Podgaj 14/A, Knežica, 20236 Mokošica, Ivanković Davor, OIB: 71118456173, Buićeva 8, 20000 Dubrovnik, Ivanković Tonči, OIB: 67072910789, Buićeva 8, 20000 Dubrovnik	na 9 (1.1), 8 (1.1), 6 (1.1), 5 (1.1), 4 (1.1), 15 (1.1), 14 (1.1), 13 (1.1), 11 (1.1), 16 (1.1), 17 (1.1), 19 (1.1), 20 (2.1), 21 (2.1), 22 (2.1), 24 (2.1), 25 (2.1), 26 (2.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 27.07.2026.



Kontrolni broj: 41286385afc4d13

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



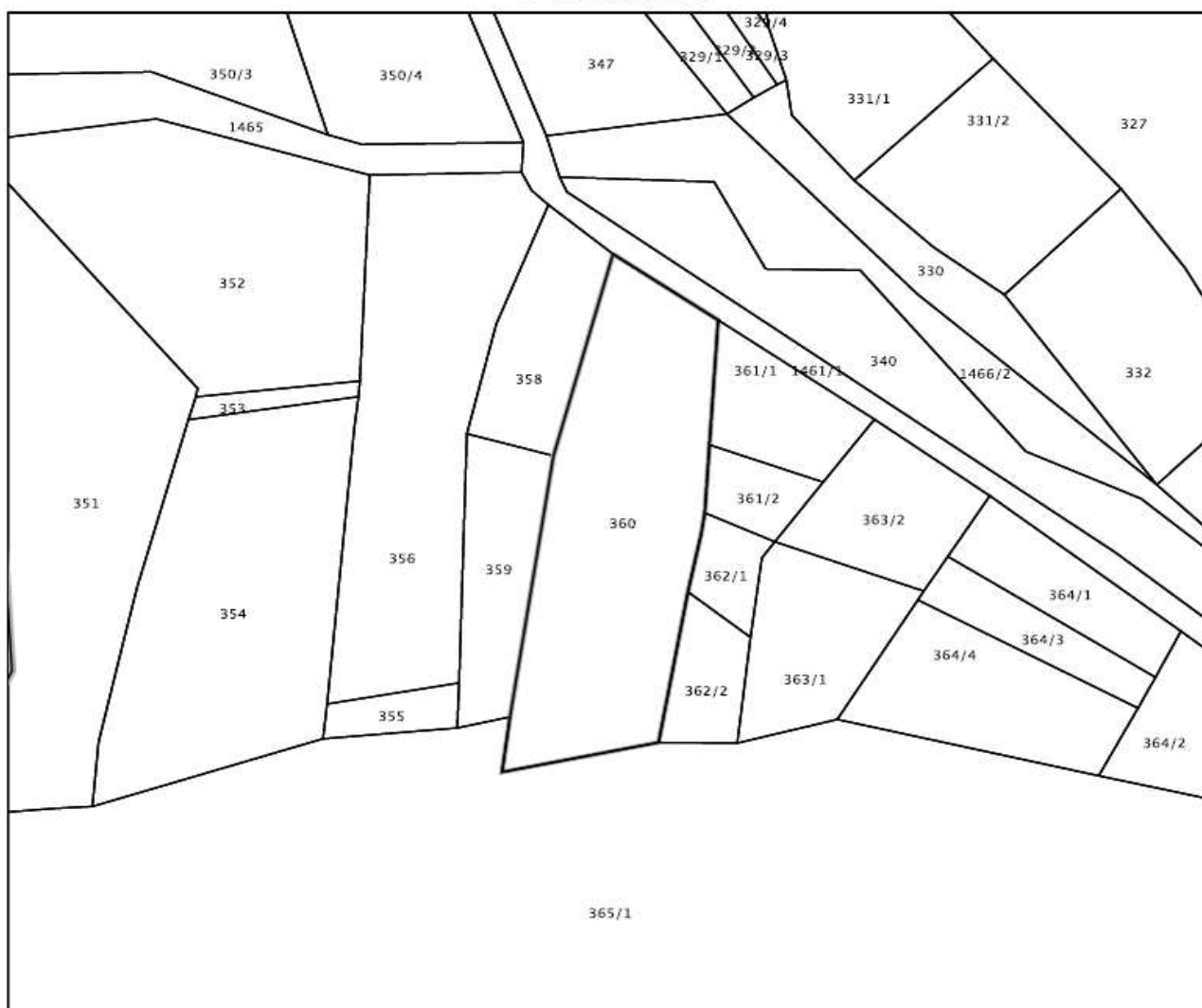
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
DUBROVNIK

K.o. BANIČI
k.č.br.: 360

Stanje na dan: 27.07.2026.
OSS evidencijski broj: 2171647/2026

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 4128638466fbef3

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.