PROCJEMBENI ELABORAT − PR IX-8/2019



z.k.č. 1050 k.o. Stanković

Nekretnina: **Zemljište u Orebiću, čest. zem. 1050 k.o. Stanković**
Lokacija: **Podvlaštica b.b., Orebić, 20250 Orebić**
Naručitelj: **OPĆINA OREBIĆ, Obala pomoraca 24, Orebić**
Svrha: **Utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:
Zlatko Bender dipl.inž.građ.stalni sudski vještak
Dračasta 5, 20000 Dubrovnik
e-mail; zlatko.bender@du.t-com.hr
tel; 020/411-215, GSM; +385/98216-615



Dubrovnik, rujan 2019. godine.

VLASNIK: **Prema upisu u zk. Identifikaciji**

IZVRŠITELJ: **Zlatko Bender dipl.inž.građ.stalni sudski vještak**
Dračasta 5, Dubrovnik

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina	Zemljište u Orebiću, čest. zem. 1050 k.o. Stanković
Adresa:	Podvlaštica b.b., Orebić, 20250 Orebić
Zemljišnoknjižni uložak:	922
Zemljišnoknjižna čestica:	1050
ZK katastarska općina:	STANKOVIĆ
Općinski sud:	Dubrovnik, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KORČULA
Katastarska čestica:	1050
Katastarska općina:	STANKOVIĆ
Namjena:	Građevinsko zemljište -gospodarska namjena
Datum pregleda nekretnine:	02.09.2019.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost;
za nekretninu: k.č.zem. 1050 unutar građevinskog područja (gospodarske namjene) iznosi;
na lokaciji: Podvlaštica b.b., Orebić, 20250 Orebić

iznosi:

286.300,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,398835 kn primjenjuje se od 28.09.2018. godine

38.700,00 €



Primjedba;
Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži porez na prijenos vlasništva.

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

9.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

9.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

9.3. Izračun dobitaka i odbitaka

10. Rekapitulacija - zaključak

11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

12. Prilozi

- **fotografije**
- **dokumentacija**

1. Zadatak procjembenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: u naravi zemljište na z.k.č. 1050, upisane u ZK. izvadak br. 922 k.o. Stanković na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja.

Zemljište se nalazi na predjelu Stanković, u sastavu općine Orebić na poluotoku Pelješcu. Na zemljištu nema izgrađen građevinski objekat.

Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja.

2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji

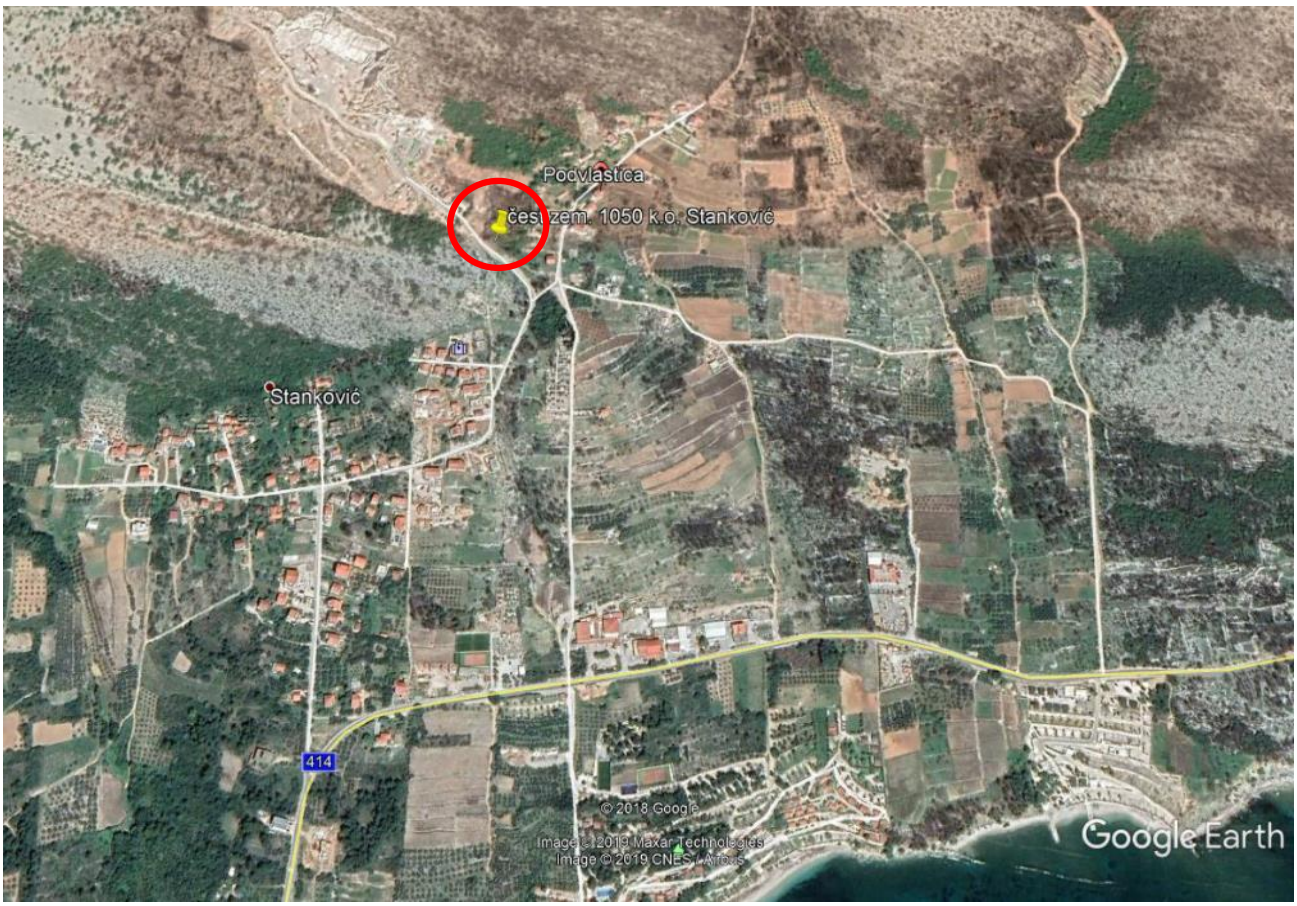
z.k. uložak/PL	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m²)	
					z.k.	katastar
922	STANKOVIĆ	1050	***	VOĆNJAK	496,00	***
6	STANKOVIĆ	***	1050	VOĆNJAK	***	496,00
				POVRŠINA UKUPNO (m²):	**496,00**	**496,00**

Vlasnik: Prema upisu u zk. Identifikaciji
Teret: Prema priloženom izvatku iz zemljišne knjige

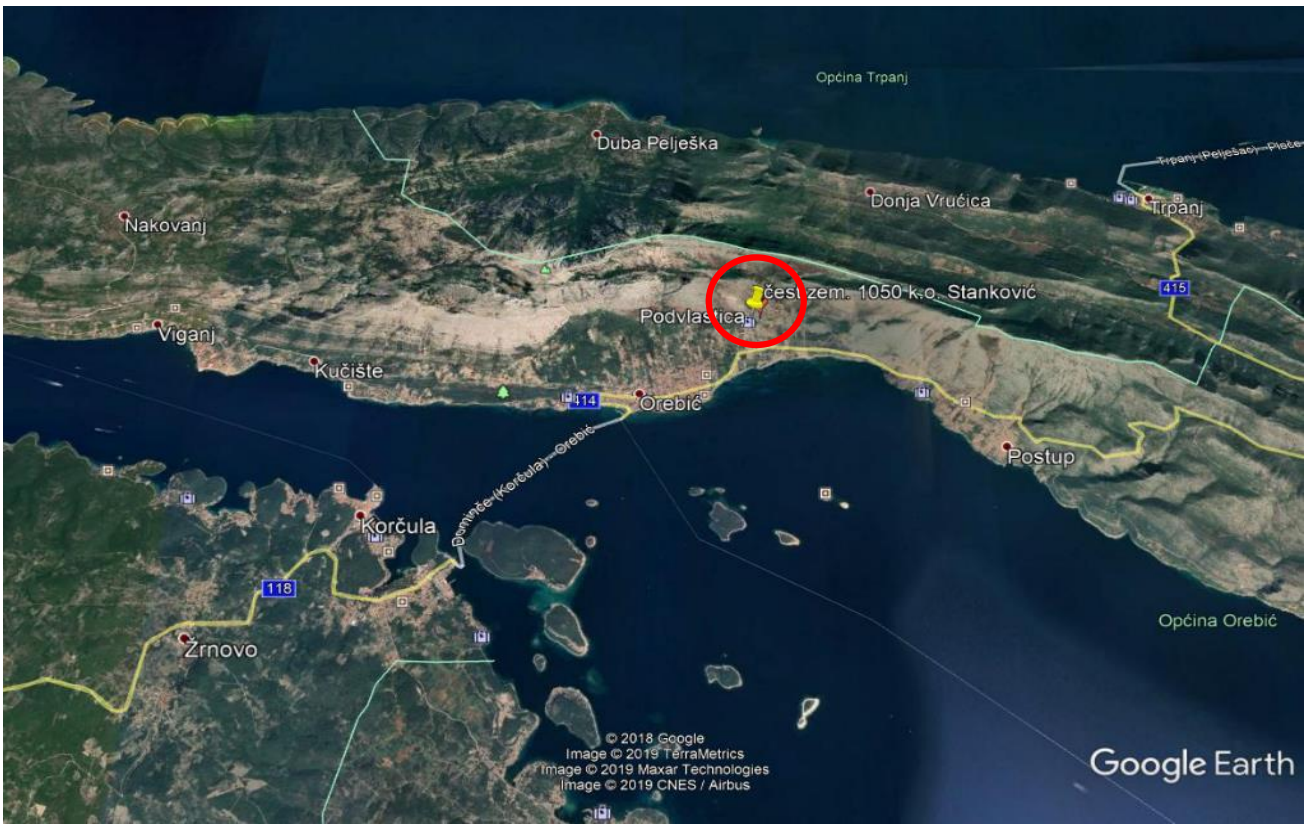
LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se na području mjesta Stanković, općine Orebić, na z.k.č.br.: 1050 k.o. Stanković. Okolne parcele su slične namjene i oblika.

Mikrolokacija nekretnine, Izvor: Google Earth



Makrolokacija nekretnine, Izvor: Google Earth





3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 02.09.2019.
Datum kakvoće: 02.09.2019.
Datum vrednovanja: 02.09.2019.

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.: 286, k.o. Stanković , od 07.09.2019., neslužbena kopija prijepis sa sa WEB-a.
2. Popis katastarskih čestica s korisnicima i adresama, PL. broj: 6 k.o. Stanković, neslužbena kopija, prijepis sa WEB-a.

3. Izvod iz katastarskog plana, k.o. Stanković neslužbena kopija sa WEB-a.

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

Napomene i ograde:

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:

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

● **Zakoni:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 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, 108/17)

● **Podzakonski akti:**

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19)
Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/18)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine (NN 98/18)
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

● **Stručna literatura:**

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019., HNB, www.hnb.hr
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.

5. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status

Predmet procjene je građevinsko zemljište unutar zone gospodarske namjene koje se nalaze na području DUBROVAČKO-NERETVANSKE županije, na poluotoku Pelješcu, predio Stanković(Podvlaštica) u općini Orebić na z.k.č. 1050 k.o. Stanković upisano u zk.ul. 922 k.o. Stanković. Zemljište je unutar obuhvata građevinskog područja, sukladno prostornom planu općine Orebić.

Na predmetnoj parceli nema izgrađen građevinski objekt.

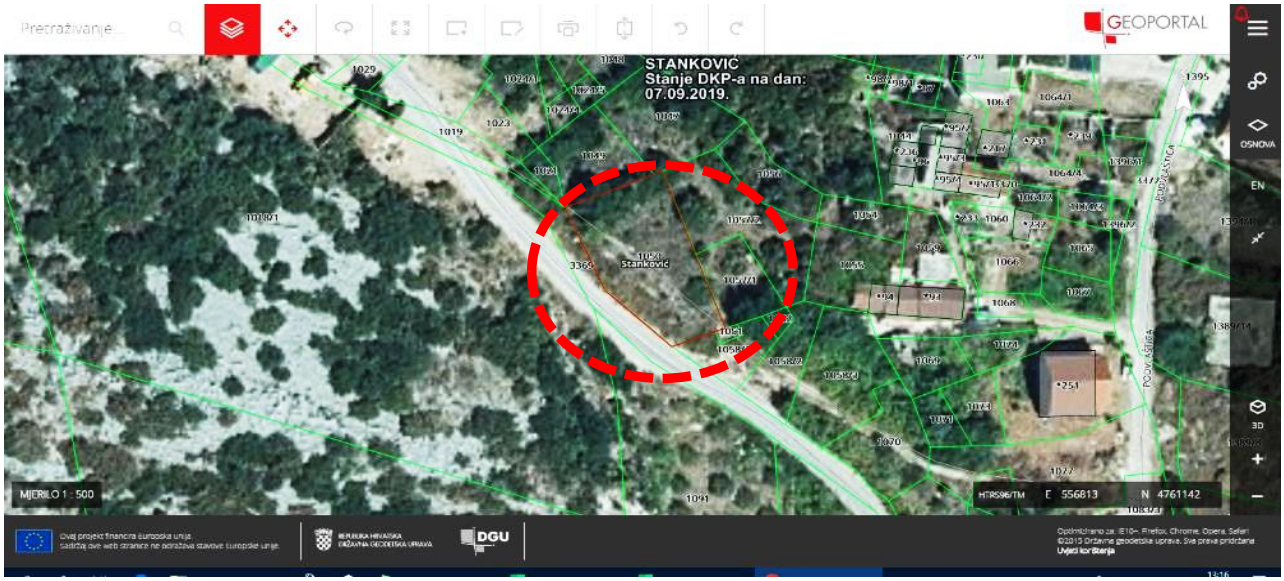
Parcela je nepravilnog geometrijskog oblika, ukupne površine 496,00 m2.

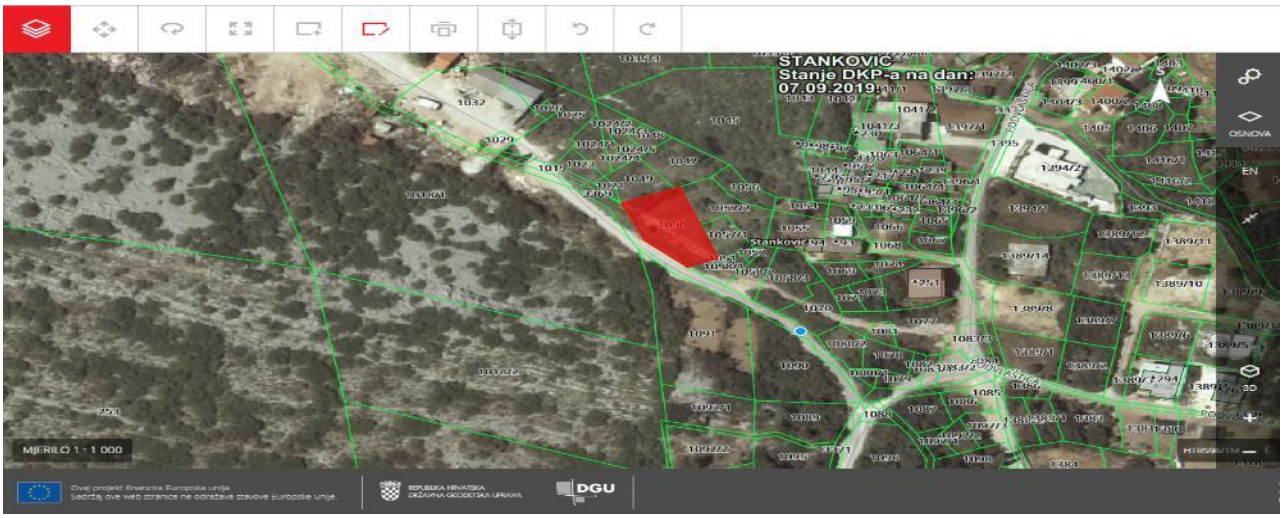
U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena:

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 NN105/15:	**II**

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

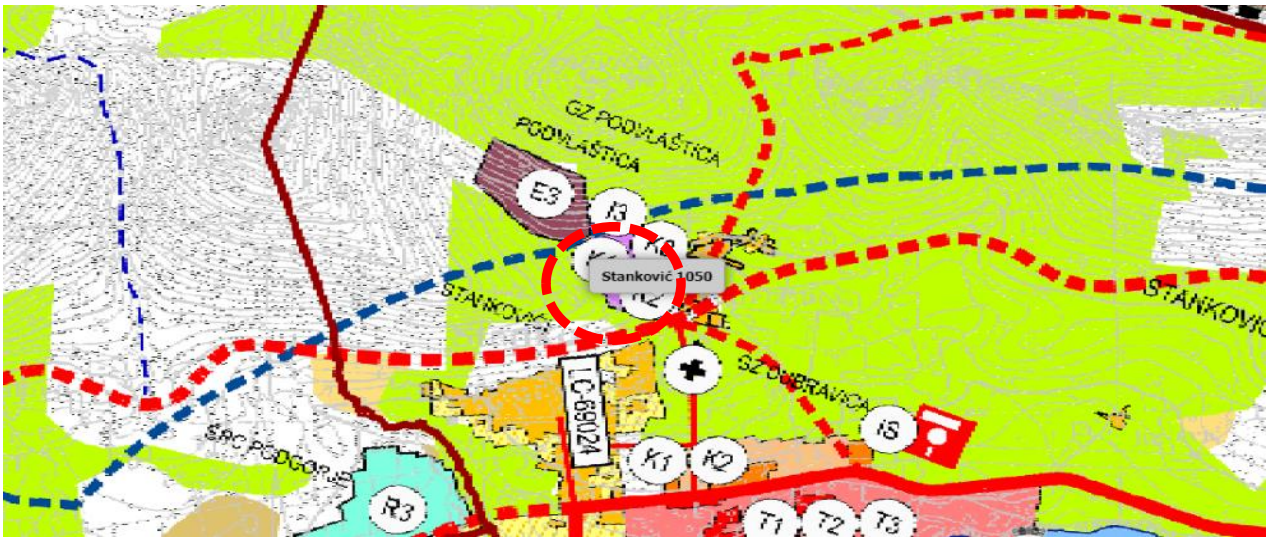




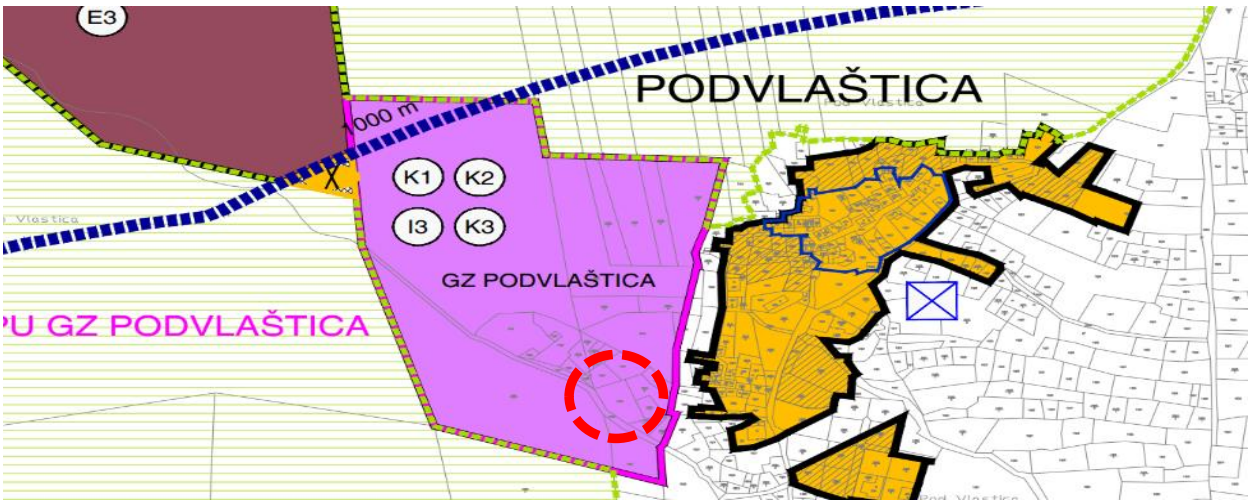
Izvor: http://geoportal.dgu.hr/

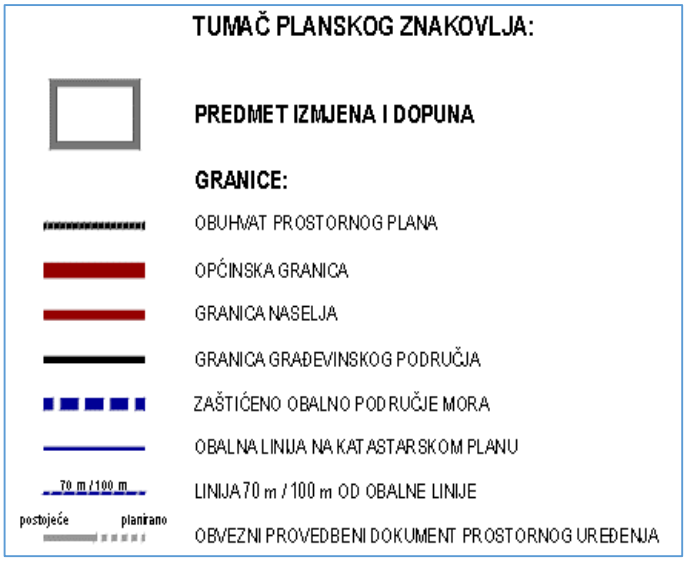
5.1. PROSTORNO PLANSKI STATUS NEKRETNINE

Čest. Zem. 1050 k.o. Stanković- zemljište unutar građevinske zone zahvata
(Sl.gl.Općine Orebić, br. 2/08. i 02/10. -isp.,br.02/08,02/10, 7/12, 3/15, 1/18)
KP 1. Korištenje i namjena površina; M1:5000



Prema PPU općine Orebić lokacija se nalazi unutar granice građevinskog područja , unutar UPU Podvlaštica, U zonl gospodarske namjene - proizvodne - prehrambeno prerađivačke (I3) te
poslovne namjene - pretežito uslužne (K1), trgovačke (K2) i komunalno - servisne (K3).

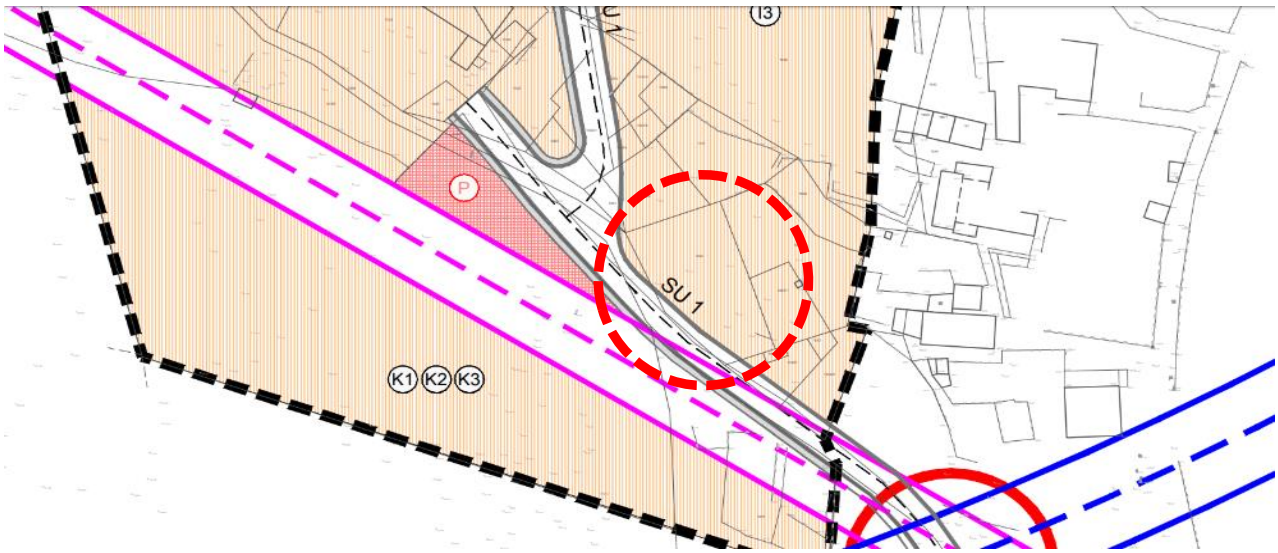




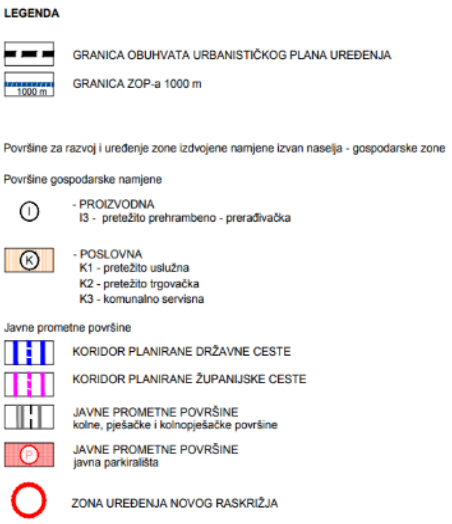


Izvor; http://www.zzpudnz.hr/PROSTORNIPLANOVI.aspx

5.1.1. URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA UPU PODVLAŠTICA Sl.gl. Općine Orebić br. 03/15.



Kategorija:	I
Namjena:	I3, K1,2,3
Uvjeti korištenja:	sukladno UPU Podvlastica
Maximalni koeficijent iskoristivosti:	0,4
Maximalni koeficijent izgrađenosti:	0,80
Minimalna površina prirodnog terena:	20%



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GOSPODARSKE ZONE
PODVLAŠTICA

Županija	DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA	
Općina/grad	OPĆINA OREBIĆ	
Naziv prostornog plana:	URBANISTIČKI PLANA UREĐENJA GOSPODARSKE ZONE "PODVLAŠTICA"	
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza:	1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1000
Odluka o izradi plana: "Službeni glasnik Općine Orebić" 16/13		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): "Službeni glasnik Općine Orebić" 3/15
Javna rasprava (datum objave): "Službeni glasnik Općine Orebić" 07/14 od 08.08.2014. "Slobodna Dalmacija"od 08.08.2014. Službene mrežne stranice Općine Orebić - http://www.orebic.hr Službene mrežne stranice MSPU - www.mgipu.hr		Javni uvid održan od:18.08.2014. do:16.09.2014.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Ines Vlahović - Cibilić, dipl.iur. (ime, prezime i potpis)
Suglasnost na plan prema članku 97. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12), a u svezi s odredbom članka 188. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13) klasa: 350-02/15-13/12	Ur.broj: 531-05-15-3	datum: 03.ožujka 2015.
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Đorđićeva 5		URBANISTICA
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:		Odgovorna osoba:

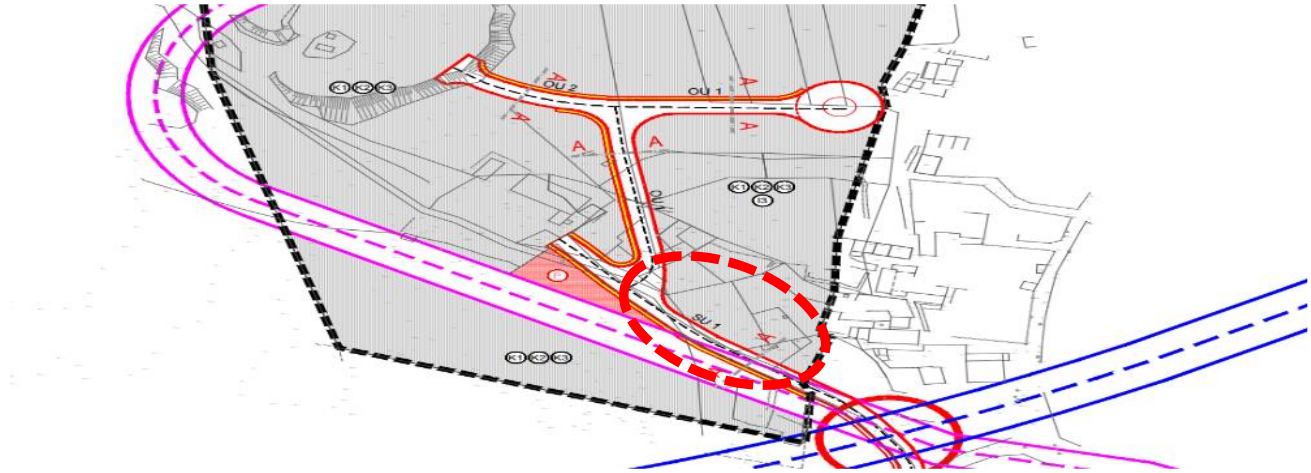
Razgraničenje prostora prema namjeni i korištenju prikazano je na kartografskom prikazu

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, a određeno je za:

- zonu (kazetu 1) gospodarske namjene - proizvodne - prehrambeno prerađivačke (I3) te poslovne namjene - pretežito uslužne (K1), trgovačke (K2) i komunalno - servisne (K3);
- zone (kazete 2, 3 i 4) poslovne namjene - pretežito uslužne (K1), trgovačke (K2) i komunalno - servisne (K3);
- javne prometne površine (IS). Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,4. najmanja površina građevne čestice iznosi 600 m2.

. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) iznosi 0,8.

Visinu i katnost građevina i postrojenja na građevnoj čestici određuju tehnološki zahtjevi, pri čemu ukupna visina građevina može iznositi najviše 13,0 m. Propisuje se samostojeći način građenja. Najmanja međusobna udaljenost zgrada (dijelova složene građevine) na građevnoj čestici iznosi polovicu visine više građevine. Najmanja udaljenost zgrade od susjednih čestica (osim čestice javne prometne površine) iznosi polovicu visine građevine; Unutar UPU PODVLAŠTICA preko jugozapadnog dijela parcele predviđena lokalna prometnica unutar industrijske zone Podvlaštica.





1, 2	**LOKACIJA**	
	općina Orebić	predio Stanković sjeveroistočna mikrolokacija
	površina	**496,00**
3	**ZEMLJIŠNIK**	
	k.č. (SI) k.o. Stanković	1050
	Površina proc. (m2)	496,00
	Vlasništvo	PREMA UPISU U ZK. IZVATKU
4	**KATASTAR**	
	k.č. (NI) k.o. Orebić	1050
	Površina (m2)	496,00
	Posjednik	PREMA UPISU U POSJEDOVNOM LISTU
5	**GEOPORTAL**	
	Postojeće stanje	prirodna padina nagiba ka jugu, nešo mediteranskog nioskog i visokog raslinja
6	**PPUG**	
	GP	DA (dio GP naselja Stanković)
	Namjena	I3,K1,K2, K3
	Status (I; N; NN)	NEIZGRAĐENO
	kig	0,4
	kis	0,8
	Obveza izrade UPU-a	UPU PODVLAŠTICA U PRIMJENI; Sl.gl. Općine Orebić br. 03/15.
8	**UPU**	
	Detalnja namjena	SUKLADNO UPU PODVLAŠTICA

6. Rekapitulacija površina

Površina parcele iskazana je temeljem dostavljenih dokumenata za procjenu vrijednosti zemljišta (od strane naručitelja). Predočeni Izvadak iz zemljišne knjige od 07.09.2019., zk.uložak br.: 922 k.o. Stanković.

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m²)	
					z.k.	katastar
922	STANKOVIĆ	1050	1050	VOĆNJAK	496,00	496,00
POVRŠINA UKUPNO (m²):					496,00	496,00

Fotografija zemljišta sa očevida








7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

7.1. Gospodarsko stanje u RH

Trajan gospodarski rast postaje glavni izazov za Hrvatsku. Iako iznad prosjeka EU-a, gospodarski je rast umjeren i postupno se približava stopi potencijalnog rasta koja se vrlo sporo povećava. Smanjuju se makroekonomske neravnoteže, uglavnom zahvaljujući pozitivnom gospodarskom okruženju i razboritom upravljanju javnim financijama. Povoljni gospodarski izgledi mogli bi se iskoristiti za ubrzanje strukturnih reformi, što bi potaknulo potencijalni rast. Reforme bi trebale biti usmjerene na očuvanje pozitivnih kretanja na tržištu rada i stvaranje poslovnog okruženja koje pogoduje ulaganjima i većem rastu produktivnosti. Nastavljen je gospodarski oporavak, uglavnom zahvaljujući snažnoj domaćoj potražnji. Procjenjuje se da je u 2018. ostvaren umjeren rast BDP-a od 2,8 %, u odnosu na 2,9 % u 2017. Osobna potrošnja i dalje je visoka jer kućanstva zbog stalnog rasta zaposlenosti i plaća ostvaruju veći raspoloživi dohodak. Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost. Nastavljen je rast izvoza dobara i usluga s već rekordnih razina, ali uz znakove usporavanja i izraženiji rast uvoza. Gospodarstvo bi nakon punih deset godina od financijske krize moglo ponovno ostvariti output koji je u recesiji bio izgubljen. Očekuje se daljnji stabilan rast zaposlenosti. Zbog niske inflacije, dijelom i zbog smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020., očekuje se da će potrošnja kućanstava i dalje biti glavni pokretač rasta BDP-a. Međutim, i doprinos ulaganja će se s vremenom povećavati. Konkretno, očekuje se da će visoka likvidnost i smanjenje kamatnih stopa i dalje pogodovati privatnom sektoru. U javnom se sektoru s približavanjem kraja programskog razdoblja očekuje povećano povlačenje financijskih sredstava EU-a. Zbog kontinuiranog pogoršanja salda robne razmjene očekuje se sve veći negativan učinak sektora inozemstva na rast. Općenito se procjenjuje umjereniji rast realnog BDP-a koji bi trebao iznositi 2,7 % u 2019. odnosno 2,6 % u 2020.
Za jačanje potencijala rasta gospodarstva nužna su ulaganja u prometnu, energetsku i okolišnu infrastrukturu te u stjecanje vještina, istraživanje i inovacije. Na potencijal rasta u Hrvatskoj utječe niska razina kapitalnih ulaganja u opremu i infrastrukturu. Niska je razina kvalitete usluga i povezanosti prometne infrastrukture, osobito u željezničkom sektoru. Ulaganja u infrastrukturu nužna su i radi poboljšanja energetske učinkovitosti, vodoopskrbe i lakšeg prijelaza na kružno gospodarstvo.

Ulaganja u istraživanje i razvoj u javnom i privatnom sektoru te u digitalizaciju pridonijela bi povećanju inovacijskog kapaciteta gospodarstva kada bi se povezala s ulaganjima u sustav obrazovanja radi uspješnijeg stjecanja potrebnih vještina. I na kraju, potrebno je osigurati resurse za zapošljavanje i promicanje socijalne uključenosti.

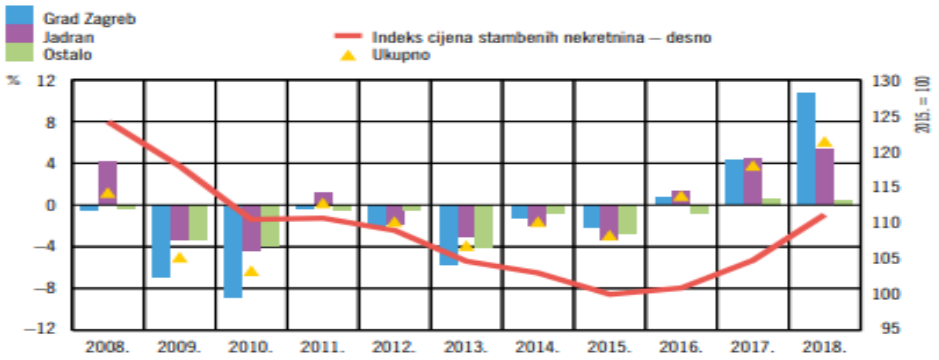
(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2019. g. od 27.02.2019.g.)

6.2. Tržište nekretnina na područje RH

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 20 od svibnja 2019., sektor Nekretnine:
"Tržište stambenih nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem ne ocjenjuju se prekomjernima s obzirom na povoljna makroekonomska kretanja.
Tijekom 2018. tržište nekretnina nastavilo se oporavljati uz prirast (0,7% BDP-a) novog duga umanjenog za otplate (mjerenog transakcijama). Najveći doprinos tom rastu dolazi od povećanog obujma stambenih kredita koji su tijekom 2018. porasli za 0,5% BDP-a. Istodobno su se blago povećali i krediti domaćih kreditnih institucija poduzećima iz djelatnosti poslovanja s nekretninama kao i njihove inozemne obveze, a smanjene su domaće i inozemne obveze poduzeća iz djelatnosti građevinarstva. Ipak, nominalno stanje duga krajem 2018. u odnosu na prethodnu godinu blago je smanjeno (za 0,5% na godišnjoj razini) ponajprije pod utjecajem tečajnih, cjenovnih i ostalih promjena u dugu.

Tijekom 2018. nastavio se rast cijena stambenih nekretnina koji je i nadalje bio nejednako rasprostranjen među regijama. Cijene stambenih nekretnina (mjerene indeksom cijena) porasle su u prosjeku za 6,1% na razini 2018. godine. No, unatoč značajnom oporavku u posljednje dvije godine, opaženi rast cijena i dalje je mnogo umjereniji nego u pretkriznom razdoblju, kada su cijene stambenih jedinica u svakom tromjesečju rasle po (godišnjim) stopama većima od 10%. Dinamiku cijena stambenih jedinica i dalje karakterizira snažna regionalna heterogenost (Slika 4.3.), pri čemu u Gradu Zagrebu i na jadranskoj obali cijene rastu znatno brže nego u ostatku zemlje. Tako su u 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu i na Jadran na godišnjoj razini u prosjeku porasle za 10,7% odnosno 5,3%, dok se u istom razdoblju u ostatku Hrvatske cijene nisu znatnije mijenjale (Slika 4.3.).

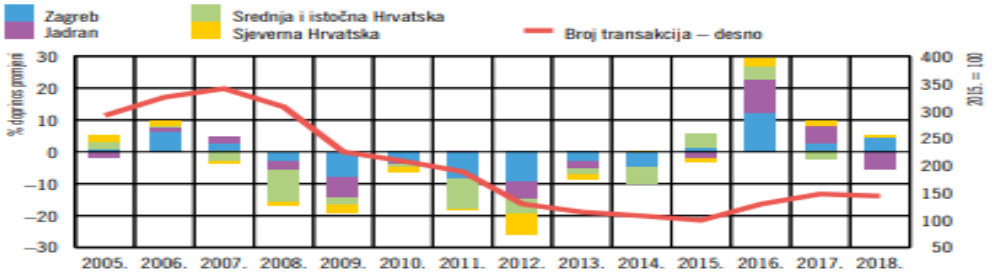
4.3. Velike regionalne razlike u intenzitetu promjene cijena nekretnina



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

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

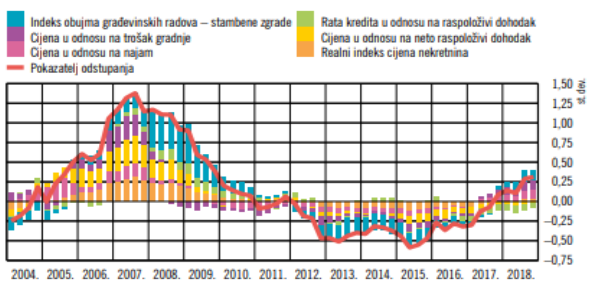
Slika 4.5. Iako broj kupoprodajnih transakcija raste, još je uvijek znatno niži nego prije desetak godina



Napomena: Indeks broja transakcija odnosi se na kupoprodaje stanova i kuća. Podaci se odnose na prijavu poreza na promet nekretnina. Jadran obuhvaća: Dubrovačko-neretvansku, Istarsku, Ličko-senjsku, Splitsko-dalmatinsku, Šibensko-kninsku i Zadarsku županiju. Sjeverna Hrvatska obuhvaća: Koprivničko-križevačku, Krapinsko-zagorsku, Međimursku, Varaždinsku i Zagrebačku županiju. Središnja i Istočna Hrvatska obuhvaća: Bjelovarsko-bilogorsku, Brodsko-posavsku, Karlovačku, Osječko-baranjsku, Požeško-slavonsku, Primorsko-goransku, Sisačko-moslavačku, Virovitičko-podravsku i Vukovarsko-srijemsku županiju.
Izvor: DZS (izračun HNB-a)

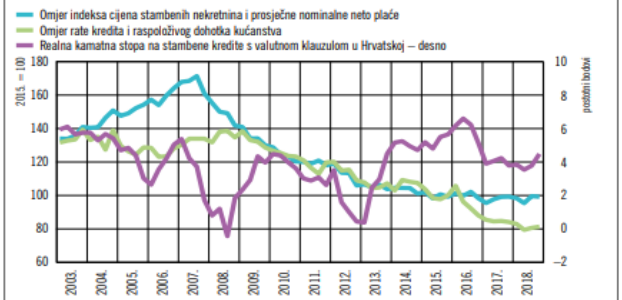
Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018.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

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



Napomena: Metodologija izračuna opisana je u Financijskoj stabilnosti br. 18, Okvir 2. Odstupanje cijena stambenih nekretnina od intrinzične vrijednosti u Hrvatskoj.
Izvori: DZS (izračun HNB-a); HNB

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



Napomena: Rata kredita odnosi se na prosječan stambeni kredit potreban za kupnju stana od 50-ak kvadrata po cijeni relevantnoj u tom razdoblju (koja se mjeri indeksom cijena stambenih nekretnina).
Izvor: DZS (izračun HNB-a)

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

***Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019., HNB, www.hnb.hr**

6.1. Gospodarsko stanje u RH

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 reprodukcijskih 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 procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno 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.

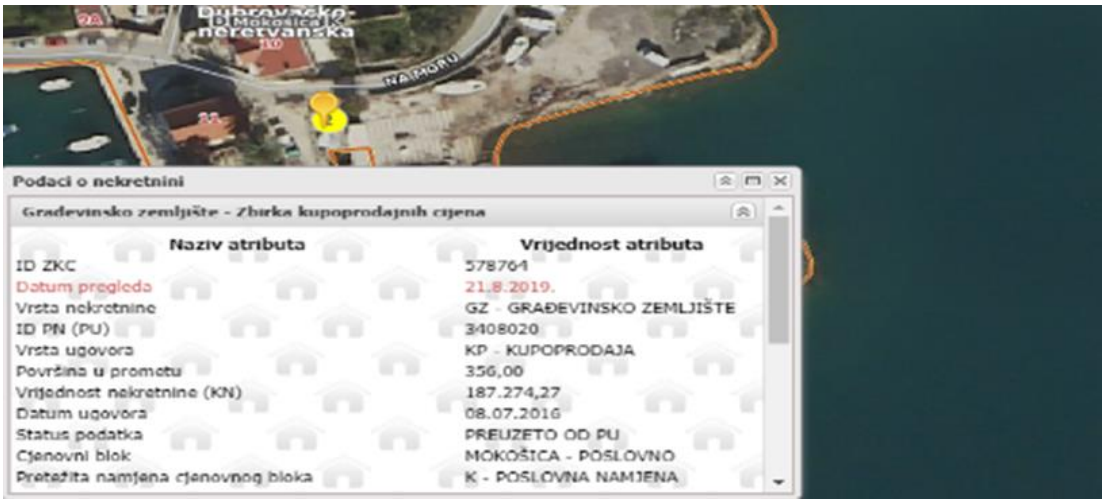
Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema zakonu NN 78/15 i pravilniku NN 105/15, odnosno podacima sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

9.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

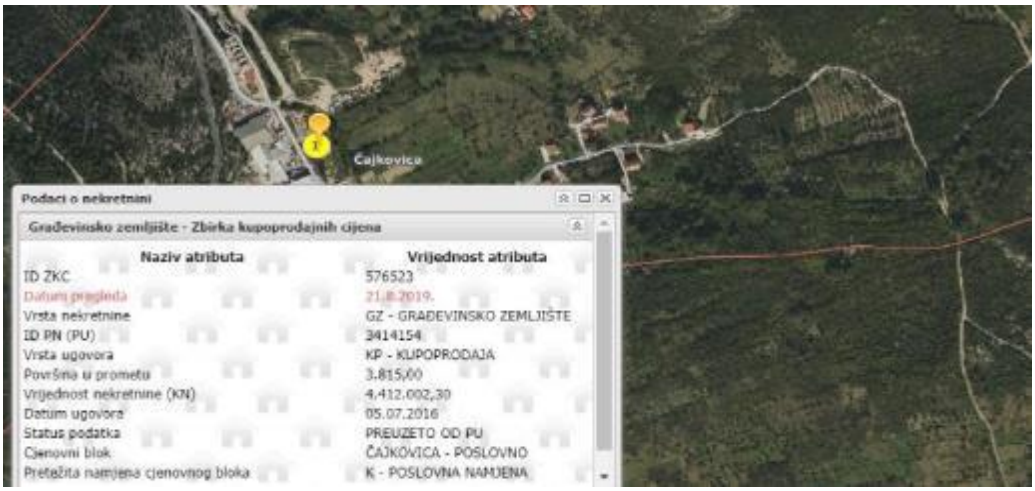
Usporedba 1 ..... **ID Nekretnine (PU) - 3408020** **ICSN: 101,80**

Lokacija	**Mokošica**	tečaj na dan trasakcije 1Euro= 7,490971 kn
Datum ugovora:	8.7.2016	
K.č.:	**820/5**	
K.o.:	**Mokošica**	
Površina:	**356,00**	**m²**
Cijena:	**25.000,00**	**€**
Cijena po m²:	**70,22**	**€**
Namjena:	**K**	
Kategorija:	**2.**	



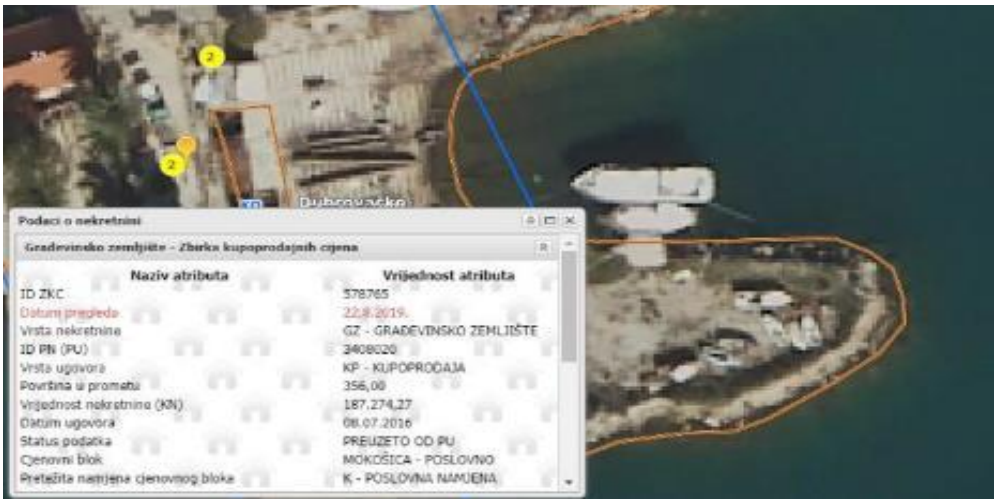
Usporedba 2 ..... ID Nekretnine (PU) 3414154

Lokacija:	**Komolac**		
Datum ugovora:	**05.07.2016.**	**ICSN:**	**101,80**
K.č.:	**369**		
K.o.:	**Čajkovica**		
Površina (m²):	**3.815,00**		
Cijena (kn):	**4.412.002,30**		
Cijena (€):	**586.522,89**	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,522302 kn
Cijena (€/m²):	**153,74**		
Namjena:	**K**		
Kategorija:	**1.**		



Usporedba 3 ..... ID Nekretnine (PU) 3408020

Lokacija:	**Mokošica**			
Datum ugovora:	**8.7.2016**	**ICSN:**	**101,80**	
K.č.:	**820/4**			
K.o.:	**Mokošica**			
Površina (m²):	**356,00**			
Cijena (kn):	**187.274,27**			
Cijena (€):	**25.000,00**	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =		7,490971 kn
Cijena (€/m²):	**70,22**			
Namjena:	**K**			
Kategorija:	**2.**			



Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje **ICSN:** **113,50**

9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE

Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)]
Indices (Ø 2015 = 100) [2)]

Godina *Year*	Tromjesečje *Quarter*	ukupno *Total*	novi stambeni *New dwellings*	postojeći stambeni *Existing dwellings*	Grad Zagreb *City of Zagreb*	Jadran *Adriatic coast*	Ostalo *Other*
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00

Stranica 17

* izvor: www.dzs.hr *** izvor: www.dsz.hr**

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)
Mokošica	70,22	101,80	113,50	1,1149	78,30
Komolac	153,74	101,80		1,1149	171,41
Mokošica	70,22	101,80		1,1149	78,30

9.2.1.1. 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 (€/m²)	Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja (Prilog 11.)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m²)
Mokošica	0,80	0,80	78,30	1,00	78,30
Komolac	0,80		171,41	1,00	171,41
Mokošica	0,80		78,30	1,00	78,30

9.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje

9.2.2.1. Odstupanje u kakvoći zemljišta

Podvlaštica b.b., Orebić, 20250 Orebić	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	
	Podvlaštica b.b., Orebić, 20250 Orebić	Mokošica	Komolac	Mokošica	
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Izjednačena cijena	--	78,30	171,41	78,30	
Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja		78,30	171,41	78,30	
Površina zemljišta	496,00	356,00	3.815,00	356,00	
FIZIČKI ASPEKTI					
Prilagođena prodajna cijena po m²	109,33	78,30	171,41	78,30	
Kategorija zemljišta-PRILOG 4 PRAVILNIKA	**II**	**II**	**I**	**II**	
Prilagodba	1,00	1,00	0,60	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	86,48	78,30	102,85	78,30	
Indikator vrijednosti po m²	**86,48**	78,30	102,85	78,30	

Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):			0%	-40%	0%	
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:						
Odstupanje od prosjeka:			8,18	-16,37	8,18	
Odstupanje od prosjeka u postotku:			9%	19%	9%	
Kvadrat odstupanja:			66,97	267,89	66,97	
Standardno odstupanje:	11,57	13%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	
Dvostruko standard. odstupanje:	23,15	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	
Vrijednost zemljišta:				**42.893,75 €**		

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	m2	0,00	Eura/m2	0,00	0,00 €

Vrijednosti indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti prema novom modelu izračuna na lokalnoj razini (razdoblje 2014.-2016.) tablica od 05.01.2018. MINISTARSTVO REGIONALNOG RAZVOJA ; OREBIĆ=104,427 DUBROVNIK=115,637; K=0,903

Sveukupna tržišna vrijednost:	**38.733,06**	**€**

S obzirom na nedostatak podataka o razinama buke za područja predmetne i poredbenih nekretnina, usvaja se da je razina buke ista za sve nekrentine: Kb=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: Kzz=0

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice	
Površina procjenjivane parcele m2:	496,00
K1,K2,K3	G; I3, K1,K2,K3
Mjera:	prema UPU PODVLAŠTICA
Kategorija:	II
Lokacija:	Podvlaštica b.b., Orebić, 20250 Orebić
Dan vrednovanja:	**02.09.2019.**

10. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Zemljište u Orebiću, čest. zem. 1050 k.o. Stanković
na adresi: Podvlaštica b.b., Orebić, 20250 Orebić
ZK kat.č.: 1050
ZK k.o.: STANKOVIĆ
z.k.ul.: 922

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna* vrijednost zemljišta unutar građevinskog područja gospodarske namjene na predmetnoj lokaciji iznosi:

286.000,00 kn	
38.700,00 €	
78,00	**€/m²**
577,00	**KN/m²**

1€ = 7,398835 kn

Napomena:
Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži porez na prijenos vlasništva.

Izrada:

Zlatko Bender dipl.inž.građ.stalni sudski vještak



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

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Dubrovnik, rujan 2019. godine.

11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važečim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke. Ovaj elaborat ne smije se upotrebljavati u pravnim ili bilo kojim drugim transakcijama sa gradom Dubrovnikom , kao suvlasnikom predmetnih nekretnina, već u okviru fizičkih lica kao suvlasnika na predmetnoj nekretnini.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.
Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

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

Izrada;

Zlatko Bender dipl.inž.građ.stalni sudski vještak
stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



Dubrovnik, rujan 2019. godine.

12. Prilozi

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KORČULA
Stanje na dan: 07.09.2019. 22:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314757, STANKOVIĆ

Broj ZK uloška: 922

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6882/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1034/3	ŠUMA POVRH PODVLAŠTICE			61	
2.	1035/2	ŠUMA POVRH PODVLAŠTICE			788	
3.	1036/1	ŠUMA POVRH PODVLAŠTICE			1601	
4.	1036/3	ŠUMA POVRH PODVLAŠTICE			2187	
5.	1041/2	VRT U PODVLAŠTICU			366	
6.	1050	VRT U PODVLAŠTICU			496	
7.	1077	VRT U PODVLAŠTICU			536	
8.	1094	VRT U PODVLAŠTICU				
9.	1137/1	VINOGRAD U POLJE				
10.	1137/3	VINOGRAD U POLJE				
11.	1138/1	VINOGRAD U POLJE				
12.	1138/3	VINOGRAD U POLJE				
13.	1150	VRT U POLJE				
14.	1151	VRT U POLJE				
15.	1945/1	PAŠNJAK U OPLOVE				
16.	1951	VRT U OPLOVE				
17.	1952	PAŠNJAK U OPLOVE				
18.	1953	PAŠNJAK U OPLOVE				
19.	1956	VRT U OPLOVE				
20.	1958	VINOGRAD U OPLOVE				
21.	1961	VRT U OPLOVE				
		UKUPNO:			6035	

Zemljitnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) 08.09.2019. 14:03:33 Stranica: 1

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
VOJVODIĆ BRANKA-GABRIELA, OIB: 41006862958, MIRAMARSKA CESTA 15B, 10000 ZAGREB		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.09.2019.

NESLUŽBENA KOPIJA

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

Stanje na dan: 07.09.2019. 22:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: STANKOVIĆ (Mbr. 314757)

Posjedovni list: 6

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MUSTAPIĆ MARICA, PUT STANKOVIĆ 21, STANKOVIĆ 20250 OREBIĆ, HRVATSKA	71564260673

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		84	PEKA	68	5		
			VOĆNJAK	68			
		88	PEKA	43	5		
			DVORIŠTE	43			
*		95/2	PEČA	29	5		
			RUŠEVINA	29			
*		95/3	PEČA	25	5		
			RUŠEVINA	25			
*		97	POLJE	25	5		
			ZGRADA	25			
		106	MJESTO	50	5		
			PAŠNJAK	25			
			ORANICA	25			
		148	PEKA	14	5		
			VOĆNJAK	14			
*		217	STAN	39	6		
			ZGRADA	39			
*		221/2	STAN	16	6		
			ZGRADA	16			
*		223	MJESTO	29	6		
			ŠTALA	29			
		294	PEČA	47	5		
			PAŠNJAK	47			
		775	PEČA	147	5		
			PAŠNJAK	147			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		797	**PEČA**	**428**	**5**		
			VOĆNJAK	214			
			PAŠNJAK	214			
		827	**SEKA**	**619**	**5**		
			VOĆNJAK	309			
			PAŠNJAK	310			
		828	**SEKA**	**1025**	**5**		
			PAŠNJAK	1025			
		837	**PEČA**	**165**	**5**		
			PAŠNJAK	165			
		839	**PEČA**	**173**	**5**		
			VOĆNJAK	173			
		884/7	**PEKA**	**108**	**5**		
			PUT	108			
		1034/3	**POLJE**	**9923**	**5**		
			ŠUMA	5000			
			NEPLODNO	4923			
		1035/2	**POLJE**	**788**	**5**		
			ŠUMA	788			
		1036/2	**POLJE**	**755**	**5**		
			ŠUMA	755			
		1036/3	**POLJE**	**2187**	**5**		
			ŠUMA	2187			
		1041/2	**POLJE**	**366**	**5**		
			PAŠNJAK	366			
		1050	**POLJE**	**496**	**5**		
			VOĆNJAK	496			
		1063	**POLJE**	**66**	**5**		
			DVORIŠTE	66			
		1064/3	**POLJE**	**65**	**5**		
			PAŠNJAK	65			
		1067	**POLJE**	**90**	**5**		
			PAŠNJAK	90			
		1077	**POLJE**	**536**	**5**		
			VOĆNJAK	466			
			PUT	70			
		1094	**POLJE**	**464**	**5**		
			PAŠNJAK	232			
			VOĆNJAK	232			
		1097/1	**POLJE**	**73**	**5**		
			ŠUMA	73			
		1099/3	**POLJE**	**101**	**5**		
			ŠUMA	101			
		1126	**POLJE**	**716**	**5**		
			PAŠNJAK	716			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1129	POLJE	608	5		
			VOĆNJAK	304			
			PAŠNJAK	304			
		1137/1	POLJE	295	5		
			VOĆNJAK	295			
		1137/3	POLJE	381	5		
			VOĆNJAK	190			
			PAŠNJAK	191			
		1138/1	POLJE	457	5		
			VOĆNJAK	228			
			PAŠNJAK	229			
		1138/2	POLJE	784	5		
			PAŠNJAK	784			
		1138/3	POLJE	406	5		
			PAŠNJAK	406			
		1142	POLJE	79	5		
			VOĆNJAK	79			
		1150	POLJE	212	5		
			PAŠNJAK	106			
			VOĆNJAK	106			
		1158/1	POLJE	56	5		
			PAŠNJAK	56			
		1159	POLJE	245	5		
			PAŠNJAK	245			
		1653	POLJE	119	5		
			PAŠNJAK	119			
		1760/6	POLJE	1494	5		
			ŠUMA	1494			
		1800	DUBRAVICA	158	5		
			VOĆNJAK	158			
		1845/2	POLJE	93	5		
			PAŠNJAK	93			
		1845/4	POLJE	918	5		
			PAŠNJAK	918			
		1852/1	SEKA	582	5		
			PAŠNJAK	291			
			VINOGRAD	291			
		1852/3	SEKA	691	5		
			ORANICA	691			
	D	1861	SEKA	300	5		
			VOĆNJAK	300			
		1945/1	OPLOVI	259	5		
			PAŠNJAK	259			
		1951	OPLOVI	223	5		
			PAŠNJAK	223			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1952	**OPLOVI**	**43**	**5**		
			PAŠNJAK	43			
		1953	**OPLOVI**	**86**	**5**		
			PAŠNJAK	86			
		1956	**OPLOVI**	**183**	**5**		
			PAŠNJAK	183			
		1958	**POLJE**	**47**	**5**		
			PAŠNJAK	47			
		1961	**POLJE**	**147**	**5**		
			PAŠNJAK	147			
		2135	**OPLOVI**	**155**	**5**		
			PAŠNJAK	155			
		2138	**OPLOVI**	**133**	**5**		
			PAŠNJAK	133			
		2139	**OPLOVI**	**234**	**5**		
			VOĆNJAK	117			
			PAŠNJAK	117			
		2140	**OPLOVI**	**2536**	**5**		
			PAŠNJAK	1268			
			VOĆNJAK	1268			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**31600**			

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

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA KORČULA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. STANKOVIĆ, 314757
k.č. br.: 1050

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 08.09.2019

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
URED PREDSJEDNIKA
4 Su-492/16
Dubrovnik, 1. veljače 2017.

Županijski sud u Dubrovniku po sutkinji ovlaštenoj za obavljanje poslova sudske uprave Jositi Begović, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine", broj 38/14, 123/15 i 29/16 - dalje: Pravilnika), a povodom zahtjeva Zlatka Bendera za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom

r i j e š i o j e:

ZLATKO BENDER, dipl. ing. građ. iz Dubrovnika, Dračasta 5, **ponovno** se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja **graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina** na vrijeme od **4 (četiri)** godine.

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda pod brojem 4 Su-555/12 od 31. siječnja 2013.g. Zlatko Bender imenovan je stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva na vrijeme od 4 (četiri) godine. Istom je rješenjem pod brojem 4 Su-548/15 od 22. prosinca 2015.g. prošireno područje vještačenja i na procjenu vrijednosti nekretnina.

Spomenuti je u roku iz čl. 12. st. 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovnim imenovanjem. Uz zahtjev je priložio dokaze o ispunjavanju uvjeta iz čl. 12. st. 3. Pravilnika.

S obzirom da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete za ponovno imenovanje, to je valjalo odlučiti kao u izreci temeljem odredbe čl. 12. st. 5. Pravilnika.

Sutkinja ovlaštena obavljati poslove
sudske uprave:
Josita Begović

D-NA:
1. vještaku,
2. Ministarstvu pravosuđa RH,
3. Općinskom sudu u Dubrovniku.