

**PROCJEMBENI ELABORAT – PR XI-1/2019**



**Nekretnina:** EX TVORNICA LIMENE AMBALAŽE D.D., ULICA 56 101, 20270 VELA LUKA

**Lokacija:** ULICA 56 101, 20270 VELA LUKA

**Naručitelj:** RATIO B.C. d.o.o.u stečaju , OIB: 76270415901, ULICA BENEDIKTA VINKOVIĆA 9, 10000 ZAGREB

**Svrha:** Utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine

**Procjenitelj:**

Zlatko Bender dipl.inž.građ.stalni sudski vještak

Dračasta 5, Dubrovnik





## **SADRŽAJ:**

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjemenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
  - fotografije**
  - dokumentacija**

## 1. Popis primijenjenih propisa i literature

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 energetske pregledu zgrade i energetske 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 m<sup>3</sup> 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](http://www.hnb.hr)  
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.

### • Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz z.k. Općinskog suda u Dubrovniku, z.k.odjel BLATO, BROJ ZK.UL. 2009,4871 k.o. VELA LUKA od 02.11.2019. godine, e izvadak preslik sa WEB-a.
2. Prijepis posjedovnog lista broj 4442 od 30.10.2019. godine , NESLUŽBENA KOPIJA PRESLIK SA WEB-a.
3. Izvadak iz katastarskog plana od 07.11.2019.- nova izmjera, NESLUŽBENA KOPIJA PRESLIK SA WEB-a.

### 4. Obračun površina dostavljen od strane naručitelja

#### Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

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.

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.

## 2. Zadatak procjemenog elaborata

Na zahtjev: **RATIO B.C. d.o.o.u stečaju , OIB: 76270415901, ULICA BENEDIKTA VINKOVIĆA 9, 10000 ZAGREB** izrađena je procjena sadašnje

tržišne vrijednosti nekretnine: bivše tvornice limene ambalaže , u naravi kompleksa zemljišta i objekata , ex proizvodnog i pomoćnog karaktera u VELOJ LUCI , OTOK KORČULA , na adresi ULICA 56, broj 101, Vela Luka , a radi potreba Naručitelja.

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine, na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja.

Datum očevida: 03.11.2019.

Datum kakvoće: 03.11.2019.

Datum vrednovanja: 03.11.2019.

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

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

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA )

## 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

<b>Z.K. izvadak:</b>	2009,4871/2019 od 03.11.2019./Općinski sud u Dubrovniku , z.k.odjel Blato,
Katastarska općina:	Vela luka
Zemljišnoknjižni uložak:	2009,4781
Zemljišnoknjižna čestica:	ZEM. 554,555/3,555/4, ZGR. 4151
Z.k. katastarska općina:	Vela Luka
Katastarska čestica:	ZEM. 554,555/3,555/4, ZGR. 4151
Katastarska općina:	Vela luka
Opis nekretnine:	PROIZVODNA HALA, UREDI, OKOLNO ZEMLJIŠTE I POMOĆNI OBJEKTI
Površina zemljišta po z.k.:	3.043,00 m2
Površina zemljišta po kat:	3.043,00 m2
Vlasnik:	Prema priloženom ZK. izvatku
Teret:	Prema upisu u z.k. identifikaciji.

### LEGALITET

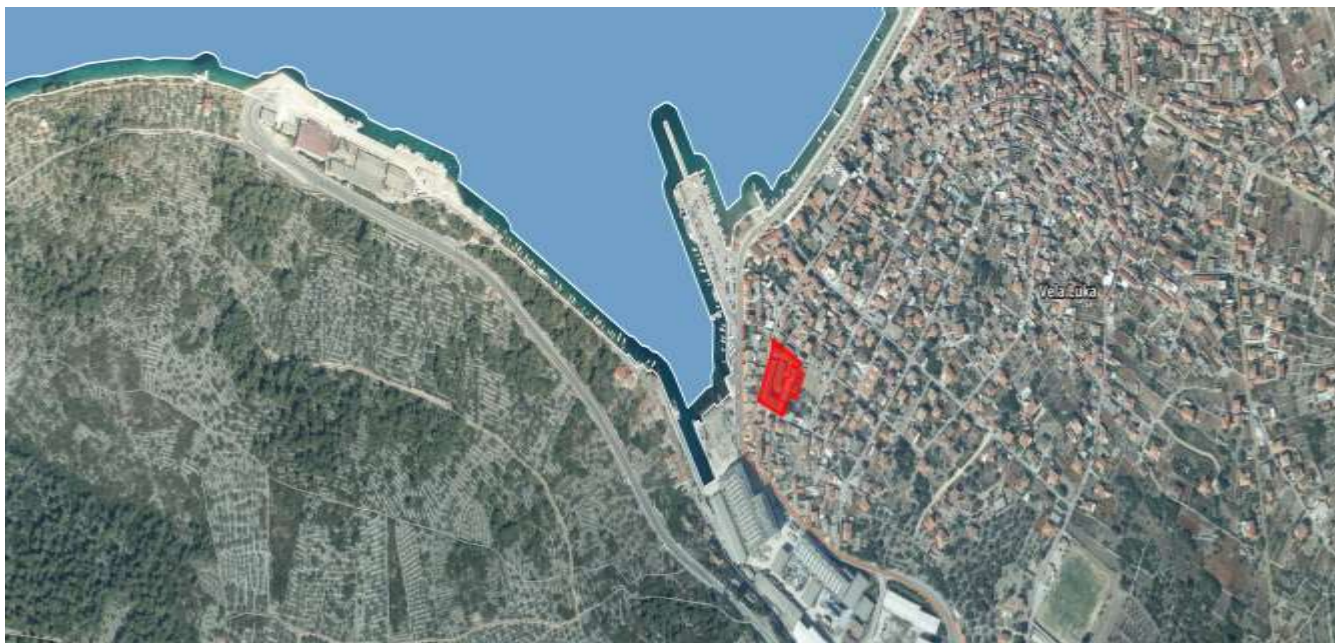
Za predmetni kompleks nije dostavljena dokumentacija upravno-pravnog karaktera u smislu gradnje i uporabljivosti. Prema rasporedu prostora, vrsti upotrebljenog materijala, tehnologiji gradnje, položajnoj mikrolokaciji nekretnina u kompleksu, moguće je zaključiti da je objekt izgrađen prije 15.02.1968. godine. Stanje unutar katastarske i zemljišnoknjižne identifikacije je kompatibilno u smislu površina i oblika čestica. Procjena je napravljena pod pretpostavkom legalnosti kompleksa SA ASPEKTA ODREDNICA ZAKONA O GRADNJI.



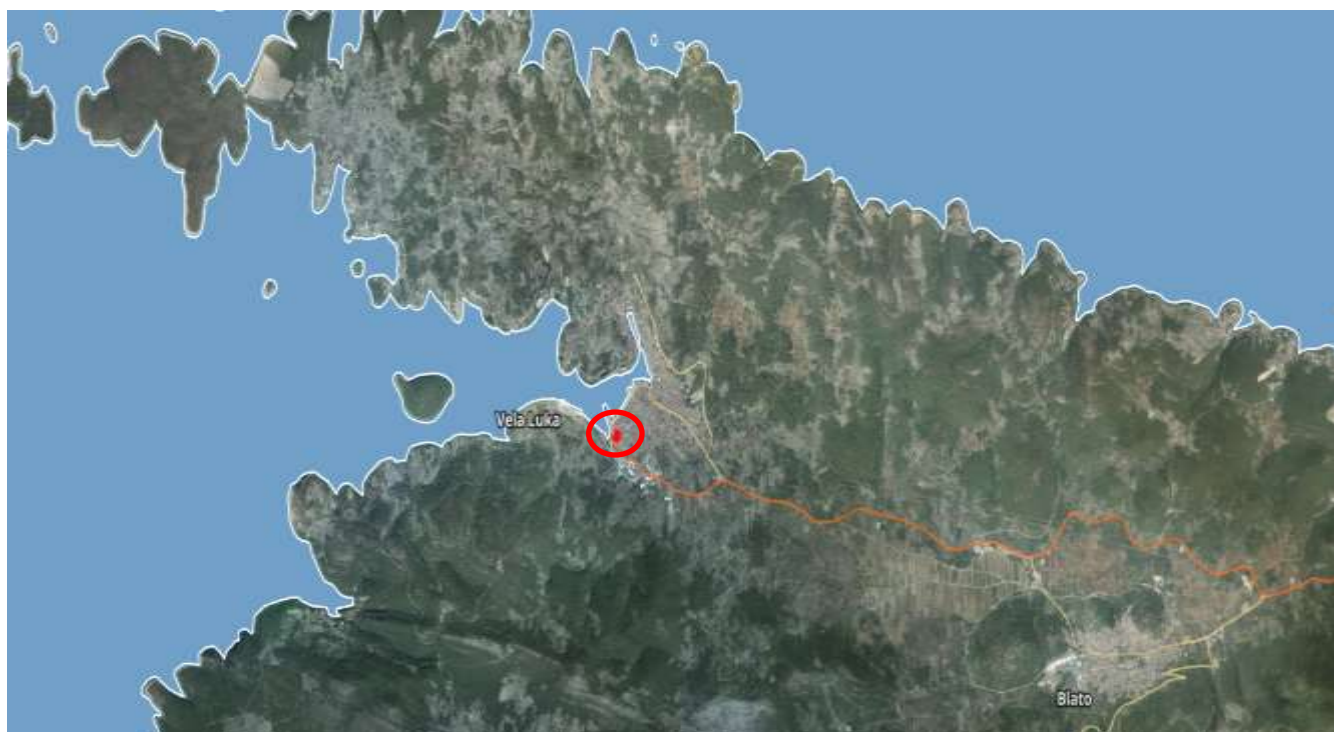
## LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se u Veloj Luci , jugozapadna mikrolokacija , središnji dio mjesta na povoljnoj mikrolokaciji , a u okruženju objekata stambnog i poslovno-industrijskog karaktera.

Mikrolokacija



Makrolokacija



izvor://<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=dkpViewerPublic>

## 4. Nalaz na osnovi očevida

### 4.1. Zatečeno stanje

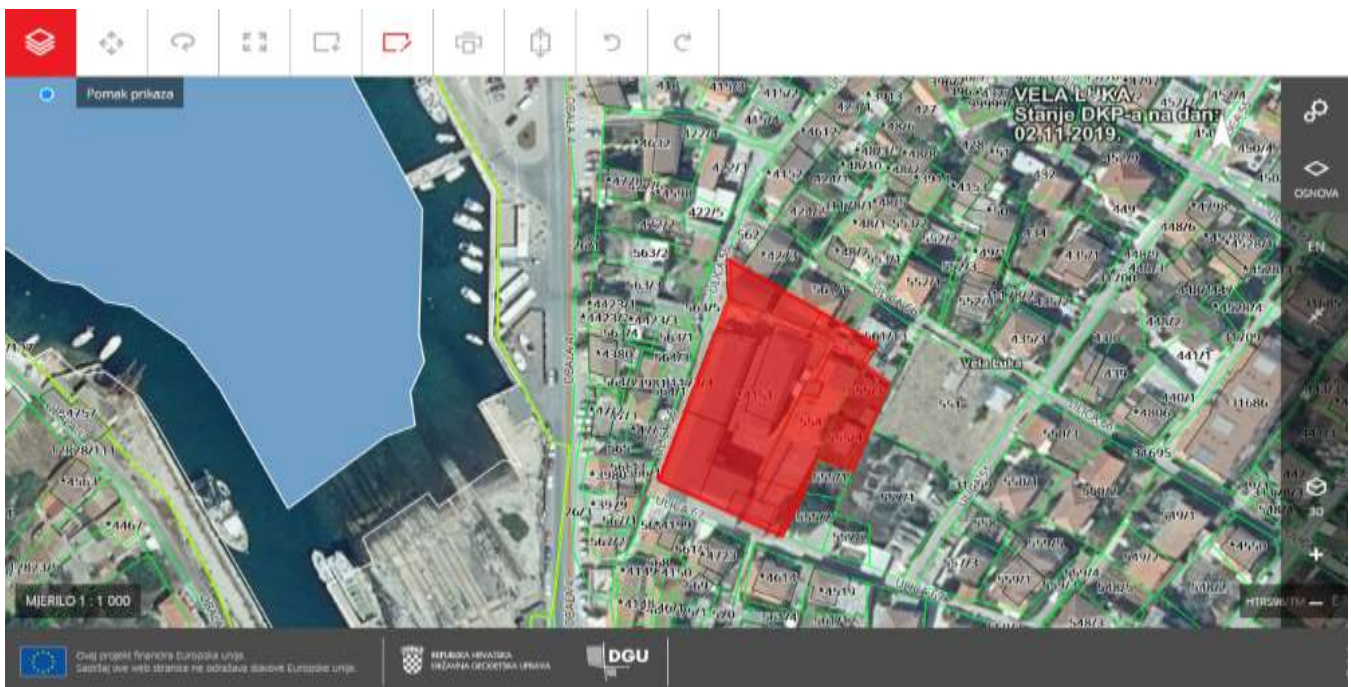
Očevidom na licu mjesta, dana 03.11.2019. godine, identificirane su predmetne nekretnine : bivši poslovni kompleks tvornice limene ambalaže u Veloj Luci na z.k.č. ; zgr. 4151, zem. 554,555/3,555/4 k.o. Vela Luka .

Fotografije snimljene tijekom očevida dana nalaze se u prilogu elaborata.

### 4.2. Tehnički opis nekretnina

Procjenjuje se sadašnja vrijednost građevnog zemljišta, te vrijednost poslovnih objekata, (pomoćnih objekata i poslovnog prostora unutar kompleksa) . Građevina je zapuštena i nije u proizvodnoj funkciji , a u naravi je bila tvornica limene ambalaže Kompleks se sastoji od ureda, skladišta, pomoćnih i logističkih prostora unutar kompleksa koji se nalazi na zapadnom ulazu u Velu Luku.Teren zemljišta je ravan ili manjim dijelom kaskadno zasječen nagibba ka jugoistoku . Pristup na javnu prometnicu je neposredan sa južne istočne i zapadne strane objekata . Zemljište se nalazi u I općinskoj zoni u smislu određivanja vrijednosti komunalnog doprinosa, te početne cijene građevinskog zemljišta. Pogon već dugi niz godina nije u kapacitetu proizvodnje , a stanje građevinsko-obrtničko zanatskih i instalaterskih radova je u zastarjeloj formi, vidljiv utjecaj vlage. Pomoćni objekti su sa sjeveroistočne strane glavne hale, izvan korištenja. Objekti kompleksa tvornice su građeni sa namjerom proizvodnje ribljih sardina i solione ribe, a namjena limene ambalaže datira iz 1961. godine, a objekti su devastirani uslijed utjecaja, soli (natrijeva klorida) i nisu značajnije obnavljani od vremena uporabljivosti objekata. Katovi objekta su nadograđeni 1947. godine. Manipulativne površine su skućene i nedostatne za današnji sustav proizvodnje.

### PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU



### POVRŠINA PARCELA TVORNICI LIMENE AMBALAŽE ; VELA LUKA

z.k. uložak/PL	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m²)	
					z.k.	katastar-P.PROCJ.
2009	VELA LUKA	4151	4151	TVORNICA	2.273,00	2.273,00
4871	VELA LUKA	554	554	VRTAL	452,00	452,00
4871	VELA LUKA	555/3	555/3	VINOGRAD	162,00	162,00
4871	VELA LUKA	555/4	555/4	VRT	156,00	156,00
POVRŠINA KOJA SE PROCJENJUJE UKUPNO ( m² ):					3.043,00	3.043,00

## OPĆENITO

**Namjena:** EX POSLOVNO PROIZVODNA -u vrijeme očevida izvan funkcije  
**Godina izgradnje:** 1890-1947 od 1961. godine u funkciji tvornice  
**Adaptacija:** manja tijekom vremena uporabljivosti  
**Katnost:** 2/Pr+Ik

### KONSTRUKCIJA

**Temelji:** kameni, betonski, A.B. ovisno o vrsti prostora i vremenu gradnje  
**Nosiva konstrukcija:** AB stupovi, kameni zidovi debljine 60,00 cm, betonski blokovi manjim dijelom , ispuna ciglom  
**Pregradni zidovi:** cigla, beton, betonski blokovi ovisno o namjeni prostora  
**Međukatna konstrukcija:** drvene grede sa daščanim podom i estrihom na višekatnim objektima  
**Krovište i pokrov:** drveno dvovodno sa užljbljenom pokrovnom kupom

### ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

**Pročelje:** tradicionalna žbuka obojena fasadnom bojom dotrajalo stanje  
**Limarija:** pocinčana -dotrajala  
**Obrada podova:** beton, keramika, drveni podovi ovisno o namjeni prostora  
**Obrada zidova:** žbukani i bojani, pomoćni prostori neobrađeno  
**Obrada stropova:** žbukani i bojani, pomoćni prostori neobrađeno  
**Unutarnja stolarija:** drvena , metalna ovisno o namjeni prostora  
**Vanjska stolarija:** drvena, željezna....

### INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

**Vodovod:** Priključak na javnu općinsku mrežu  
**Kanalizacija:** Priključak na sabirnu jamu  
**Struja:** Priključak na gradsku niskonaponsku mrežu  
**Plin:** Nema  
**Telefon:** Instalacije i priključak  
**Grijanje:** Na struju  
**Dodatne instalacije:** Nema

### STANJE - ODRŽAVANJE

Objekt je u neurednom i dostrajalom stanju u smislu građevinsko-obrtničko-zanatskih i instalaterskih radova i opreme.

### VANJSKO UREĐENJE

Sukladno objektu poslovnog karaktera i namjene,izgrađene manipulativne površine, parking, Troškovi vanjskog uređenja posebno iskazani kroz jediničnu cijenu m2.

### INFRASTRUKTURA

Građevina je smještena u komunalno opremljenom području. Prometna povezanost je dobra neposredna blizina javnih gradskim prometnica.



5. Prikaz površina

Površine građevine uzete su iz dostavljene dokumentacije od strane naručitelja i izmjerama na licu mjesta , a iste su korigirane koeficijentima korisne vrijednosti površina (KVP), prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), Prilog 1.

5.1. Netto korisna površina (NKP)

5.1.1. SALA AMBALAŽE

	m²	k	NKP	BRP	BVO
1. Prizemlje	426,42	0,50	213,21		
2. kat	426,42	0,50	213,21		
			426,42	960,50	7.203,75
SVEUKUPNO			426,42	960,50	7.203,75

5.1.2. SKLADIŠTE BIJELOG LIMA I MATERIJALA

1. Prizemlje	167,25	0,50	83,63		
2. kat	86,4	0,50	43,20		
			126,83	341,90	1.880,45
SVEUKUPNO			126,83	341,90	1.880,45

5.1.3. MEHANIČKA RADIONA I SKLADIŠTE STAROG ŽELJEZA

1. Mehanička radiona	113,58	0,50	56,79		
2. Skladište željeza	115,2	0,50	57,60		
			114,39	259,35	888,80
SVEUKUPNO			114,39	259,35	888,80

5.1.4. SKLADIŠNI PROSTOR ZA OTPADNI LIM

1. Prizemlje	221,12	0,50	110,56		
			110,56	249,86	824,54
SVEUKUPNO			110,56	249,86	824,54

5.1.5. SANITARNI ČVOR

1. Prizemlje	44,00	1,00	44,00		
			44,00	48,75	136,5
SVEUKUPNO			44,00	48,75	136,50

5.1.6. PROIZVODNA SALA, SKLADIŠTE I MENZA BEZ KUHINJE

1. Prizemlje	170,60	0,50	85,30		
2. Kat	107,60	0,50	53,80		
3. Menza	63,00	1,00	63,00		
			202,10	432,8	3159,4
SVEUKUPNO			202,10	432,80	3.159,40

5.1.7. UPRAVNA ZGRADA

PRIZEMLJE

1. Ured	27,84	1,00	27,84
2. Ured	14,56	1,00	14,56
3. WC	7,56	1,00	7,56
4. Portirnica	7,80	1,00	7,80
5. Stubište	7,80	1,00	7,80

KAT

1. Uredi	47,66	1,00	47,66
2. Stepenice	14,00	1,00	14,00

II KAT

1. Predprostor	47,66	1,00	47,66
2. Arhiva	14,00	1,00	14,00

	188,88	247,50	2.351,25
SVEUKUPNO	188,88	247,50	2.351,25

5.1.8. SKLADIŠTE SITNOG MATERIJALA

PRIZEMLJE

1. Skladište	44,45	0,50	22,23
2. Pretprostor	10,26	0,50	5,13

	27,36	73,45	205,66
SVEUKUPNO	27,36	73,45	205,66

5.1.9. OBJEKTI SITNIH SADRŽAJA ; SKLADIŠTE ČELIKA, KOVAČNICA, MALI SKLADIŠNI PROSTOR

1. Skladište čelika	33,30	1,00	33,30
2. Kovačnica	9,20	1,00	9,20
3. Mali skladišni prostor	16,71	1,00	16,71

	59,21	70,00	221,20
5.1.10. SVEUKUPNO	59,21	70,00	221,20

SVEUKUPNO; N.KORISNA POVRŠINA ; PROIZVODNJA, HALA, POMOĆNI I UREDSKI PROSTORI;

NKP 1.299,74 m²

5.2. Brutto razvijena površina (BRP)

SVEUKUPNO; N.KORISNA POVRŠINA ; PROIZVODNJA, HALA, POMOĆNI I UREDSKI PROSTORI;	m² NP	k	BRP
	2.244,39	1,20	2.684,11
BRP = 2.684,11 m²			

5.3. Brutto volumen (BVO)

SVEUKUPNO; N.KORISNA POVRŠINA ; PROIZVODNJA, HALA, POMOĆNI I UREDSKI PROSTORI;	m2 BRP	h	BVO
	2.684,11	6,29	16.871,55

BVO = 16.871,55 m³

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NP =	2.244,39	m²	Pz.u posj. = 3.043,00 m²
NKP =	1.299,74	m²	
NKP k=0,50 =	944,65	m²	
NKP k=1,00 =	355,09		
BRP =	2.684,11	m²	
BVO =	16.871,55	m³	
PZ =	3.043,00	m²	

površina zemlje UKUPNO ; 3.043,00 m²

## 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### 6.1. 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, energetske 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.

(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 (mjereno 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.

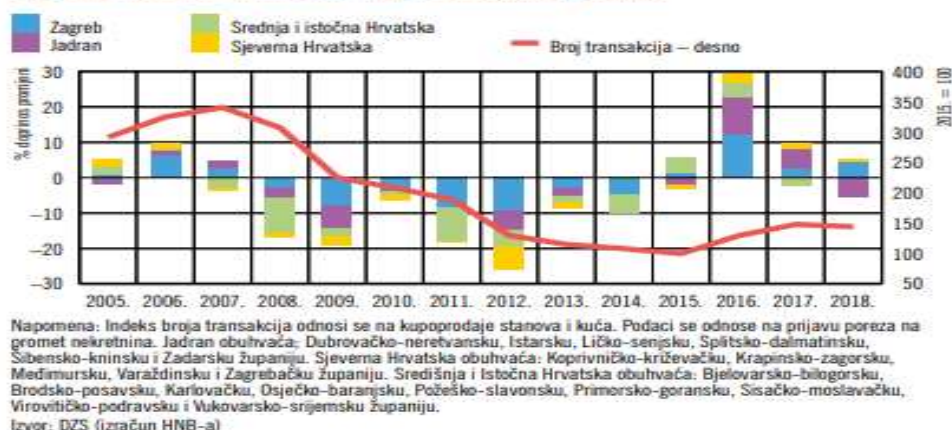
Tijekom 2018. nastavio se rast cijena stambenih nekretnina koji je i nadalje bio nejednako rasprostranjen među regijama. Cijene stambenih nekretnina (mjerene indeksom cijena) porasle su u prosjeku za 6,1% na razini 2018. godine. No, unatoč značajnom oporavku u posljednje dvije godine, opaženi rast cijena 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 Jadranu 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.).





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**



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 na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstva s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.



**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 pozitivnih 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](http://www.hnb.hr)**

## 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

### 7.1. Opis metoda procjenjivanja

#### 7.1.1. 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.

#### Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m<sup>2</sup> NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m<sup>3</sup> sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

#### Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

### 7.1.2. 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.

### 7.1.3. 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.

## 7.2. Odabir metode procjenjivanja - zaključak

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

**Vrijednost zemljišta odredit će se poredbenom metodom iz dostupnih podataka.**

**Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o posredovanju u prometu nekretnina, prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje posredovanja u prometu nekretnina, odnosno iz portala eNekretnine MGIPU.**



8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

(utvrđivanje GP, statusa i potrebe izrade UPU-a)

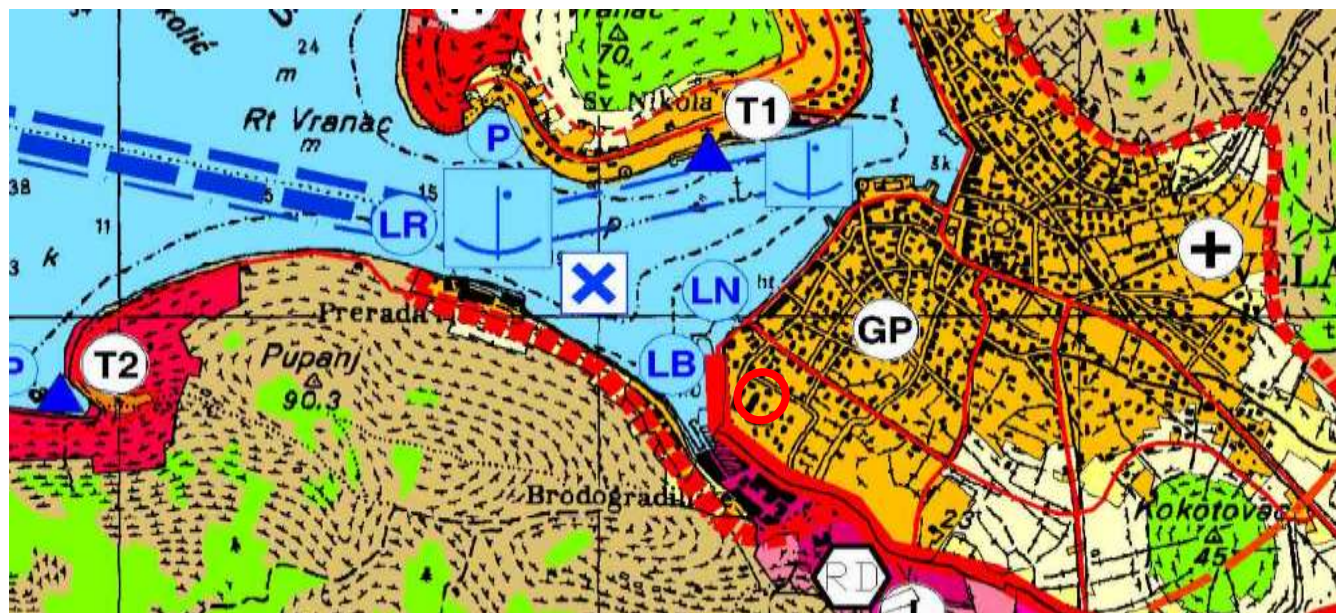
8.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

8.1.1. Prostorno planski status lokacije

8.1.1.3. PPUO VELA LUKA -Sl.gl. Općine Vela Luka br. 2/07., 08/11,03/13,09/17

UPU Poduzetnička zona Vela Luka

Grafički dio:1. Korištenje i namjena površina



Prema PPU OPĆINE VELA LUKA , predmetne k.č.z. 4151,554,555/3,555/4 k.o. Vela Luka u sastavu ex TVORNICE LIMENE AMBALAŽE , nalaze se unutar izgrađenog i uređenog građevinskog područja naselja VELA LUKA , unutar mikrolokacije označene kao GP-S zona - stambenog karaktera pretežito



## 2.2 GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

### Članak 48.

Uvjeti uređenja građevinskog područja naselja razlučuju se prema dovršenosti i pretežitij namjeni dijelova naselja.

### Članak 49.

Prema dovršenosti građevinsko područje se dijeli na izgrađene i neizgrađene dijelove. Urbanističkim planovima uređenja (UPU) preciznije će se odrediti namjena površina u odnosu prema izgrađenim, neizgrađenim dijelovima te pretežitosti namjena unutar granica samog plana.

Izgrađeni dio građevinskog područja naselja predviđen je za održavanje, obnovu, dovršavanje i uređenje rekonstrukcijom i sanacijom postojećih, te interpoliranom izgradnjom novih građevina.

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

### Članak 50.

Uvjeti uređenja građevinskog područja naselja prema namjeni i korištenju utvrđuju se za:

- smještaj stambenih građevina
- smještaj gospodarskih djelatnosti
- smještaj društvenih djelatnosti
- športsko-rekreacijske površine i sadržaji
- uređenje zelenih površina

## SMJEŠTAJ GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

### Članak 61.

Pod gospodarskim djelatnostima unutar građevinskog područja naselja podrazumijevaju se:

- proizvodno-poslovne,
- ugostiteljsko - turističke i
- poljoprivredne djelatnosti.

## PROIZVODNO - POSLOVNE DJELATNOSTI

### Članak 62.

Proizvodno-poslovnim djelatnostima unutar građevinskih područja naselja podrazumijevaju se:

- neopasne djelatnosti kojima se obavljaju uslužne (intelektualne, bankarske, poštanske, ugostiteljske, turističke, servisne /servis bijele tehnike, informatičke opreme i sl./ i druge usluge), trgovačke, komunalno-servisne i proizvodne djelatnosti (zanatska proizvodnja) kod kojih se ne javljaju: buka, zagađenje zraka, vode i tla, te ostali štetni utjecaji po ljudsko zdravlje i okoliš.
- potencijalno opasne djelatnosti po ljudsko zdravlje i okoliš kojima se obavljaju uslužne (servis automobila, ugostiteljske djelatnosti s glazbom i sl.), trgovačke (tržnica, prodaja građevinskog materijala i sl.), komunalno-servisne i proizvodne djelatnosti (zanatska proizvodnja - limarije, lakimice, bravarije, kovačnice, stolarije, i sl.).

Industrijska proizvodnja je proizvodna djelatnost u kojoj se proizvodni proces obavlja unutar proizvodnog kompleksa ili proizvodne građevine na građevnoj čestici najmanje površine 1,0 ha isključivo unutar građevinskog područja pretežito industrijske namjene.

Zanatska proizvodnja (malo i srednje poduzetništvo) je proizvodna djelatnost u kojoj se proizvodni proces obavlja unutar proizvodnog kompleksa ili proizvodne građevine na građevnoj čestici najmanje površine 0,25 ha.

Proizvodni kompleks je skup proizvodnih, skladišnih, upravnih i drugih pratećih i pomoćnih građevina, te vanjskih površina u svrhu obavljanja proizvodne djelatnosti.

Pod pratećim građevinama iz prethodnog stavka podrazumijevaju se građevine ili prostori trgovačke i ugostiteljske djelatnosti za pripremu i posluživanje hrane i pića GBP do najviše 10% od ukupne GBP proizvodnog kompleksa ili proizvodne građevine, a pod pomoćnim građevinama građevine iz članka 53.

Pod ugostiteljskim djelatnostima iz prethodnog stavka ne podrazumijevaju se usluge pružanja smještaja u hotelskim, hotelsko-apartmanskim i turističko naselje - apartmanskim naseljima, te drugim ugostiteljskim građevinama kapaciteta većeg od 50 ležaja, ako UPU-om nije određena zasebna površina koja je namijenjena za navedene djelatnosti.

Pod proizvodno-poslovnim djelatnostima unutar građevinskih područja naselja ne podrazumijevaju se djelatnosti koje se obavljaju u proizvodnim ili poslovnim građevinama GBP veće od 1.000 m<sup>2</sup>.

### Članak 63.

Proizvodno-poslovne potencijalno opasne djelatnosti mogu se unutar građevinskog područja naselja obavljati samo iznimno, koliko tehnološko rješenje, veličina građevne čestice i njen položaj u naselju i predviđene mjere zaštite okoliša to omogućavaju.

Obavljanje proizvodno-poslovnih djelatnosti omogućuje se u proizvodnoj ili poslovnoj građevini i to:

- na zasebnoj građevnoj čestici
- uz osnovnu građevinu na građevnoj čestici stambene građevine

Obavljanje proizvodno-poslovnih neopasnih djelatnosti omogućuje se u pravilu i u prizemnoj i podrumskoj etaži stambeno-poslovne građevine ukoliko za to postoje tehnički uvjeti.

Za obavljanje neopasnih proizvodno-poslovnih djelatnosti mogu se koristiti i prostori ili građevine koje ranije nisu bili namijenjene za tu djelatnost u cijelom ili dijelu stambenog, pomoćnog ili gospodarskog prostora.

### Članak 64.

Proizvodna ili poslovna građevina u kojoj se obavljaju neopasne djelatnosti, a koja se gradi na istoj građevnoj čestici sa stambenom građevinom u pravilu se smješta po dubini građevne čestice iza osnovne građevine na način da je:

- prislonjena uz osnovnu građevinu na poluugrađeni način,
- odvojena od osnovne građevine,
- na zajedničkoj međi, kao dvojna građevina uz uvjet da je zid prema susjednoj građevnoj čestici izveden od vatrootpornog materijala,
- tako da s osnovnom građevinom čini arhitektonsko-funkcionalnu cjelinu.

Proizvodna ili poslovna građevina u kojoj se obavljaju potencijalno opasne djelatnosti, a koja se gradi na istoj građevnoj čestici sa stambenom građevinom u pravilu se smješta po dubini građevne čestice iza osnovne građevine na slobodnostojeći način (SS), tako da je od osnovne građevine udaljena najmanje 5,0 m, a od građevina na susjednim građevnim česticama osim proizvodno-poslovnih građevina u kojima se obavljaju potencijalno opasne djelatnosti, najmanje 10,0 m.

Visina građevina iz prethodnog stavka mora biti usklađena sa osnovnom građevinom s kojom se nalazi na istoj građevnoj čestici i čini funkcionalnu cjelinu, tj. ne smije ju nadvisiti.



## PROIZVODNE DJELATNOSTI

### Članak 65.

Uvjeti smještaja proizvodnih kompleksa i proizvodnih građevina unutar građevinskog područja proizvodne pretežito industrijske namjene koncipirani su tako da:

- najmanja veličina građevne čestice iznosi 1,0 ha,
- najmanja udaljenost građevine od susjednih čestica mora iznositi najmanje  $\frac{1}{2}$  zabatne visine građevine, ali ne manje od 5,0 m,
- visina građevina (V) može iznositi najviše 10,0 m,
- etažna visina građevina može iznositi najviše tri nadzemne etaže ( $E=Pr+1$ ) uz mogućnost izvedbe podruma, a najmanje da bude prizemna ( $E=Pr$ ),
- najveći ukupni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,4, a najmanji 0,1,
- vrsta pokrova i broj streha budu u skladu s namjenom i funkcijom građevine,
- udaljenost građevina proizvodne namjene od građevinskih područja naselja iznosi najmanje 30,0 m,
- ograda građevne čestice može biti najveće visine 2,5 m s time da neprovidno kameno ili betonsko podnožje ograde ne može biti više od 0,5 m,
- građevna čestica mora imati osiguran pristup na javnu prometnu površinu najmanje širine kolnika od 5,5 m,
- građevna čestica mora imati osigurane komunalne priključke (vodoopskrba, odvodnja, energetska opskrba),
- se na građevnoj čestici koja graniči sa građevinskom česticom na kojoj se nalazi postojeća stambena ili pretežito stambena izgradnja osigura uz tu česticu tampon visokog zelenila najmanje širine od 5,0 m.

Izuzetno od prethodnog stavka ovoga članka, proizvodnu ili poslovnu građevinu u kojoj se obavljaju potencijalno opasne djelatnosti moguće je smjestiti na građevnoj čestici najmanje površine od 1.000 m<sup>2</sup> na slobodnostojeći način (SS), tako da je udaljena od građevina na susjednim građevnim česticama osim proizvodnih ili poslovnih građevina u kojima se obavljaju potencijalno opasne djelatnosti, najmanje 10,0 m.

### Članak 66.

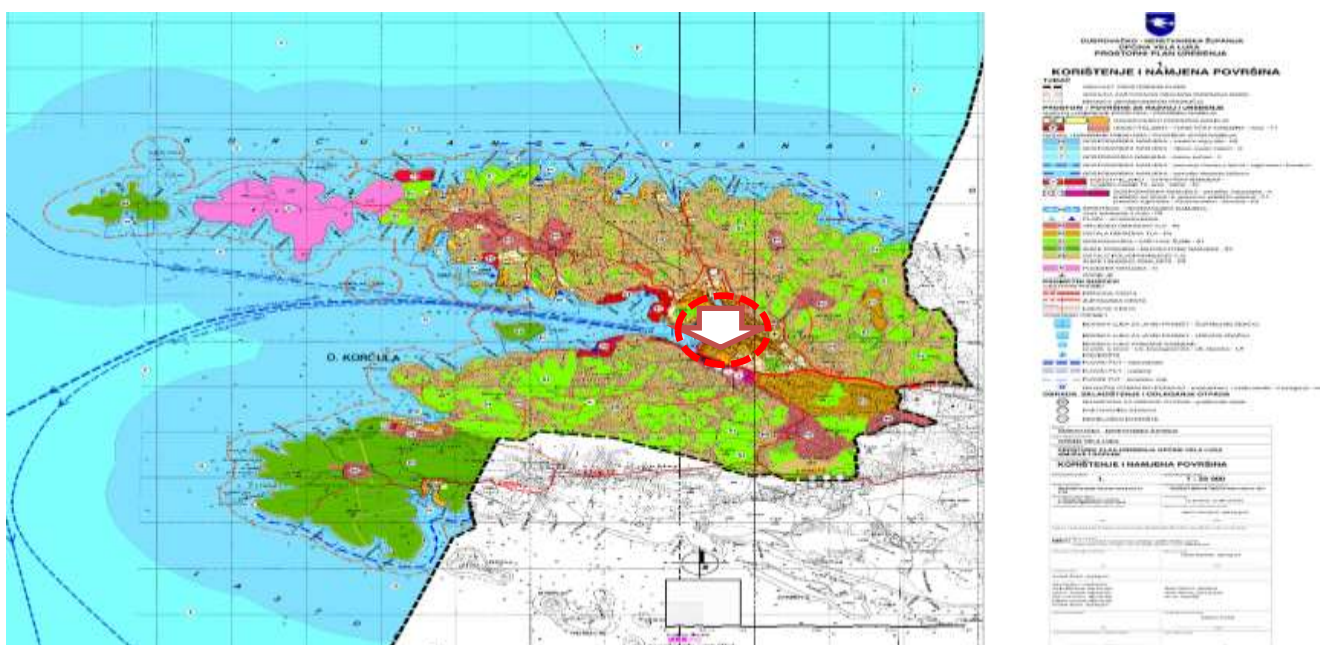
Uvjeti smještaja proizvodnih kompleksa i proizvodnih građevina unutar građevinskog područja proizvodne pretežito zanatske namjene koncipirani su tako da:

- najmanja veličina građevne čestice iznosi 0,25 ha, a najveća 1,0 ha,
- najmanja udaljenost građevine od susjednih čestica mora iznositi najmanje  $\frac{1}{2}$  zabatne visine građevine, ali ne manje od 3,0 m,
- visina građevina (V) može iznositi najviše 8,0 m,
- etažna visina građevina može iznositi najviše dvije nadzemne etaže ( $E=Pr+1$ ) uz mogućnost izvedbe podruma, a najmanje da bude prizemna ( $E=Pr$ ),
- najveći ukupni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,4, a najmanji 0,1,
- vrsta pokrova i broj streha budu u skladu s namjenom i funkcijom građevine,
- udaljenost građevina proizvodne namjene od građevina unutar građevinskih područja naselja u kojima ljudi borave i rade izuzev proizvodnih građevina, iznosi najmanje 10,0 m,
- ograda građevne čestice može biti najveće visine 2,5 m s time da neprovidno kameno ili betonsko podnožje ograde ne može biti više od 0,5 m,
- građevna čestica mora imati osiguran pristup na javnu prometnu površinu najmanje širine kolnika od 5,5 m,
- građevna čestica mora imati osigurane komunalne priključke (vodoopskrba, odvodnja, energetska opskrba),
- se na građevnoj čestici koja graniči sa građevinskom česticom na kojoj se nalazi postojeća stambena ili pretežito stambena izgradnja osigura uz tu česticu tampon visokog zelenila najmanje širine od 5,0 m.

Službeni glasnik Općine VELA LUKA , 06/18.

## GRAFIČKI DIO

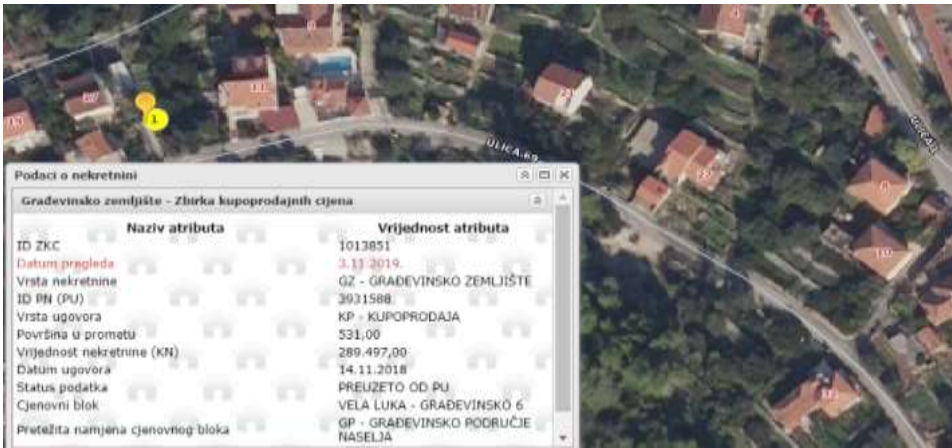
### 4.1. Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja



8.1.2. Pregled javno dostupne ponude usporedivih nekretnina

Podaci o predbenim nekretninama preuzeti su iz informatičke baze podataka MGIPO RH - eNekretnine:

Usporedba 1 .....	ID Nekretnine (PU) .....	3931588	ICSN:	113,50
Lokacija:	VELA LUKA			
Datum ugovora:	14.11.2018.			
K.č.:	2368/18			
K.o.:	VELA LUKA			
Površina (m²):	531,00			
Cijena (€):	38.998,83			
Cijena (€/m²):	73,44		srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,423223
ID ZKC	1013851			



Usporedba 2 .....	ID Nekretnine (PU) -	3564139	ICSN:	102,25
Lokacija	VELA LUKA		tečaj na dan trasakcije 1Euro=	7,425805 kn
Datum ugovora:	15.03.2017.			
K.č.:	485/2			
K.o.:	VELA LUKA			
Površina:	93,00 m²			
Cijena:	6.733,28 €			
Cijena po m²:	72,40 €			
Namjena zemljišta prema prostornom planu:				
ID ZKC	931229			





Usporedba 3 ..... ID Nekretnine (PU) - 3936829 ICSN: 100,51

Lokacija VELA LUKA tečaj na dan trasakcije 1Euro= 7

Datum ugovora: 05.12.2018.

K.č.: 552/2

K.o.: VELA LUKA

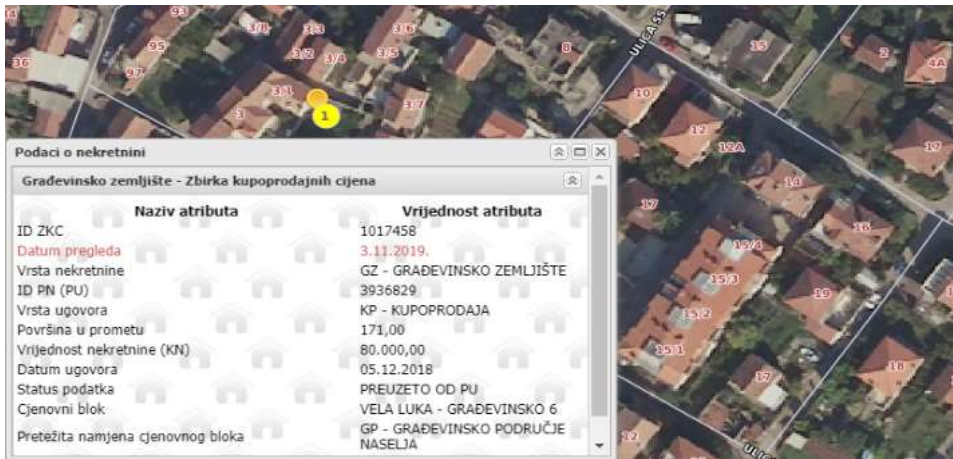
Površina: 171,00 m²

Cijena: 10.814,04 €

Cijena po m²: 63,24 €

Namjena zemljišta prema prostornom planu:

ID ZKC 1017458




Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 118,67

8.1.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

 REPUBLIKA HRVATSKA CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti 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
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59

\* izvor: [www.dzs.hr](http://www.dzs.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)
VELA LUKA	73,44	113,50	118,67	1,0456	76,79
VELA LUKA	72,40	102,25	118,67	1,1606	84,03
VELA LUKA	63,24	100,51	118,67	1,1807	74,67

8.1.3.1.1. 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)
VELA LUKA	1,20	1,20	76,79	1,00	76,79
VELA LUKA	1,20	1,20	84,03	1,00	84,03
VELA LUKA	1,20	1,20	74,67	1,00	74,67

8.1.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

ULICA 56 101, 20270 VELA LUKA	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	
	ULICA 56 101, 20270 VELA LUKA	VELA LUKA	VELA LUKA	VELA LUKA	
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN 105/15, Čl. 20.)	--	76,79	84,03	74,67	
		76,79	84,03	74,67	
	3.043,00	531,00	93,00	171,00	
Površina zemljišta					
Cijena po m²	78,49	76,79	84,03	74,67	
FIZIČKI ASPEKTI					
Lokacija	dobra				
Prilagođena prodajna cijena po m²	78,49	76,79	84,03	74,67	
Oblik zemljišta	nepravilan	nepravilan	nepravilan	nepravilan	
Prilagođena prodajna cijena po m²	58,87	76,79	84,03	74,67	
Površina zemljišta	3.043,00	531,00	93,00	171,00	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	78,49	76,79	84,03	74,67	
Konfiguracija	dobra				
Prilagođena prodajna cijena po m²	78,49	76,79	84,03	74,67	
Kategorija	I	I	II	II	
Prilagodba	1,00	1,00	0,70	0,70	
Prilagođena prodajna cijena po m²	101,16	76,79	120,04	106,67	
Cestovni pristup i parkiranje	ima				
Prilagođena prodajna cijena po m²	101,16	76,79	120,04	106,67	
Komunalna infrastruktura	ima				
Prilagođena prodajna cijena po m²	101,16	76,79	120,04	106,67	
Ostalo (namjena zemljišta)	GM	GM	GM	GM	
Prilagodba-NEMA PREMA PRAVILNIKU	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	101,16	76,79	120,04	106,67	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		0%	43%	43%	
Indikator vrijednosti	101,16	76,79	120,04	106,67	

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			24,38	-18,87	-5,50	
Odstupanje od prosjeka u postotku:			24%	19%	5%	
Kvadrat odstupanja:			594,16	356,24	30,26	
Standardno odstupanje:	18,08	18%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	
Dvostruko standard. odstupanje:	36,16	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	

Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:	307.844,73 €
---	--------------

zaokruženo ;

307.800,00 €

2.299.100,00 kn

101,00 €/m² Pz

754,00 kn/m² Pz

8.4. Utvrđivanje vrijednosti građevine; TVORNICA, VELA LUKA

8.4.1. Izračun troškova gradnje

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE			
GRAĐEVINA	NKP (m²)	BRP (m²)	BVO (m³)
PROIZVODNJA, URED, POMOĆNI OBJEKTI	1.299,74	2.684,11	16.871,55
UKUPNO	1.299,74	2.684,11	16.871,55

TROŠKOVI			
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	(€)	307.844,73	
VANJSKO UREĐENJE...	10,00	17.500,00	
NOVA VRIJEDNOST (NV) (Cijena građenja preuzeta u odnosu na tablice: Pokazatelji troškova građenja - 2017. Hrvatske komore arhitekata, a ista je uvećana zbog specifičnih povećanih troškova gradnje na OTOKU Korčuli.)			
Građevina; POSLOVNO PROIZVODNA	(€/m²)	500,00	1.342.055,00
Koeficijent dovršenosti objekta u odnosu na punu proizvodnju:			100%
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(€)	1.342.055,00	
PRIVOĐENJE SVRSI			
Komunalni doprinos	(€/m³)	4,02	67.807,29
Vodni doprinos	(€/m³)	0,24	4.068,44
Priključci	(€/m² BRP)	15,00	40.261,65
Projektiranje, nadzor, konzalting ....	(€)	4,50%	60.392,48
Ostali troškovi-***	(€)	0,00%	0,00
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO	(€)	172.529,85	



## 8.4.2. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
<b>1</b> <b>Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>izvrsna</b> lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>vrlo dobra</b> infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>nema</b> oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
<b>2</b> <b>Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>vrlo dobra</b> lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>vrlo dobra</b> infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>mala</b> oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
<b>3</b> <b>Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>dobra</b> lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>dovoljna</b> infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>jasna</b> oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
<b>4</b> <b>Uporabivost ograničeno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>umjerena</b> lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>dovoljna</b> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>jasna</b> oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
<b>5</b> <b>Uporabivost kratkoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>nezadovoljavajuća</b> lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>nedovoljna</b> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>znatna</b> oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
<b>Odabir klasifikacije</b>	<b>1,5</b>	<b>4,5</b>	<b>5,0</b>
<b>Odabrani faktor korištenja zgrade ( FK )</b>	<b>5,0</b>		

\* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Starost građevine (G) - PROSJEK	2019	-	1968	god.	51
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	80
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god.	29
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				FK	5,0
Relativna starost (G/OVK):				%	64%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				20%	16,00
Zamjenska starost (OVK-OOVK)				god.	64,00
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)				%	80%
<b>TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):</b>					<b>268.411,00</b>

Tablica s predviđivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK)

Relativna starost (G/OVK) u % održivog vijeka korištenja	Procijenjena daljinja uporabivost zgrade ovisno od gospodarskog očekivanja i građevinskih datosti								
	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana		Uporabivost u djelomičnoj i dugoročno dana/osigurana na dalji rok		Uporabivost smanjena ali srednjoročno dana/korigurana		Uporabivost ograničena dana/osigurana		Uporabivost kratkoročno dana/osigurana na najviše
	Faktor korištenja (FK)								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
Predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja									
≥100	60	55	50	45	40	35	30	25	20
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20
85	61	56	51	46	40	35	30	25	20
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20
70	63	58	52	47	42	36	31	25	20
65	64	59	53	48	42	37	31	26	20
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20
45	71	65	58	52	45	39	33	26	20
40	73	66	60	53	47	40	33	27	20
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20
20	84	76	68	60	52	44	36	28	20
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20

PRILOG 11.

ODSTUPANJA ZBOG RAZLIČITE MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA

		koeficijent iskoristivosti predmeta utvrđivaja tržišne vrijednosti																							
koeficijent iskoristivosti uporedivih zemljišta	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			

8.4.3. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	€	307.844,73
VANJSKO UREĐENJE...	€	17.500,00
PRIVOĐENJE SVRSI	€	172.529,85
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):	€	268.411,00
PRIVREMENA VRIJEDNOST		766.285,59

8.4.4. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

Na takvu prilagođenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:

- umanjenje vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta
- gospodarsko umanjenje vrijednosti građevina
- natprosječno tekuće održavanje
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja

S obzirom na lokaciju i stanje nekretnine te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu

Kt = 1,00

PRIVREMENA VRIJEDNOST		€	766.285,59
KOEFIČIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU		Kt	1,00
DODACI		0%	-
ODBICI		0,00%	766.285,59
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			766.285,59



9.A Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:  
EX TVORNICA LIMENE AMBALAŽE D.D., ULICA 56 101, 20270 VELA LUKA  
na adresi: ULICA 56 101, 20270 VELA LUKA  
z.k.uložak: 2009,4781  
z.k.č.: ZEM. 554,555/3,555/4, ZGR. 4151  
k.o.: Vela luka

utvrđene su sljedeće vrijednosti:  
Sadašnja tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

5.718.000,00 kn	1€ =	7,464485 kn
766.000,00 €		
590,00	€/m² NKP	
4.404,00	kn/m² NKP	

UDIO NARUČITELJA PROCJENE; 3.lis  
RATIO B.C. d.o.o.u stečaju , OIB: 76270415901, ULICA BENEDIKTA VINKOVIĆA 9, 10000 ZAGREB

1.715.000,00 kn	
230.000,00 €	
590,00	€/m² NKP
4.404,00	kn/m² NKP

U procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.  
- Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:

7.513.000,00 kn
1.006.500,00 €

Izradio:  
Stalni sudski vještak i procjenitelj  
Zlatko Bender dipl.inž.građ.



(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA ); 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.

## 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

### PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživao i ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Prema mojim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Položajni nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni su dobavljeni od strane investitora i nisu verificirani od strane pravnika ili ovlaštene osobe.

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. Procjena je rađena za potrebe Van sudske nagodbe i u druge svrhe se ne može upotrebljavati.

U nastavku izvješća daje se datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum.

#### OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelujem kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će moja imovina.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije, isključivo uz moje pisano odobrenje. Zadržavam pravo uključivanja vašeg poduzeća u moju listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost objiju stranaka.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

**Stalni sudski vještak za procjene nekretnina**

**Zlatko Bender dipl.inž.građ.**

Dubrovnik, studeni 2019. godine



**11. PRILOZI**

















# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BLATO  
Stanje na dan: 30.10.2019. 00:52

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314765, VELA LUKA

Broj ZK uložka: 2009

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5439/2019

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	554	VRTAL, BOBOVIŠĆA			452	Pripis iz uložka 2148
2.	555/3	VINOGRAD, BOBOVIŠĆA			162	Pripis iz uložka 2148
3.	555/4	VRT, BAD			156	Pripis iz uložka 3048
		UKUPNO:			770	

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>1. Suvlasnički dio: 1/2</b>		
<b>TVORNICA LIMENE AMBALAŽE D.D., OIB: 11142559388, ULICA 56 101, 20270 VELA LUKA</b>		
4.1	Zaprimljeno 15.02.2012. broj Z-151/12  Na temelju Rješenja Trgovačkog suda Split, Stalna služba Dubrovnik, br. St. 3/12. od 1.2.2012. zabilježuje se ograničenje raspolaganja nekretninama dužnika: Tvornica limene ambalaže d.d. (MBS 60018324 ) (OIB 11142559388), Vela Luka.	ZABILJEŽBA
5.1	Zaprimljeno 02.04.2012. broj Z-300/12  Na temelju Rješenja Trgovačkog suda Split, Stalna služba Dubrovnik br. 7. St. 3/12. od 8. i 22.3.2012. zabilježuje se otvaranja stečajnog postupka nad Tvornica limene ambalaže d.d. (OIB 11142559388), Vela Luka.	ZABILJEŽBA
1.4	Zaprimljeno 15.05.2017.g. pod brojem Z-5955/2017  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA SPLIT, STALNA SLUŽBA DUBROVNIK, BR. ST. 3/12. 03.05.2017, zaključenje stečajnog postupka nad Tvornica limene ambalaže d.d., u stečaju, OIB: 11142559388, iz Ulica 56 101, 20270 Vela Luka.	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)
<b>4. Suvlasnički dio: 3/10</b>		
<b>RATIO B.C. D.O.O., OIB: 76270415901, ULICA BENEDIKTA VINKOVIĆA 9, 10000 ZAGREB</b>		
4.3	Zaprimljeno 13.06.2019.g. pod brojem Z-5439/2019  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD ZAGREB, BR. ST. 2320/18. 19.02.2019, nad Ratio B.C. d.o.o., OIB: 76270415901, iz Ulica Benedikta Vinkovića 9, 10000 Zagreb. Za stečajnog upravitelja imenovana je Jagmarević Rajka, OIB: 54873974132, Ulica Jurja Dalmatinca 7, 10000 Zagreb.	ZABILJEŽBA na 4 (1.1)

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

30.10.2019. 08:42:22

Stranica: 1

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Suvlasnički dio: 1/5 TUROPOLJAC DORA, OIB: 23432543680, ULICA BENEDIKTA VINKOVIĆA 9, 10000 ZAGREB	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	Na suvlasnički dio: 5 (1/5)		
2.1	Zaprimljeno 30.11.2018.g. pod brojem Z-13753/2018  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRESUDA OPĆINSKI SUD ZLATAR BR. P. 39/18. 27.04.2018, od ukupno Kn. 14.150.156,36 zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku na iznos glavnice od Kn. 10.530.022,57 od 12.12.2012. do 31.7.2015. prema stopi u visini određenoj čl. 29 ZOO-a, a koja se određuje za svako polugodište koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8 postotnih poena, a od 1.8.2015. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 5 postotnih poena, u korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB</b>	14.150.156,36 KN	vezano uz B 5 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2019.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BLATO  
Stanje na dan: 02.11.2019. 22:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314765, VELA LUKA

Broj ZK uložka: 4781

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5439/2019

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4151 ZGR	TVORNICA, BOBOVIŠĆE			2273	Pripis iz uložka 2009
		UKUPNO:			2273	

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>1. Suvlasnički dio: 1/2</b> <b>TVORNICA LIMENE AMBALAŽE D.D., OIB: 11142559388, ULICA 56 101, 20270 VELA LUKA</b>		
2.1	Zaprimljeno 15.02.2012. broj Z-151/12  Na temelju Rješenja Trgovačkog suda Split, Stalna služba Dubrovnik, br. St. 3/12. od 1.2.2012. zabilježuje se ograničenje raspolaganja nekretninama dužnika: Tvornica limene ambalaže d.d. (MBS 60018324 ) (OIB 11142559388), Vela Luka.	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 02.04.2012. broj Z-300/12  Na temelju Rješenja Trgovačkog suda Split, Stalna služba Dubrovnik br. 7. St. 3/12. od 8. i 22.3.2012. zabilježuje se otvaranja stečajnog postupka nad Tvornica limene ambalaže d.d. (OIB 11142559388), Vela Luka.	ZABILJEŽBA
1.4	Zaprimljeno 15.05.2017.g. pod brojem Z-5955/2017  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA SPLIT, STALNA SLUŽBA DUBROVNIK, BR. ST. 3/12. 03.05.2017, zaključenje stečajnog postupka nad Tvornica limene ambalaže d.d., u stečaju, OIB: 11142559388, iz Ulica 56 101, 20270 Vela Luka.	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)
<b>3. Suvlasnički dio: 3/10</b> <b>RATIO B.C. D.O.O., OIB: 76270415901, ULICA BENEDIKTA VINKOVIĆA 9, 10000 ZAGREB</b>		
3.3	Zaprimljeno 13.06.2019.g. pod brojem Z-5439/2019  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD ZAGREB, BR. ST. 2320/18. 19.02.2019, nad Ratio B.C. d.o.o., OIB: 76270415901, iz Ulica Benedikta Vinkovića 9, 10000 Zagreb. Za stečajnog upravitelja imenovana je Jagmarević Rajka, OIB: 54873974132, Ulica Jurja Dalmatinca 7, 10000 Zagreb.	ZABILJEŽBA na 3 (1.1)
<b>4. Suvlasnički dio: 1/5</b> <b>TUROPOLJAC DORA, OIB: 23432543680, ULICA BENEDIKTA VINKOVIĆA 9, 10000 ZAGREB</b>		



**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>2. Na suvlasnički dio: 4 (1/5)</b>			
2.1	Zaprimljeno 30.11.2018.g. pod brojem Z-13753/2018	14.150.156,36 KN	vezano uz B 4 (1.1)
<p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRESUDA OPĆINSKI SUD ZLATAR BR. P. 39/18. 27.04.2018, od ukupno Kn. 14.150.156,36 zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku na iznos glavnice od Kn. 10.530.022,57 od 12.12.2012. do 31.7.2015. prema stopi u visini određenoj čl. 29 ZOO-a, a koja se određuje za svako polugodište koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8 postotnih poena, a od 1.8.2015. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 5 postotnih poena, u korist:</p> <p><b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB</b></p>			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.11.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA BLATO

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.10.2019. 00:52

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VELA LUKA (Mbr. 314765)

Posjedovni list: 4442

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	TVORNICA LIMENE AMBALAŽE D.D., VELA LUKA (VLASNIK)	
1/5	TUROPOLJAC DORA DARKOVA , VINKOVIĆEVA 9, ZAGREB (VLASNIK)	23432543680
3/10	RATIO B.C. D.O.O., VINKOVIĆEVA 9, ZAGREB (VLASNIK)	76270415901

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
		554	VELA LUKA	452	19		
			TVORNICA	452			
		555/3	BAD	162	19		
			ORANICA	112			
			VOĆNJAK	50			
		555/4	BAD	156	19		
			ORANICA	156			
*		4151	VELA LUKA	2273	19		
			TVORNICA	2273			
Ukupna površina katastarskih čestica				3043			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI BLATO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VELA LUKA, 314765  
k.č. br.: \*4151

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880

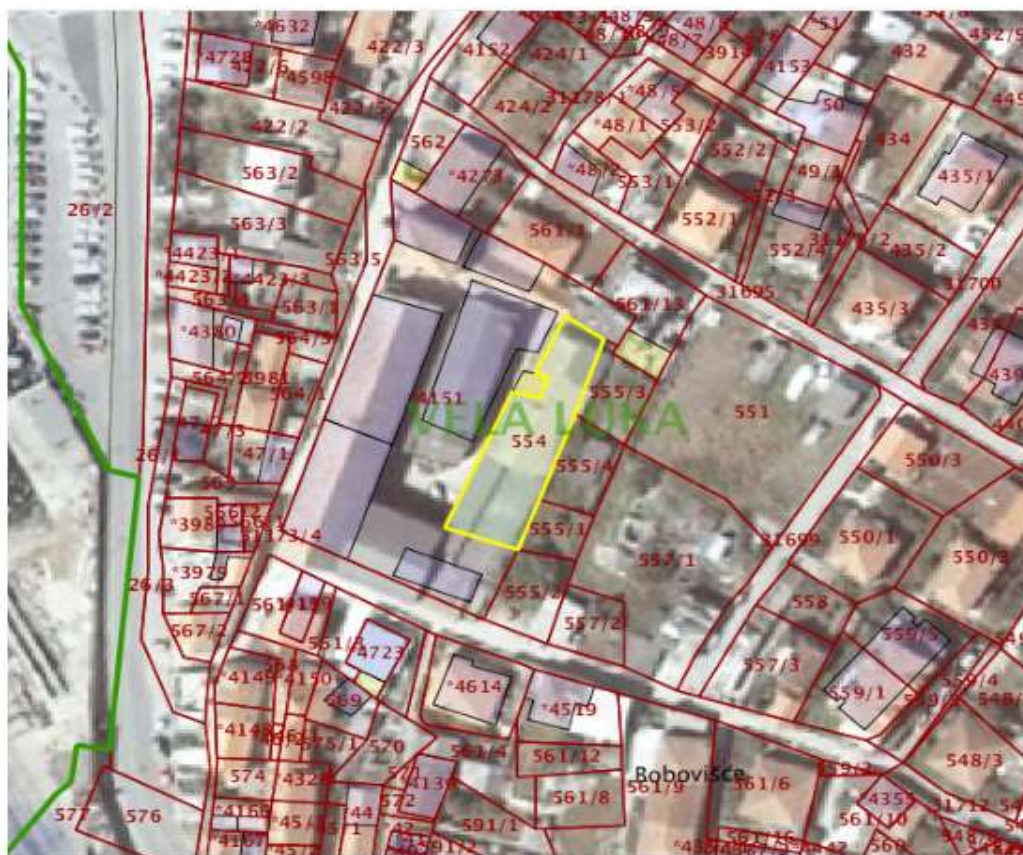


Datum ispisa: 07.11.2019



## IZVOD IZ KATASTRARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa: 07.11.2019





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI BLATO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VELA LUKA, 314765  
k.č. br.: 555/3

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000

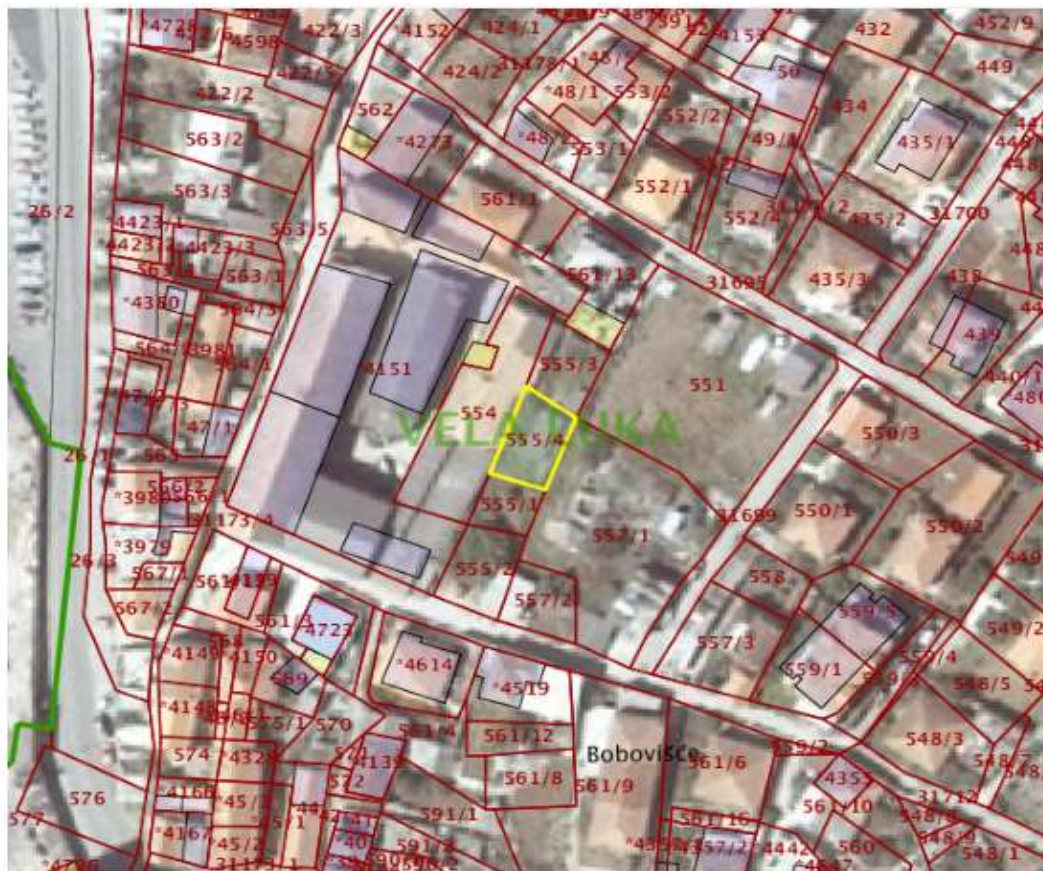
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 07.11.2019

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa: 07.11.2019





## REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA IZGRADENIH OBJEKAT

Pozicija	Naziv objekta	NGP m <sup>2</sup>	BGP m <sup>2</sup>	BV m <sup>3</sup>
1	2	3	4	5
3.2.1.	Sala ambalaže	852,84	960,50	7.203,75
3.2.2.	Skladište bijelog lima			
	i materijala	253,65	341,90	1.880,45
3.2.3.	Mehanička radionica			
	i skladište starog željeza	228,88	259,35	868,80
3.2.4.	Objekt - skladište	221,12	249,86	824,54
3.2.5.	Sanitarni čvor	44,00	48,75	136,50
3.2.6.	Proizvodna hala - skladište			
	Menza	341,20	432,80	3.159,40
3.2.7.	Upravna zgrada	188,90	247,50	2.351,25
3.2.8.	Skladište sitnog materijala			
	i pomoćni prostor	54,71	73,45	205,66
3.2.9.	Sitni sadržaji	59,21	79,00	221,20
3.2.	UKUPNO	2.244,51	2.693,11	16.851,55



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU  
URED PREDSEDNIKA  
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

riješio je:

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.



D-NA:

1. vještaku,
2. Ministarstvu pravosuđa RH,
3. Općinskom sudu u Dubrovniku.