

Naručitelj: AGRAM BANKA d.d.  
Zagreb, Ulica grada Vukovara 74  
OIB: 70663193635

Predmet: POSLOVNI KOMPLEKS - DVIJE HALE PROIZVODNO SKLADIŠNE NAMJENE  
Vela Luka, Ulica 68 br. 50K i 50L

Identifikacija: k.o. Vela Luka  
zk.ul.br. 7051, 7052 i 10306  
zk.č.br. 4751 ZGR, 654/2 i 4750 ZGR

Površine: KVP ukupno = 1.467,16 m<sup>2</sup>

**REVIZIJA****Nalaz i mišljenje****PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PREMA STANJU I  
VRIJEDNOSTIMA U XII/2024.G.**

**Tržišna vrijednost nekretnina: 1.660.000,00 EUR**

Suradnik:

  
**MARIN SOKOL**, mag.ing.aedif.

Izradio:

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
Sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

Zagreb, 28.12.2024. g.



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zagrebu  
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-738/2022  
Zagreb, 13. srpnja 2022.

### R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijs (OIB 35114636609), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

r i j e š i o j e

Hrvoje Balijs, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 57, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Hrvoje Balijs, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



Predsjednik suda  
dr.sc. Zdenka Konjić

- O tome obavijest:
1. Hrvoje Balijs
  2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
  3. U spis

## 1. UVODNI PODACI

### 1.1. Zadatak

Potpisani vještak izradio je na nadnevak 28.12.2023. g. sljedeći elaborat:

**Nalaz i mišljenje**  
**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PREMA STANJU I**  
**VRIJEDNOSTIMA U XII/2023.G.**

nekretnina:		<b>POSLOVNI KOMPLEKS - DVIJE HALE PROIZVODNO SKLADIŠNE NAMJENE</b>
na lokaciji:		<b>Vela Luka, Ulica 68 br. 50K i 50L</b>
identifikacija	k.o.	<b>Vela Luka</b>
nekretnina:	zk.ul.br.	<b>7051, 7052 i 10306</b>
	zk.č.br.	<b>4751 ZGR, 654/2 i 4750 ZGR</b>

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi reviziju procjene prethodno navedeneog elaborata.

Dan kakvoće: 28.12.2024.

Dan vrednovanja: 28.12.2024.

- **Vještak temeljem prikupljenih i javno dostupnih podataka utvrđuje da je stanje predmetne nekretnine istoglasno kao u elaboratu koji je predmet revizije.**

### 1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- 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 prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

### 1.3. Opći uvjeti

- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predočenih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**
- **Iskazane cijene ne sadrže PDV i druge poreze koji se obračunavaju prilikom prometa nekretnina.**

#### 1.4. Izjava o nepristranosti

- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.



Izradio:

---

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
Sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

## 2. NALAZ

### 2.1. Identifikacija nekretnina

Identifikacija predmetnih nekretnina izvršena je uvidom u pribavljenu i predočenu dokumentaciju.

#### a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenim prikazima z.k. uložaka iskazano je:

k.o.	<b>Vela Luka</b>		
z.k.ul.	<b>7051</b>		
z.k.č.br.	<b>4751 ZGR</b>	zgrada	<b>676 m2</b>
z.k.ul.	<b>7052</b>		
z.k.č.br.	<b>654/2</b>	neplodno	<b>4.376 m2</b>
z.k.ul.	<b>10306</b>		
z.k.č.br.	<b>4750 ZGR</b>	zgrada	<b>1.224 m2</b>
<b>Sveukupno:</b>			<b>6.276 m2</b>

Vlasnik: **GLOBAL GRUPA d.o.o.** 2. Suvlasnički dio: 1/1  
**Dubrovnik, Riječka 12A**  
**OIB: 55189519473**

#### b. Katastarsko stanje

U pribavljenim prikazima posjedovnih listova iskazano je:

k.o.	<b>Vela Luka</b>		
p.l.br.	<b>7734</b>		
k.č.br.	<b>*4751</b>	zgrada	<b>676 m2</b>
p.l.br.	<b>7041</b>		
k.č.br.	<b>654/2</b>	neplodno	<b>4.376 m2</b>
p.l.br.	<b>7475</b>		
k.č.br.	<b>*4750</b>	zgrada	<b>1.224 m2</b>
<b>Sveukupno:</b>			<b>6.276 m2</b>

**c. Identifikacija čestica i usvojena površina zemljišta**

Identifikacija predmetne zk. čestice u katastarskom operatu izvršena je uvidom u pribavljenu i predočenu dokumentaciju, te podatke raspoložive u servisu "Uređena zemlja" na internet stranici Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave (<https://oss.uredjenazemlja.hr>).

Glede uvida u pribavljeni z-k i katastarske podatke utvrđuje se da su podaci o površini zemljišta usklađeni, odnosno:

**Z-k. operat:**

k.o.	Vela Luka	P (m2)
zk.č.br.	<b>4751 ZGR</b>	676
	<b>654/2</b>	4.376
	<b>4750 ZGR</b>	1.224

---

**Ukupno: 6.276**

Dakle, površina zemljišta iznosi:

**Katastarski operat:**

k.o.	Vela Luka	P (m2)
k.č.br.	<b>*4751</b>	676
	<b>654/2</b>	4.376
	<b>*4750</b>	1.224

---

**Ukupno: 6.276**

**P = 6.276 m2**

Za neslužbenu identifikaciju čestica zemljišta u z.k. i katastarskom operatu korišten je servis na web stranici Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>.

Vještaku nije predočena službena identifikacija nadležnog katastarskog ureda za z.k. čestice i kat.čest br. \*4751 i \*4750 k.o. Vela Luka. Usvojeno temeljem iskaznog u grafičkom dijelu katastarskog plana.

The screenshot displays the web application interface for land parcel identification. The top navigation bar includes the logo of the Republic of Croatia and the Ministry of Justice and Geodetic Administration. The main content area shows a map of Vela Luka with several land parcels highlighted in yellow. The parcels are labeled with numbers: 4744, 31806, 654/2, 4750, and 4751. The application interface includes a search bar, a sidebar with filters, and a main content area with a message: "Ne postoji identifikacija za odabranu česticu. Za traženi podatak potrebno je obratiti se nadležnom katastarskom uredu."

(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>)



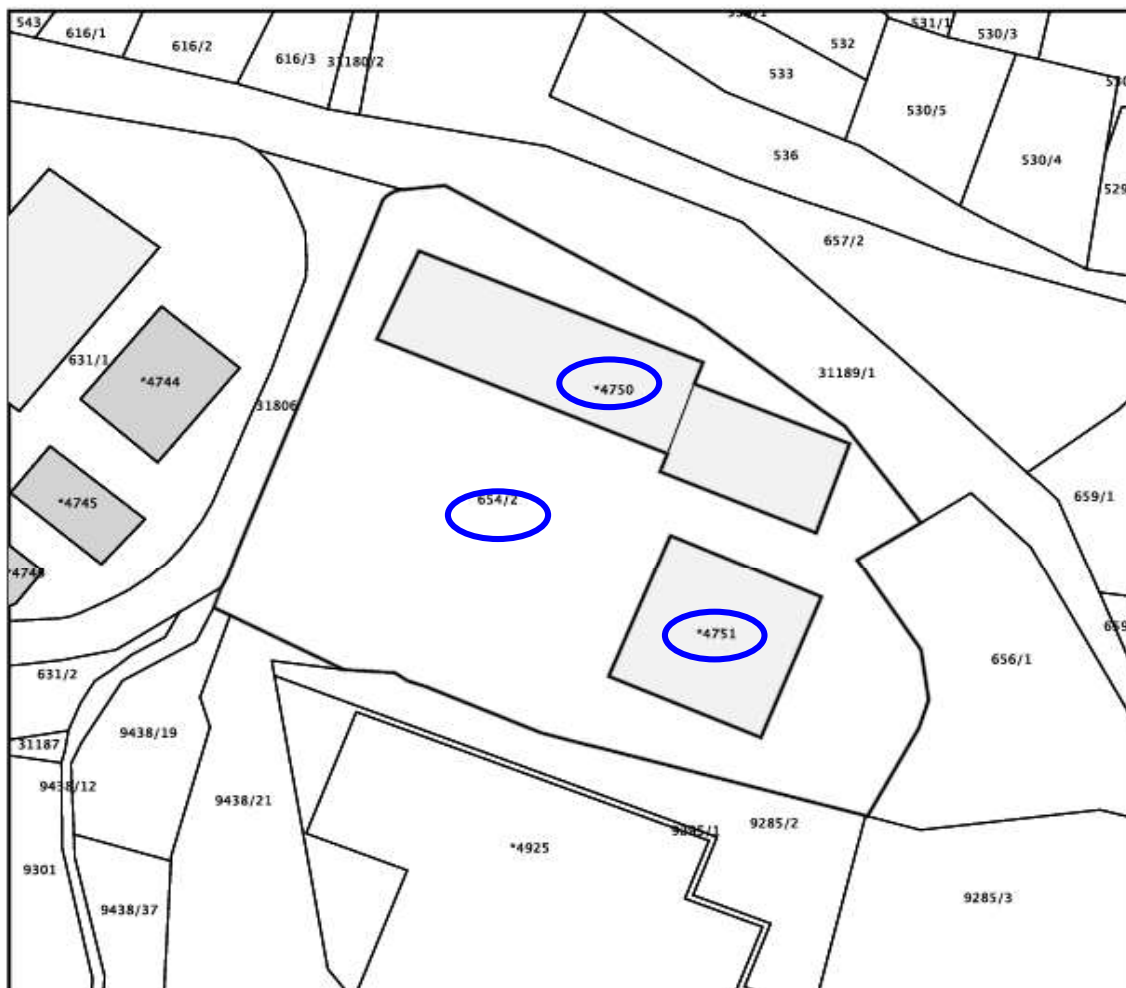
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BLATO

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. VELA LUKA  
k.č.br.: 654/2

Stanje na dan: 17.12.2024.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880



**PRIKAZ DIGITALNOG KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE**  
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>)

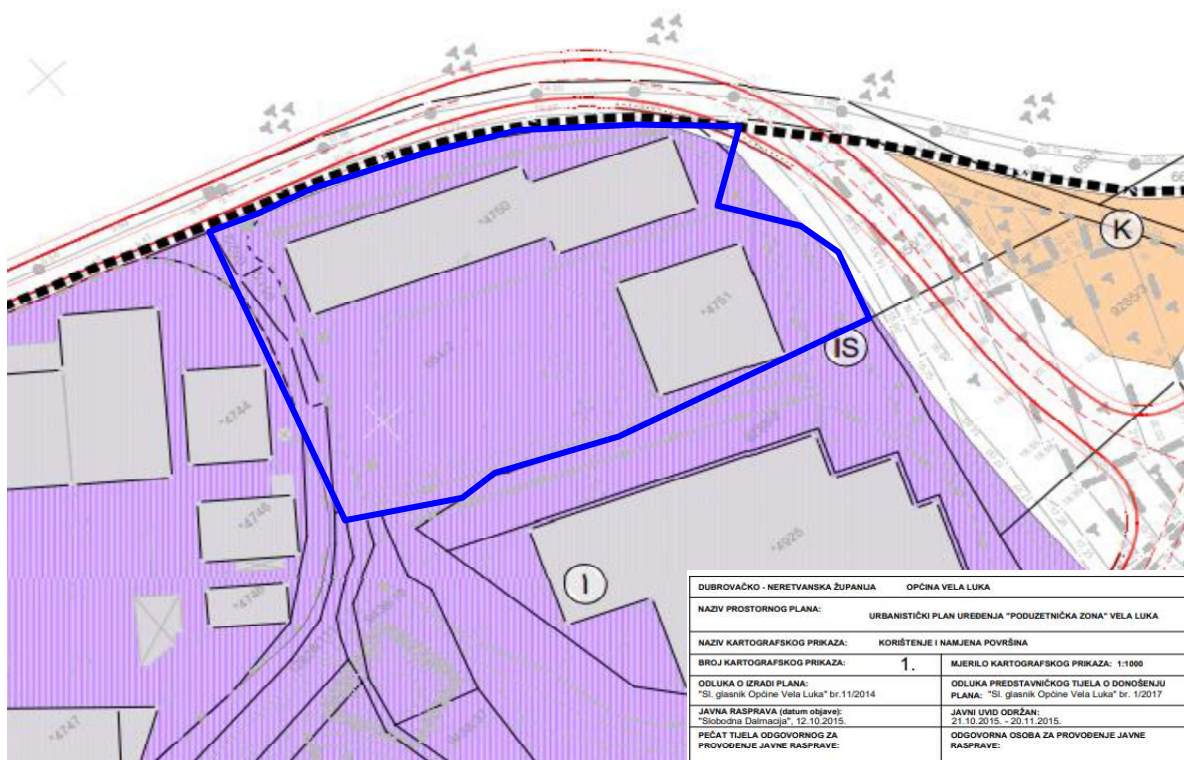
 predmetne čestice zemljišta

## 2.2. Prostorno-planski uvjeti

Podaci su istoglasni iskazanom u elaboratu procjene od 28.12.2023..g.

### - Važeći prostorno-planski uvjeti na dan vrednovanja i dan kakvoće:

Važeći prostorno-planski uvjeti utvrđuju se glede uvida u važeći UPU Poduzetničke zone Vela Luka dostupno na web stranici <https://www.velaluka.hr/upu-poduzetnicke-zone-vela-luka>



### IZVOD IZ UPU PODUZETNIČKE ZONE VELA LUKA ZA LOKACIJU NEKRETNINE

- korištenje i namjena površina



predmetne čestice zemljišta

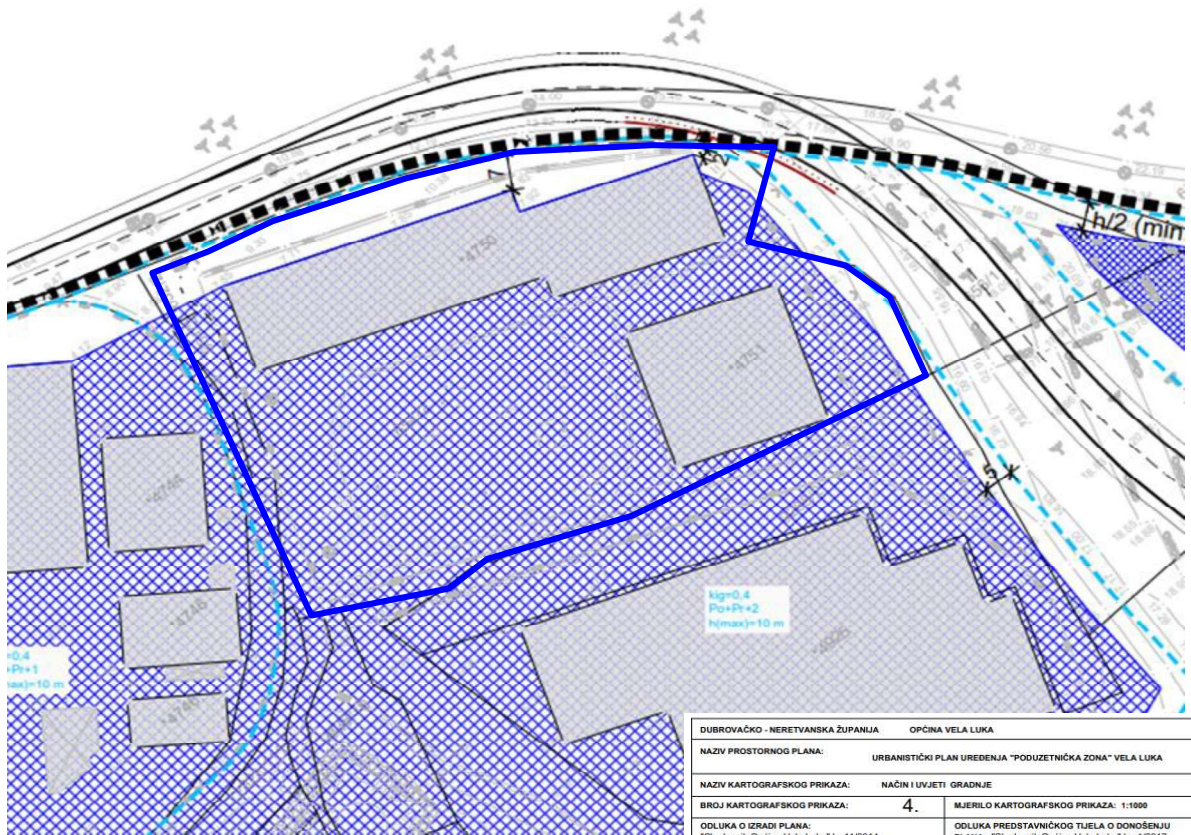
#### POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

GOSPODARSKA NAMJENA	
	proizvodna namjena - brodogradilište - I, sa brodogradilišnom lukom - LB (kopneni i morski dio)
	proizvodno - poslovna namjena - I, K
	poslovna namjena - K
	poslovno - proizvodna namjena - K, I
	uslužno-trgovačka - K1, K2

DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA OPĆINA VELA LUKA	
NAZIV PROSTORNOG PLANA: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA "PODUZETNIČKA ZONA" VELA LUKA	
NAZIV KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
BROJ KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1.	MJERLO KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1:1000
ODLUKA O IZRADI PLANA: "Sl. glasnik Općine Vela Luka" br.11/2014	ODLUKA PREDSTAVNIČKOG TIJELA O DONOŠENJU PLANA: "Sl. glasnik Općine Vela Luka" br. 1/2017
JAVNA RASPRAVA (datum objave): "Slobodna Dalmacija", 12. 10.2015.	JAVNI UVID ODŽAN: 21. 10.2015. - 20. 11. 2015.
PEČAT TIJELA ODGOVORNOG ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE:	ODGOVORNA OSOBA ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE: Tonko Gugić Bakan
SUGLASNOST NA PLAN PREMA ČLANKU 108. ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU ("NARODNE NOVINE", BR.153/13) broj suglasnosti - KLASA: 350-02/16-13/72, URBROJ: 831-05-1-17-10, od 16. veljače 2017.	
PRAVNA OSOBA KOJA JE IZRADILA PLAN: GISplan d.o.o. - SPLIT	
PEČAT PRAVNE OSOBE KOJA JE IZRADILA PLAN:	ODGOVORNA OSOBA: Ines Berleghi, dia
VODITELJ IZRADE PLANA: Ines Berleghi, dipl.ing.arh.	
STRUČNI TIM: Stipe Baučić, dipl.ing.geod. Ines Berleghi, dipl.ing.arh. Janja Novaković, dipl.ing.arh. Dijana Vrdoljak, dipl.ing.grad. Mirac: Tatjana Stazić, dipl.ing.grad.	
Bogdan Matijaš, dipl.ing.grad. vještbenik Ivan Žubić, mag.ing.geod. et.geoinfo Niveska Balić, dipl.oec. Sandi Fabjanović, geod.tehnik.	
PEČAT PREDSTAVNIČKOG TIJELA:	PREDSDJENIK PREDSTAVNIČKOG TIJELA: Dragiša Barčot
ISTOVJETNOST OVOG PROSTORNOG PLANA S IZVORNIM OVIJERAVAMA:	PEČAT NADLEŽNOG TIJELA:

Namjena:

I - proizvodno - poslovna namjena






**IZVOD IZ UPU PODUZETNIČKE ZONE VELA LUKA  
ZA LOKACIJU NEKRETNINE**  
- način i uvjeti gradnje

 predmetne čestice zemljišta




**PROMETNE POVRŠINE**

-  ceste
-  cestovno zemljište
-  cestovni propust
-  pješačke površine
-  potporni zid

**UVJETI GRADNJE**

-  granica gradivog dijela prostorne cijeline
-  prijedlog parcelacije
-  polez priključaka na prometnu i komunalnu infrastrukturu

**OBLICI KORIŠTENJA**

-  postojeća gradnja - održavanje, rekonstrukcija, obnova, zamjena, interpolacija novih građevina
-  nova gradnja
-  negradivo područje - arheologija

DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA		OPĆINA VELA LUKA	
NAZIV PROSTORNOG PLANA:		URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA "PODUZETNIČKA ZONA" VELA LUKA	
NAZIV KARTOGRAFSKOG PRIKAZA:		NAČIN I UVJETI GRADNJE	
BROJ KARTOGRAFSKOG PRIKAZA:		4.	
ODLIKA O IZRADI PLANA:		MJEILO KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1:1000	
"Sl. glasnik Općine Vela Luka" br. 11/2014		ODLIKA PREDSTAVNIČKOG TIJELA O DONOŠENJU PLANA: "Sl. glasnik Općine Vela Luka" br. 1/2017	
JAVNA RASPRAVA (datum objave):		JAVNI UVID ODRŽAN:	
"Slobodna Dalmacija", 12. 10. 2015.		21. 10. 2015. - 20. 11. 2015.	
PEČAT TIJELA ODGOVORNOG ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE:		ODGOVORNA OSOBA ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE:	
		Tonko Gugić Bakan	
SUGLASNOST NA PLAN PREMA ČLANKU 106. ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU ("NARODNE NOVINE", BR. 153/13) broj suglasnosti: -KLASA: 350-02/16-13/72, URBROJ: 531-05-1-17-10, od 16. veljače 2017.			
PRAVNA OSOBA KOJA JE IZRADILA PLAN: GISplan d.o.o. - SPLIT			
PEČAT PRAVNE OSOBE KOJA JE IZRADILA PLAN:		ODGOVORNA OSOBA:	
		Ines Berleghi, dia	
VODITELJ IZRADJE PLANA: Ines Berleghi, dipl.ing.arh.			
STRUČNI TIM:			
Stipe Baučić, dipl.ing.geod. Ines Berleghi, dipl.ing.arh. Janja Novaković, dipl.ing.arh. Dijana Vrdoljak, dipl.ing.geod. M. sc. Tatjana Stazić, dipl.ing.grad.		Bogdan Matijaš, dipl.ing.grad. vještbenik Ivan Žižić, mag.ing.geod. et geoinfo Niveska Bašić, dipl.ing.geod. Sandi Fabjanović, geod.lehn.	
PEČAT PREDSTAVNIČKOG TIJELA:		PREDSJEDNIK PREDSTAVNIČKOG TIJELA:	
		Dragiła Barčot	
ISTOVJETNOST OVOG PROSTORNOG PLANA S IZVORNIM OVIJERAVAMA:		PEČAT NADLEŽNOG TIJELA:	

### Članak 7.

(1) U zonama **proizvodno-poslovne (I,K)** i **poslovno-proizvodne namjene (K,I)** proizvodne građevine grade se prema uvjetima iz čl.5., a poslovne građevine prema uvjetima iz čl.6. U slučaju gradnje građevine unutar koje se planiraju i proizvodni i poslovni sadržaji, građevina se gradi prema uvjetima pretežite namjene.

(2) U slučaju gradnje proizvodne ili poslovne građevine u kojoj se obavljaju potencijalno opasne djelatnosti, takvu građevinu 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 5.

Postojeće brodogradilište "Greben" je proizvodna građevina od važnosti za državu, a luka posebne namjene - brodogradilišna luka je građevina od važnosti za Županiju. Unutar obuhvata postojećeg **brodogradilišta (I)** i **brodogradilišne luke (LB)**, moguća je nova gradnja i rekonstrukcija postojećih građevina prema sljedećim uvjetima.

- najveći ukupni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,4,
- građevine se mogu nadograditi do visine (V) od najviše 10,0m, a iznimno i više za pojedine građevine u kojima proizvodno tehnološki proces to zahtjeva,
- kada se građevina izvodi kao jednoetažna, zbog tehnološkog procesa, na dijelu građevine koji ne prelazi više od 25% tlocrtne površine moguće je izvesti i više etaža ali čija ukupna visina ne prelazi visinu vijenca građevne,
- etažna visina građevina može iznositi najviše dvije nadzemne etaže ( $E=Pr+1$ ) uz mogućnost izvedbe podruma,
- najmanja udaljenost od susjednih čestica, u slučaju dogradnje novih dijelova građevine, mora iznositi najmanje pola zabatne visine građevine, ali ne manje od 5,0m.

### Članak 6.

(1) U zonama **poslovne namjene (K)** moguća je nova gradnja i rekonstrukcija postojećih građevina prema sljedećim uvjetima:

- najmanja veličina građevne čestice iznosi 0,06ha, a najveća 1,0ha,
- najveći ukupni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,4, a najmanji 0,1,
- visina građevina (V) može iznositi najviše 10,0m,
- etažna visina građevina može iznositi najviše tri nadzemne etaže ( $E=Pr+2$ ) uz mogućnost izvedbe podruma, a najmanje je prizemna ( $E=Pr$ ),
- najmanja udaljenost građevine od susjednih čestica mora iznositi najmanje pola zabatne visine građevine, ali ne manje od 3,0m,
- na građevnim česticama uz arheološku zonu, najmanja udaljenost građevine od granice prema arheološkoj zoni mora iznositi 5,0m, a u negradivom pojasu uz granicu treba planirati tampon visokog zelenila radi vizualne zaštite arheološke zone,
- udaljenost građevina proizvodne i poslovne namjene od građevina u kojima ljudi borave i rade izuzev proizvodnih i poslovnih građevina, iznosi najmanje 10,0m,
- na građevnoj čestici koja graniči sa građevnom česticom na kojoj se nalazi postojeća stambena ili pretežito stambena izgradnja osigurati uz tu česticu tampon visokog zelenila najmanje širine od 5,0m.

(2) Unutar zone **reciklažne namjene (K4)** moguća je izgradnja reciklažnog dvorišta prema uvjetima za poslovne građevine. Na samoj lokaciji reciklažnog dvorišta mora biti dovoljno slobodnog prostora za parkiranje osobnih vozila s teretnom prikolicom, kao i osiguran prostor za pristup i manipulaciju vozila koja odvoze sakupljene otpadne tvari. Dvorište treba ograditi, a podnu površinu izvesti kao asfaltiranu ili betonsku. Prostor treba opskrbiti separatorom ulja i masti i stupom za rasvjetu

### Sažetak PPU Poduzetničke zone Vela Luka za predmetnu namjenu

Max. koef. izgrađenosti Kig:	0,4
Min građ. čest.	1.000 m <sup>2</sup>
Min. zelenilo	20%
Max etažnost:	Pr+2 ili 10 m

Poptisani vještak u nastavku izrađuje preraspodjelu kompleksa zemljišta na izgađeni dio i neizgrađeni dio prema namjeni i kategoriji predmetnu k.č.br. 654/2 k.o. Veča Luka na površine neophodne za korištenje postojećih građevina i neizgrađenu gradivnu površinu unutar kompleksa.



**DOF UKLOP SA ISKAZOM POVRŠINOM NEIZGRAĐENOG DIJELA KOMPLEKSA**  
(izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)

Gradivni dio neizgrađenog dijela kompleksa zemljišta: **P I.kat = 2.629 m<sup>2</sup>**

**- Prostorno-planski uvjeti za predmetne čestice zemljišta:**

Uvidom u kartografske prikaze UPU Poduzetničke zone Vela Luka utvrđuje se da se predmetna zemljišta u cijelosti nalazi unutar I zone (proizvodno-poslovna namjena).

S obzirom na veličinu predmetnog kompleksa zemljišta i položaj postojećih građevina, potpisani vještak će u nastavku odvojiti zemljište unutar kompleksa nužno za korištenje postojećih zgrada i zemljište unutar kompleksa na kojem je moguća izgradnja.

Dio zemljišta spremno za gradnju:	<b>P = 2.629 m<sup>2</sup></b>
Izgrađeno zemljište neophodno za korištenje postojećih građevina:	<b>P = 3.647 m<sup>2</sup></b>

---

<b>Sveukupno:</b>	<b>P = 6.276 m<sup>2</sup></b>
-------------------	--------------------------------

## - Kategorija zemljišta

Kategorija zemljišta (Čl. 10 Pravilnika) određuje se temeljem iskazanih prostorno-planskih, položajnih i geometrijskih obilježja nekretnine, opisano u tablici:

k.č.br.	Ukupna površina (m <sup>2</sup> )	Namjena		Udio u kompleksu %	Kategorija zemljišta
*4751	676	izgrađeni dio - zgrada	676	10,8%	-
*4750	1.224	izgrađeni dio - zgrada	1.224	19,5%	-
654/2	4.376	dio kompleksa za korištenje postojećih zgrada	1.747	27,8%	I.
		neizgrađeni dio kompleksa	2.629	41,9%	I.
<b>Ukupno:</b>	<b>6.276</b>		<b>6.276</b>		

### 2.3. Lokacija

Podaci su istoglasni iskazanom u elaboratu procjene od 28.12.2023..g.

### 2.4. Opisi

#### 2.4.1. Zgrade skladišta i proizvodnje

Podaci su istoglasni iskazanom u elaboratu procjene od 28.12.2023..g.

#### 2.4.2. Objekti vanjskog uređenja

Podaci su istoglasni iskazanom u elaboratu procjene od 28.12.2023..g.

## 2.5. Površine

Površine se utvrđuju glede izmjere u naravi.

### 2.5.1. Centralno skladište

Prizemlje	h > 5,00 m	NGP m2	k	KVP m2
Skladište		711,36	0,75	533,52
<b>Ukupno:</b>		<b>711,36</b>		<b>533,52</b>

#### Građevinska bruto površina i bruto obujam

$$\begin{aligned} \text{GBP} &= 711,36 \quad * \quad 1,05 \quad = \quad \mathbf{746,93 \text{ m}^2} \\ \text{BO} &= 746,93 \quad * \quad 5,25 \quad = \quad \mathbf{3.921,37 \text{ m}^3} \end{aligned}$$

### 2.5.2. Skladište obojene metalurgije

Prizemlje	h > 5,00 m	NGP m2	k	KVP m2
Skladište		423,36	0,75	317,52
<b>Ukupno:</b>		<b>423,36</b>		<b>317,52</b>

#### Građevinska bruto površina i bruto obujam

$$\begin{aligned} \text{GBP} &= 423,36 \quad * \quad 1,05 \quad = \quad \mathbf{444,53 \text{ m}^2} \\ \text{BO} &= 444,53 \quad * \quad 5,25 \quad = \quad \mathbf{2.333,77 \text{ m}^3} \end{aligned}$$

### 2.5.3. Obrada i pjeskara

Prizemlje	h > 5,00 m	NGP m2	k	KVP m2
Proizvodni pogon		595,36	0,75	446,52
<b>Ukupno:</b>		<b>595,36</b>		<b>446,52</b>

#### Građevinska bruto površina i bruto obujam

$$\begin{aligned} \text{GBP} &= 595,36 \quad * \quad 1,05 \quad = \quad \mathbf{625,13 \text{ m}^2} \\ \text{BO} &= 625,13 \quad * \quad 5,25 \quad = \quad \mathbf{3.281,92 \text{ m}^3} \end{aligned}$$

#### 2.5.4. Otvoreni skladišni i manipulativni prostori

Geometrijski podaci izračunavaju se glede izmjere u naravi i očitavanjem s DOF-a lokacije.

	NGP m <sup>2</sup>	k	KVP m <sup>2</sup>
Otvoreno skladište	848,00	0,20	169,60
<b>Ukupno:</b>	<b>848,00</b>		<b>169,60</b>

#### 2.5.5. Rekapitulacija poslovnog kompleksa

	NGP m <sup>2</sup>	KVP m <sup>2</sup>
Centralno skladište	711,36	533,52
Skladište obojene metalurgije	423,36	317,52
Obrada i pjeskara	595,36	446,52
Otvoreno skladište	848,00	169,60
<b>Sveukupno - zgrada:</b>	<b>2.578,08</b>	<b>1.467,16</b>

#### 2.5.6. Vanjsko uređenje

Geometrijski podaci izračunavaju se glede izmjere u naravi i očitavanjem s DOF-a lokacije.

a. Međašna ograda

L = 218 m

## **2.6. Legalitet**

Podaci su istoglasni iskazanom u elaboratu procjene od 28.12.2023..g.

### 3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

#### 3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

##### Gospodarsko stanje RH

Projekcija rasta ekonomske aktivnosti nije se znatno promijenila u odnosu na posljednju službenu projekciju, ali su se izmijenila očekivana kretanja glavnih sastavnica BDP-a. Rizici vezani uz središnju projekciju realnoga rasta hrvatskog gospodarstva čine se blago negativni. Zbog geopolitičkih napetosti, gospodarska kretanja u međunarodnom okružju, kao i kretanja cijena sirovina i energenata, i dalje su vrlo neizvjesna. Prema navedenom ukazuju na mogućnost stagnacije i pada interesa za kupnju nekretnina, uz očekivane korekcije u vidu stagnacije cijena.

U projekcijskom razdoblju 2024.g. očekuje i nastavak postupnog smanjivanja nezaposlenosti, pri čemu bi ono moglo biti slabijeg intenziteta od rasta broja zaposlenih, što je dijelom posljedica i sve izraženijeg zapošljavanja stranih radnika. Rastu i nadalje najviše mogle pridonijeti državne investicije financirane iz fondova EU-a, dok bi privatne investicije mogle biti prigušene zbog rasta troškova financiranja.

Unatoč padu globalnih cijena energenata i sirovina, rizici za gospodarski rast i nadalje su naglašeni, s obzirom na neizvjesnost glede razvoja geopolitičkih nestabilnosti, naredne se godine očekuje primjetno usporavanje temeljne inflacije. Ipak, zbog izraženih bi se pritisaka s tržišta rada, kao i snažne potražnje, temeljna inflacija tijekom 2024. mogla zadržati na razini iznad 4%,

Podaci su preuzeti s web stranice: <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije>

##### Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://burza-nekretnina.com/>.

##### BN Index

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



BN indeks 09/2024

**284,8**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**0,40%**

Promjena u odnosu na godinu dana

**6,29%**

U odnosu na početak godine

**5,30%**

## 4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

**POREDBENA METODA** – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

**PRIHODOVNA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

**TROŠKOVNA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

**Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnina, potpisani vještak odabrao je pojednostavljenu prihodovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnina.**

## 4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

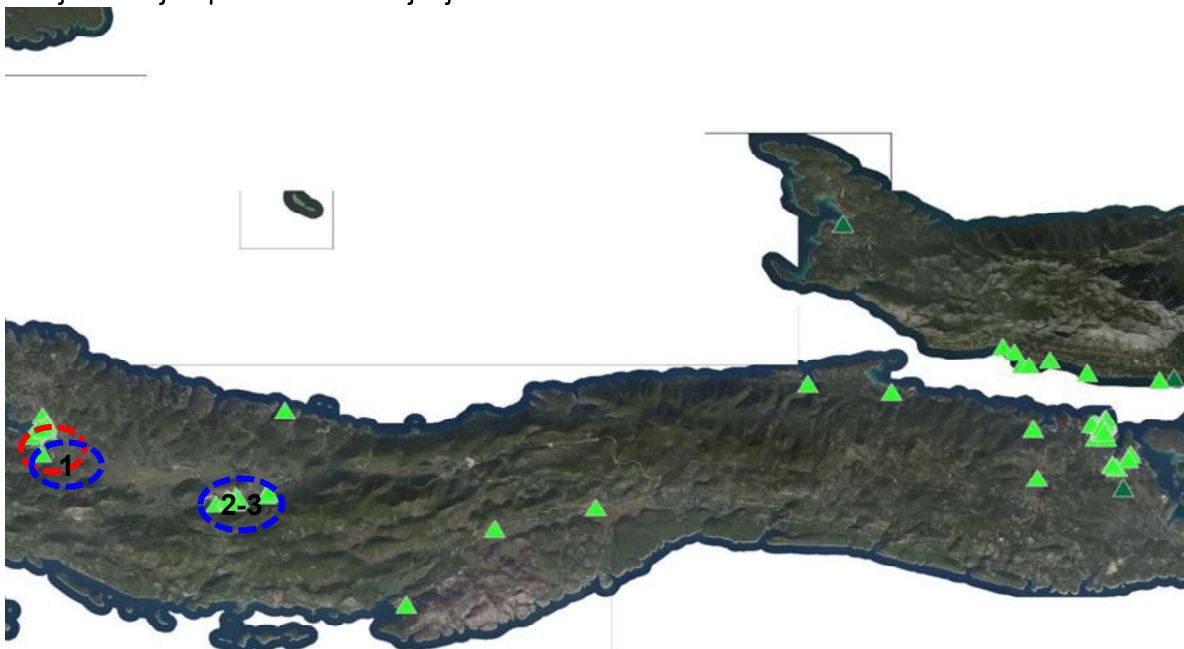
### 4.2.1. Procjena tržišne vrijednosti poslovnog prostora pojednostavljenom prihodovnom metodom

Jedinična cijena zakupa poslovnog prostora određuje se temeljem pribavljenih podataka o zakupima poslovnih prostora sličnih karakteristika dostupnih u registru e-Nekretnina (<https://ispu.mgipu.hr/>).

Uvidom u registar eNekretnine vještak utvrđuje da ne može identificirati dovoljno usporedivih zakupa sličnih nekretnina na užem području predmetne, odnosno na području Poslovne zone Vela Luka i okolice.

Sukladno iskazanom, vještak je odabrao poredbene transakcije na drugim, usporedivim lokacijama na širem području otoka Korčula, odnosno poslovno-gospodarskih zona na otočnom području Dubrovačko-neretvanske županije.

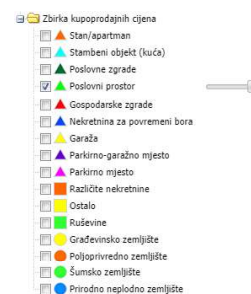
S obzirom na raspoložive podatke i sukladno članku 35. st. 2 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), potpisani vještak smatra da odabrane lokacije imaju dovoljno podudarnih obilježja.



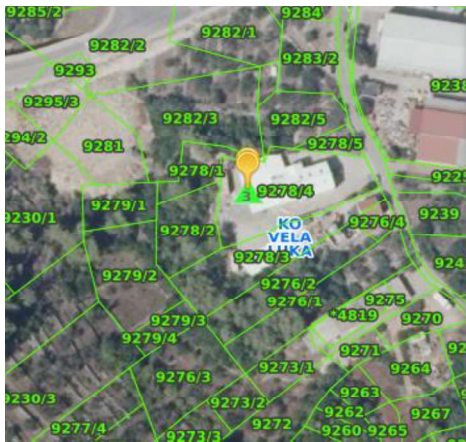
lokacija nekretnina koje su predmet procjene



lokacije poredbenih nekretnina

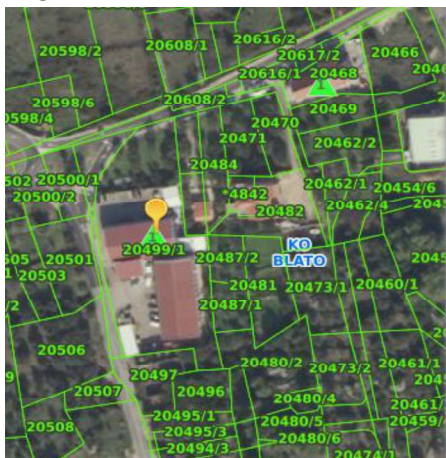


### POREDBENA NEKRETNINA 1



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2116850
Datum pregleda	17.12.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	7 - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.05.2024
Površina u prometu	674,80
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	30.138,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	4.000,00
Datum ugovora	01.02.2024
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	DA 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VELA LUKA - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA

### POREDBENA NEKRETNINA 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1617078
Datum pregleda	27.12.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.03.2022
Površina u prometu	300,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	7.472,21
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	1.000,00
Datum ugovora	10.09.2021
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	DA 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BLATO - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

### POREDBENA NEKRETNINA 3



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1853905
Datum pregleda	27.12.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.03.2023
Površina u prometu	116,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	5.300,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	703,43
Datum ugovora	06.09.2022
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	DA 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BLATO - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Temeljem pribavljenih podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće nekretnine koje su predmet zakupa:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	KVP (m2)
1.	Vela Luka	9278/4	poslovni prostor	zakup	674,80
2.	Blato	20499/1	poslovni prostor	zakup	300,00
3.	Blato	20468	poslovni prostor	zakup	116,00

Redni broj	Datum ugovora	Cijena zakupa (EUR) s PDV-om	Cijena zakupa (EUR) bez PDV-a	Cijena zakupa (EUR/m2) bez PDV-a	Odstupanje od prosjeka (%)	Napomena
1.	01.02.2024.	5.000,00	4.000,00	5,93	16,0%	
2.	10.09.2021.	1.250,00	1.000,00	3,33	-34,8%	
3.	06.09.2022.	879,29	703,43	6,06	18,7%	
<b>Prosječna zakupnina:</b>				<b>5,11</b>		

#### Napomene:

Potpisani vještak usvaja da su u podacima o kupoprodajnim cijenama poredbenih nekretnina, pribavljeni iz registra eNekretnine, iskazane korisne vrijednosti površina nekretnina.

S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u pribavljenim podacima o kupoprodajnim cijenama nekretnina, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

## 4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

### 4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (EUR/m <sup>2</sup> )	DZS kupopr.	DZS sada	k	c1 (EUR/m <sup>2</sup> )	+/- avg. (%)
1.	01.02.2024.	5,93	170,84	180,96	1,059	6,28	6,4%
2.	10.09.2021.	3,33	138,18	180,96	1,310	4,37	-25,9%
3.	06.09.2022.	6,06	155,80	180,96	1,161	7,04	19,3%
<b>Prosječna vrijednost:</b>						<b>5,90</b>	

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (© 2015 = 100) <sup>1</sup> Indices (© 2015 = 100) <sup>1</sup>						Tromjesečne stope promjene: % (prethodno tromjesečje = 100) <sup>2</sup> Quarterly rates of change: % (previous quarter = 100) <sup>2</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,8	4,8	3,5	4,9	1,2	5,8
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4
	Q4	144,60	124,98	148,97	168,32	142,51	124,37	2,6	3,0	2,3	2,4	3,1	1,4
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	166,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4
	Q2	157,94	137,86	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8
	Q4	170,11	145,85	174,95	193,94	160,87	146,19	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5
	Q3	180,09	158,83	184,39	204,40	168,50	162,69	0,3	2,5	-0,1	2,4	-1,4	-1,9
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17	3,4	-4,8	4,7	1,1	6,3	2,8
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84	1,7	3,3	1,4	1,8	1,4	2,2
	Q2	197,53	163,11	204,12	219,40	188,98	180,96	4,3	4,5	4,2	3,9	4,1	5,9

## INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

## 4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA					1.	2.	3.
<b>OZNAKA NEKRETNINE</b>							
<b>JEDINIČNA CIJENA c1</b>					6,28	4,37	7,04
<b>VRSTA TRANSAKCIJE</b>					zakup	zakup	zakup
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>LOKACIJA</b>							
0,80	do	1,20		1,00	1,00	1,00	
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA</b>							
0,90	do	1,10		1,00	0,90	0,90	
					<b>1,00</b>	<b>1,11</b>	<b>1,11</b>
<b>VELIČINA (m2)</b>							
0,90	do	1,10		1,00	0,90	0,90	
					<b>1,11</b>	<b>1,11</b>	<b>1,11</b>
<b>ETAŽA</b>							
0,90	do	1,10		1,00	1,00	1,00	
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>FIZIČKE KARAKTERISTIKE</b>							
0,90	do	1,10		1,00	1,00	1,00	
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>NAMJENA</b>							
0,80	do	1,20	-	1,00	0,95	1,00	
					<b>1,05</b>	<b>1,00</b>	<b>0,91</b>
<b>OPĆE STANJE</b>							
0,90	do	1,10		1,00	1,00	1,00	
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>Korekcijski koeficijent:</b>					<b>1,1660</b>	<b>1,2320</b>	<b>1,1210</b>
<b>Usklađena jedinična cijena c2:</b>					<b>7,32</b>	<b>5,38</b>	<b>7,89</b>

## Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	c2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	7,32	6,7%
2.	5,38	-21,6%
3.	7,89	15,0%
<b>Prosječna vrijednost:</b>		<b>6,86</b>

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih cijena.

$$c = 6,86 \text{ EUR/m}^2$$

**a. Usvojene jedinične cijene zakupa predmetne nekretnine**

Glede iskazanog u prethodnim tablicama, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih cijena zakupa.

$$c = 6,86 \text{ EUR/m}^2$$

**b. OOVK - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine**

Procjena OOVK izvršit će se postupkom faktora korištenja (FK), kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

G - godina gradnje:	1986 .g.
Starost:	38 g.
OVK - održivi vijek korištenja:	60 g.
G/OVK =	0,63
OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:	

FK matrica:

A	B	C	FK
2	2/3	2/3	2,5

**OOVK: 49,0% ( 29 g.)**

**c. Tržišna vrijednost nekretnine**

S obzirom na izračunati OOVK < 50 g. i Čl. 41. St. (1) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, izraz za prihodovnu metodu svodi se na:

$$PV = PG * M + VZ/q^n$$

PV	... prihodovna vrijednost nekretnine
PG	... čisti prihod građevine
M	... multiplikator
VZ	... vrijednost zemljišta
n	... predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

$$q = 1 + (p / 100)$$

p ... kamatna stopa nekretnine

Glede prethodno navedenog, potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost zemljišta. Za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu kao što slijedi u nastavku elaborata.

### 4.2.3. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta

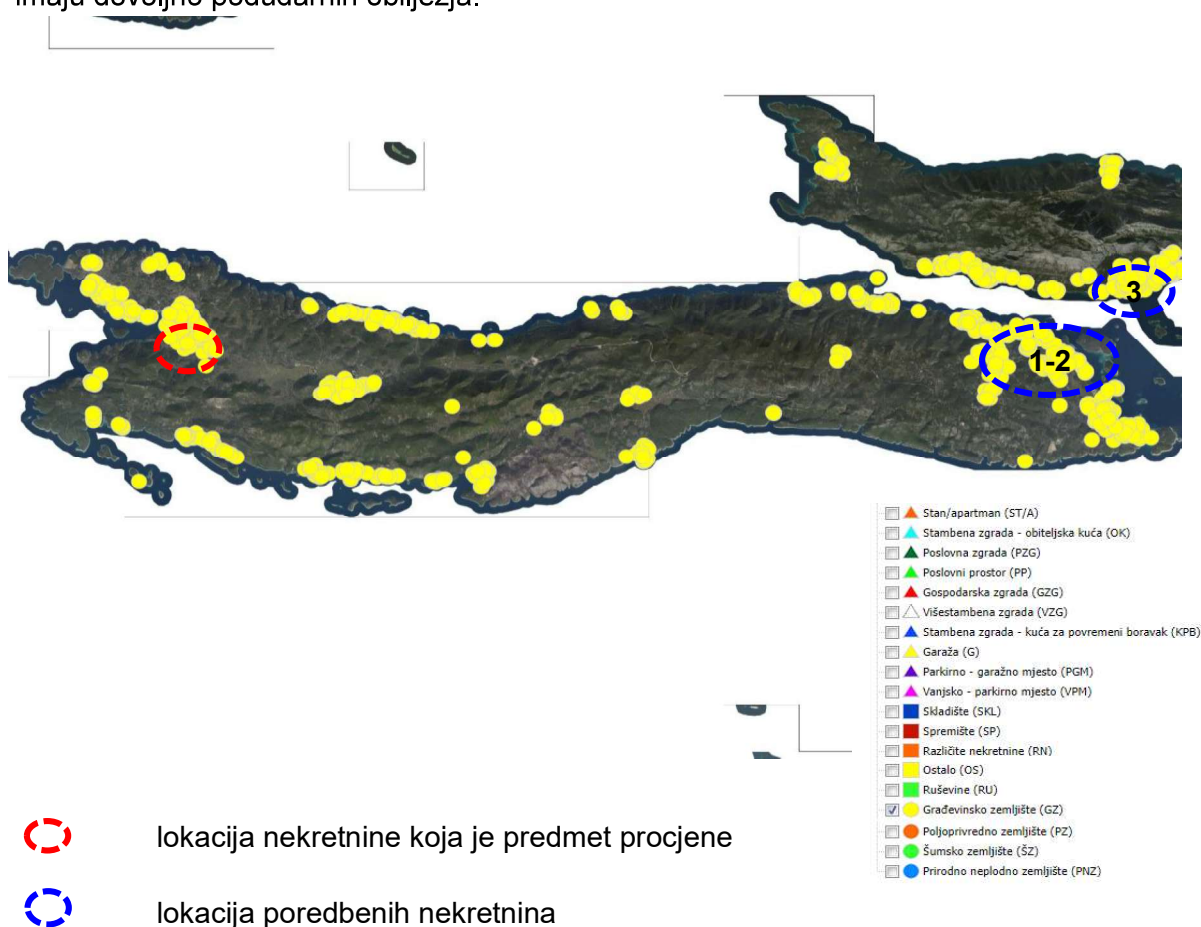
#### 4.2.3.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta

Jedinična cijena zemljišta određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>).

Uvidom u registar eNekretnine vještak utvrđuje da ne može identificirati dovoljno usporedivih transakcija zemljišta na užem području predmetne nekretnine, odnosno na području Poslovne zone Vela Luka i okolice.

Sukladno iskazanom, vještak je odabrao poredbene transakcije na drugim, usporedivim lokacijama na širem području otoka Korčula, odnosno poslovno-gospodarskih zona na otočnom području Dubrovačko-neretvanske županije.

S obzirom na raspoložive podatke i sukladno članku 35. st. 2 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), potpisani vještak smatra da odabrane lokacije imaju dovoljno podudarnih obilježja.





Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Namjena	Površina (m <sup>2</sup> )
1.	Korčula	459/5	GZ	K	3.044,00
2.	Korčula	1031/	GZ	K	93,00
3.	Orebić	451/3	GZ	M2	251,00

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (EUR)	Jedinična cijena (EUR/m <sup>2</sup> )
1.	14.07.2021.	243.520,00	80,00
2.	04.05.2022.	17.949,00	193,00
3.	25.08.2023.	50.000,00	199,20

Tečaj konverzije: 1 EUR = 7,534500 kn

#### 4.2.3.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

##### a. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (EUR/m <sup>2</sup> )	DZS kupopr.	sada	k	c1 (EUR/m <sup>2</sup> )	+/- avg. (%)
1.	14.07.2021.	80,00	138,18	188,98	1,3676	109,41	-42,8%
2.	04.05.2022.	193,00	151,52	188,98	1,2472	240,72	25,9%
3.	25.08.2023.	199,20	168,50	188,98	1,1215	223,41	16,9%
<b>Prosječna vrijednost:</b>						<b>191,18</b>	

Godina Year	Trmjesecje Quarter	Indeksi (© 2015 = 100) <sup>1)</sup> Indices (© 2015 = 100) <sup>1)</sup>						Trmjesecjne stope promjene, % (prethodno trmjesecje = 100) <sup>2)</sup> Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	166,03	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4
	Q2	157,94	137,86	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4
	Q3	162,44	141,23	166,89	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8
	Q4	170,11	145,85	174,95	193,94	160,87	146,19	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,88	165,78	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69	0,3	2,5	-0,1	2,4	-1,4	-1,9
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17	3,4	-4,8	4,7	1,1	6,3	2,8
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84	1,7	3,3	1,4	1,8	1,4	2,2
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96	4,3	4,5	4,2	3,9	4,1	5,9

#### INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

##### b. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina. Korišteni model za interkvalitativno izjednačenje zasniva se na koeficijentima za preračunavanje za koje je regulativom propisan egzaktn način vrednovanja, kao i druge kvalitativne parametre kojima se vrednuje interaktivni utjecaj posebno značajnih obilježja procjenjivane nekretnine u smislu čl. 23. st. 4. Zakona i čl. 23. Pravilnika.

<b>KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA</b>							
<b>OZNAKA NEKRETNINE</b>					<b>1.</b>	<b>2.</b>	<b>3.</b>
<b>JEDINIČNA CIJENA c1</b>			-		109,41	240,72	223,41
<b>VRSTA TRANSAKCIJE</b>					kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČI. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE</b>							
LOKACIJA (prema indeksu JLS)							
0,80	do	1,20	101,58		106,08	106,08	104,42
					<b>0,96</b>	<b>0,96</b>	<b>0,97</b>
MIKROLOKACIJA /ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
CESTOVNI PRISTUP							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
JAVNI PRIJEVOZ							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
OBLIK PARCELE							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
VELIČINA PARCELE							
0,80	do	1,20	1,00		1,00	1,10	1,10
					<b>1,00</b>	<b>0,91</b>	<b>0,91</b>
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: ČI. 15, Prilozi 6 i 7)							
0,50	do	2,00	1,00		1,00	1,00	1,00
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
OBJEKTI ZA RUŠENJE							
0,90	do	1,00	1,00		1,00	1,00	1,00
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA</b>							
VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA							
* namjena: stvaranje prihoda (Pravilnik: ČI. 21)							
KP					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: ČI. 9 i 10, Prilog 4)							
0,25	do	4,00	I 1,00		II 0,80	I 1,00	I 1,00
					<b>1,25</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
AKTI ZA GRAĐENJE							
0,95	do	1,05	1,00		1,00	1,00	1,00
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
VLASNIČKA PRAVA							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr.; Glava 4.2 i dr.)							
0,25	do	4,00	1,00		1,00	1,00	1,00
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>Korekcijski koeficijent:</b>					<b>1,2000</b>	<b>0,8740</b>	<b>0,8830</b>
<b>Usklađena jedinična cijena c2:</b>					<b>131,29</b>	<b>210,39</b>	<b>197,27</b>

#### 4.2.3.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	k.o.	k.č.	C2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	Korčula	459/5	131,29	-26,9%
2.	Korčula	1031/	210,39	17,1%
3.	Orebić	451/3	197,27	9,8%
<b>Prosječna vrijednost:</b>			<b>179,65</b>	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

$$c = 179,65 \text{ EUR/m}^2$$

#### 4.2.3.4. Usvojena jedinična cijena zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

$$c = 179,65 \text{ EUR/m}^2$$

#### 4.2.4. Tržišna vrijednost neizgrađenog dijela zemljišta unutar kompleksa

k.o. **Vela Luka**  
zk.ul. **7051**

zk.č.br.	Namjena	P (m2)	c (EUR/m2)	Tržišna vrijednost
dio 654/2	I - proizvodno - poslovna namjena	2.629	179,65	472.299,85 EUR
<b>Ukupno:</b>		<b>2.629</b>		<b>472.299,85 EUR</b>

#### 4.2.5. Tržišna vrijednost nekretnina

##### 1. Zgrade centralno skladište, skladište obojene metalurgije i otvorena skladišta

KVP:	1.020,64 m <sup>2</sup>
Tržišna zakupnina za poslovni prostor:	6,86 EUR/m <sup>2</sup>
Popunjenost:	85%
Troškovi gospodarenja :	18%

##### Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):

tržišna stopa kapitalizacije:	6,5%
-------------------------------	------

##### Prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka (prilog 13.):

položaj nekretnine (-1,0% do 1,0%):	0,0%
kvaliteta građevine (-0,5% do 1,0%):	0,0%
gospodarska situacija (-0,5% do 1,0%):	0,0%
razvojni potencijal nekretnine (0,0% do -2,0%):	0,0%

<b>Ukupno:</b>	<b>6,5%</b>
----------------	-------------

Ukupni godišnji prihodi:  
 $12 * 0,85 * 1.020,64 * 6,86 =$  71.416,22 EUR

Troškovi gospodarenja:  
 $71.416,22 * 0,18 =$  - 12.854,92 EUR

PG - čisti prihod: 58.561,30 EUR

M - multiplikator (prilog 14.): 12,91

OOVK: 29

prilagođena stopa kapitalizacije: 6,5%

PV - prihodovna vrijednost nekretnine:  
 $58.561,30 * 12,91 =$  **756.026,41 EUR**

VZ: 2.971,00 m<sup>2</sup> \* 179,65 EUR/m<sup>2</sup> = 533.740,15 EUR

VZ/q<sup>n</sup> - vrijednost zemljišta diskontirana na dan vrednovanja

$$q = \frac{1}{1 + (6,50 / 100)} = 1,065$$

VZ/q<sup>n</sup> = 85.939,19 EUR

##### PV - prihodovna vrijednost dijela nekretnine:

$58.561,30 * 12,91 + 85.939,19 =$  **841.965,60 EUR**

**2. Zgrada obrada i pjeskara**

KVP:	446,52 m <sup>2</sup>
Tržišna zakupnina za poslovni prostor:	6,86 EUR/m <sup>2</sup>
Popunjenost:	85%
Troškovi gospodarenja :	18%

**Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):**

tržišna stopa kapitalizacije: 6,5%

**Prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka (prilog 13.):**

položaj nekretnine (-1,0% do 1,0%):	0,0%
kvaliteta građevine (-0,5% do 1,0%):	0,0%
gospodarska situacija (-0,5% do 1,0%):	0,0%
razvojni potencijal nekretnine (0,0% do -2,0%):	0,0%

<b>Ukupno:</b>	<b>6,5%</b>
----------------	-------------

Ukupni godišnji prihodi:

$$12 * 0,85 * 446,52 * 6,86 = 31.243,90 \text{ EUR}$$

Troškovi gospodarenja:

$$31.243,90 * 0,18 = - 5.623,90 \text{ EUR}$$

PG - čisti prihod: 25.620,00 EUR

M - multiplikator (prilog 14.):

12,91

OOVK: 29

prilagođena stopa kapitalizacije: 6,5%

PV - prihodovna vrijednost nekretnine:

$$25.620,00 * 12,91 = 330.754,15 \text{ EUR}$$

VZ: 676,00 m<sup>2</sup> \* 179,65 EUR/m<sup>2</sup> = 121.443,40 EUR

VZ/q<sup>n</sup> - vrijednost zemljišta diskontirana na dan vrednovanja

$$q = 1 + \left( \frac{6,50}{100} \right) = 1,065$$

VZ/q<sup>n</sup> = 19.553,99 EUR

**PV - prihodovna vrijednost dijela nekretnine:**

$$25.620,00 * 12,91 + 19.553,99 = 350.308,13 \text{ EUR}$$

<b>UPV - ukupna prihodovna vrijednost nekretnina:</b>
---

841.965,60 + 350.308,13 = 1.192.273,73 EUR
--

## 4.3. Rekapitulacija - proizvodno-skladišni kompleks

zk.ul.br.	zk.č.br.	Kompleks	NGP (m <sup>2</sup> )	P (m <sup>2</sup> )	Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine
10306	4750 ZGR	Centralno skladište Skladište obojene met	711,36 423,36	1.224	841.965,60 EUR
7051	4751 ZGR	Obrada i pjeskara	595,36	676,00	350.308,13 EUR
7052	654/2	Otvorena skladišta Neizgrađeno zem.	- -	1.747,00 2.629,00	472.299,85 EUR
<b>Ukupno - poslovni kompleks:</b>			<b>1.730,08</b>	<b>6.276,00</b>	<b>1.664.573,58 EUR</b>

## 4.4. Tržišna vrijednost nekretnina prema stanju i vrijednostima u XII/2024.g.

<b>Tv = 1.660.000,00 EUR</b>
------------------------------

c = 264,50 EUR /m<sup>2</sup> zemljištac = 959,49 EUR /m<sup>2</sup> NGP zgrada

## 5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

### 5.1. Predmet procjene

nekretnina: **POSLOVNI KOMPLEKS - DVIJE HALE PROIZVODNO  
SKLADIŠNE NAMJENE**  
na lokaciji: **Vela Luka, Ulica 68 br. 50K i 50L**

k.o. **Vela Luka**  
zk.ul.br. **7051, 7052 i 10306**  
zk.č.br. **4751 ZGR, 654/2 i 4750 ZGR**

**5.2. Vlasnik** **GLOBAL GRUPA d.o.o.** 2. Suvlasnički dio: 1/1  
**Dubrovnik, Riječka 12A**  
**OIB: 55189519473**

**5.3. Površina zemljišta** **P = 6.276 m<sup>2</sup>**

### 5.4. Površine kompleksa




	<b>NGP (m<sup>2</sup>)</b>	<b>KVP (m<sup>2</sup>)</b>
Centralno skladište	711,36	533,52
Skladište obojene metalurgije	423,36	317,52
Obrada i pjeskara	595,36	446,52
Otvoreno skladište	848,00	169,60
<b>Ukupno:</b>	<b>2.578,08</b>	<b>1.467,16</b>

### 5.5. Tržišna vrijednost nekretnina prema stanju i vrijednostima u XII/2024.g.

<b>Tv =</b>	<b>1.660.000,00 EUR</b>
-------------	-------------------------

c =	264,50 EUR	/m2 zemljišta
c =	959,49 EUR	/m2 NGP zgrada

### 5.6. Ocjena stupnja utrživosti predmetne nekretnine

- |   |                  |  |
|---|------------------|--|
|  | <b>- Visok</b>   | Velika potražnja za tom vrstom nekretnine                |
|  | <b>- Srednji</b> | Redovita potražnja za tom vrstom nekretnine              |
|  | <b>- Nizak</b>   | Vrlo ograničena potražnja za predmetnim tipom nekretnine |

Zagreb, 28.12.2024. g.

Suradnik:



**MARIN SOKOL**, mag.ing.aedif.



Izradio:

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
Sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

## 6. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BLATO  
Stanje na dan: 17.12.2024. 08:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314765, VELA LUKA

Broj ZK uložka: 7051

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12201/2024

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4751 ZGR	ZGRADA BAD			676	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>676</b>	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 18.01.2019.g. pod brojem Z-438/2019	
2.1	Primljeno 21. srpnja 1995. Z. 717/95. zabilježuje se da je č.zgr. 4751. upisane bez dozvole za upotrebu (N.N. 33/95.).	ZABILJEŽBA

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 GLOBAL GRUPA D.O.O., OIB: 55189519473, RIJEČKA 12A, 20000 DUBROVNIK	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>	
1.1	Zaprimljeno 12.03.2024.g. pod brojem Z-3014/2024  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE ST.112/23 TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU 12.03.2024. Zabilježuje se otvaranje predstečajnog postupka nad dužnikom Global Grupa d.o.o., OIB: 55189519473, za povjerenika predstečajne nagodbe imenuje se Fak Marko, OIB: 25300508272, iz Trg žrtava fašizma 5, 10000 Zagreb	ZABILJEŽBA OTVARANJA PREDSTEČAJA na 2 (2.1)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 06.12.2021.g. pod brojem Z-12986/2021  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM ZALOGU BR. 6229000303/DU, DUBROVNIK, SOLEMNIZIRANOG U POTPISU POD BROJEM OV. 5825/2021., PRED JAVNIM BILJEŽNIKOM IVO RADOVIĆ IZ DUBROVNIKA 03.12.2021., kao sporedni uložak, radi osiguranja potraživanja temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu br. 6229000303 od 03.12.2021. godine, za kredit u iznosu 500.000,00 EUR (slovima: petstotisućaeura), s tim da protuvrijednost u eurima preračunata po srednjem tečaju za EUR iz tečajne liste Vjerovnika na dan korištenja kredita predstavlja stvarno zaduženje Dužnika, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, valutnu klauzulu, troškove provedbe postupka osiguranja, i sve druge troškove koji nastanu za Vjerovnika po navedenom Ugovoru i svim njegovim eventualnim dodacima, za korist: <b>AGRAM BANKA D.D., OIB: 70663193635, ULICA GRADA VUKOVARA 74, 10000 ZAGREB</b>	500.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
3.2	Zaprimljeno 06.12.2021.g. pod brojem Z-12986/2021  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 6150 k.o VELA LUKA		na 3.1
<b>4.</b>			
4.1	Zaprimljeno 11.04.2023.g. pod brojem Z-4382/2023  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG RADI UPISA ZABILJEŽBE POKRETANJA POSTUPKA 11.04.2023, OBAVJEST O ZAPRIMANJU ELEKTRONIČKOG PODNESKA OVR-229/2023 11.04.2023, ISPIS IZ E -PREDMETA 11.04.2023, u ovršnom postupku predlagatelja osiguranja AGRAM BANKA d.d., OIB: 70663193635, Ulica grada Vukovara 74, Zagreb, protiv protivnika osiguranja GLOBAL GRUPA d.o.o., OIB: 55189519473, Riječka 12/A, 20000 Dubrovnik, zabilježuje se pokretanje postupka.		
<b>6.</b>			
6.1	Zaprimljeno 10.10.2024.g. pod brojem Z-12201/2024  ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U DUBROVNIKU STALNA SLUŽBA U KORČULI, POSL.BROJ:OVR-455/2024 09.10.2024, ZA OVRHU.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.12.2024.



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BLATO  
Stanje na dan: 17.12.2024. 08:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314765, VELA LUKA

Broj ZK uložka: 7052

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12201/2024  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	654/2	NEPLODNO BAD			4376	
		<b>UKUPNO:</b>			4376	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 GLOBAL GRUPA D.O.O., OIB: 55189519473, RIJEČKA 12A, 20000 DUBROVNIK	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
4.1	Zaprimljeno 12.03.2024.g. pod brojem Z-3014/2024  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE ST.112/23 TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU 12.03.2024, Zabilježuje se otvaranje predstečajnog postupka nad dužnikom Global Grupa d.o.o., OIB: 55189519473, za povjerenika predstečajne nagodbe imenuje se Fak Marko, OIB: 25300508272, iz Trg žrtava fašizma 5, 10000 Zagreb	ZABILJEŽBA OTVARANJA PREDSTEČAJA na 2 (2.1)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.1	Zaprimljeno 06.12.2021.g. pod brojem Z-12986/2021  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM ZALOGU BR. 6229000303/DU, DUBROVNIK, SOLEMNIZIRANOG U POTPISU POD BROJEM OV. 5825/2021., PRED JAVNIM BILJEŽNIKOM IVO RADOVIĆ IZ DUBROVNIKA 03.12.2021., kao sporedni uložak, radi osiguranja potraživanja temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu br. 6229000303 od 03.12.2021. godine, za kredit u iznosu 500.000,00 EUR (slovima: petstotisućaeura), s tim da protuvrijednost u eurima preračunata po srednjem tečaju za EUR iz tečajne liste Vjerovnika na dan korištenja kredita predstavlja stvarno zaduženje Dužnika, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, valutnu klauzulu, troškove provedbe postupka osiguranja, i sve druge troškove koji nastanu za Vjerovnika po navedenom Ugovoru i svim njegovim eventualnim dodacima, za korist:  <b>AGRAM BANKA D.D., OIB: 70663193635, ULICA GRADA VUKOVARA 74, 10000 ZAGREB</b>	500.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

17.12.2024. 08:33:59

Stranica: 1

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.2	Zaprimljeno 06.12.2021.g. pod brojem Z-12986/2021  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 6150 k.o VELA LUKA		na 5.1
<b>6.</b>			
6.1	Zaprimljeno 11.04.2023.g. pod brojem Z-4382/2023  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG RADI UPISA ZABILJEŽBE POKRETANJA POSTUPKA 11.04.2023, OBAVJEST O ZAPRIMANJU ELEKTRONIČKOG PODNESKA OVR-229/2023 11.04.2023, ISPIS IZ E -PREDMETA 11.04.2023, u ovršnom postupku predlagatelja osiguranja AGRAM BANKA d.d., OIB: 70663193635, Ulica grada Vukovara 74, Zagreb, protiv protivnika osiguranja GLOBAL GRUPA d.o.o., OIB: 55189519473, Riječka 12/A, 20000 Dubrovnik, zabilježuje se pokretanje postupka.		
<b>8.</b>			
8.1	Zaprimljeno 10.10.2024.g. pod brojem Z-12201/2024  ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U DUBROVNIKU STALNA SLUŽBA U KORČULI, POSL.BROJ:OVR-455/2024 09.10.2024, ZA OVRHU.		

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.12.2024.**



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BLATO  
Stanje na dan: 17.12.2024. 08:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314765, VELA LUKA

Broj ZK uložka: 10306

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12201/2024

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4750 ZGR	ZGRADA BAD			1224	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>1224</b>	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Primljeno 21. srpnja 1995. Z. 717/95. zabilježuje se da je č.zgr. 4750. upisane bez dozvole za upotrebu (N.N. 33/95.).	ZABILJEŽBA

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 GLOBAL GRUPA D.O.O., OIB: 55189519473, RIJEČKA 12A, 20000 DUBROVNIK	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
1.1	Zaprimljeno 12.03.2024.g. pod brojem Z-3014/2024  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE ST.112/23 TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU 12.03.2024, Zabilježuje se otvaranje predstečajnog postupka nad dužnikom Global Grupa d.o.o., OIB: 55189519473, za povjerenika predstečajne nagodbe imenuje se Fak Marko, OIB: 25300508272, iz Trg žrtava fašizma 5, 10000 Zagreb	ZABILJEŽBA OTVARANJA PREDSTEČAJA na 2 (2.2)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 06.12.2021.g. pod brojem Z-12986/2021  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM ZALOGU BR. 6229000303/DU, DUBROVNIK, SOLEMNIZIRANOG U POTPISU POD BROJEM OV. 5825/2021., PRED JAVNIM BILJEŽNIKOM IVO RADOVIĆ IZ DUBROVNIKA 03.12.2021., kao sporedni uložak, radi osiguranja potraživanja temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu br. 6229000303 od 03.12.2021. godine, za kredit u iznosu 500.000,00 EUR (slovima: petstotisućaeura), s tim da protuvrijednost u eurima preračunata po srednjem tečaju za EUR iz tečajne liste Vjerovnika na dan korištenja kredita predstavlja stvarno zaduženje Dužnika, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, valutnu klauzulu, troškove provedbe postupka osiguranja, i sve druge troškove koji nastanu za Vjerovnika po navedenom Ugovoru i svim njegovim eventualnim dodacima, za korist: <b>AGRAM BANKA D.D., OIB: 70663193635, ULICA GRADA VUKOVARA 74, 10000 ZAGREB</b>	500.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
3.2	Zaprimljeno 06.12.2021.g. pod brojem Z-12986/2021  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 6150 k.o VELA LUKA		na 3.1
<b>4.</b>			
4.1	Zaprimljeno 11.04.2023.g. pod brojem Z-4382/2023  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG RADI UPISA ZABILJEŽBE POKRETANJA POSTUPKA 11.04.2023, OBAVJEST O ZAPRIMANJU ELEKTRONIČKOG PODNESKA OVR-229/2023 11.04.2023, ISPIS IZ E -PREDMETA 11.04.2023, u ovršnom postupku predlagatelja osiguranja AGRAM BANKA d.d., OIB: 70663193635, Ulica grada Vukovara 74, Zagreb, protiv protivnika osiguranja GLOBAL GRUPA d.o.o., OIB: 55189519473, Riječka 12/A, 20000 Dubrovnik, zabilježuje se pokretanje postupka.		
<b>6.</b>			
6.1	Zaprimljeno 10.10.2024.g. pod brojem Z-12201/2024  ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U DUBROVNIKU STALNA SLUŽBA U KORČULI, POSL.BROJ:OVR-455/2024 09.10.2024, ZA OVRHU.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.12.2024.



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

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.12.2024. 09:31

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VELA LUKA (Mbr. 314765)

Posjedovni list: 7041

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GLOBAL GRUPA D.O.O., RIJEČKA 12A, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	55189519473

### 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
		654/2	BOBOVIŠĆE	4376	30		
			NEPLODNO	4376			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>4376</b>			

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



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

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.12.2024. 09:31

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VELA LUKA (Mbr. 314765)

Posjedovni list: 7475

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GLOBAL GRUPA D.O.O., RIJEČKA 12A, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	55189519473

### 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/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		4750	VELA LUKA	1224	30		
			ZGRADA	1224			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>1224</b>			

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



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

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.12.2024. 09:31

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VELA LUKA (Mbr. 314765)

Posjedovni list: 7734

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GLOBAL GRUPA D.O.O., RIJEČKA 12A, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	55189519473

### 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/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		4751	BOBOVIŠĆE	676	30		
			ZGRADA	676			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>676</b>			

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