

Deltaograd d.o.o.
Dubrovnik, Od Nuncijate 92
tel: 020/418-389
fax: 020/418-389
deltaograd@deltaograd.hr
www.deltaograd.hr
OIB: 72249279813

Općinski sud u Dubrovniku
Dr. Ante Starčevića 23
Stalna služba u Korčuli

Posl.br.31 Ovr-247/2019

NALAZ I MIŠLJENJE

TUŽITELJ: **CROATIA osiguranje d.d.**, Zagreb, Vatroslava Jagića 33, OIB: 26187994862

TUŽENIK: **GLOBAL GRUPA d.o.o.** za građevinu, Dubrovnik, Riječka 12a, OIB: 55189519473

PREDMET: 314/2023

IZRADIO: Damir Jović, mag.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

DATUM

DAMIR JOVIĆ

45607504285



Elektronički potpisano: 8/10/2023 3:26:37 PM

Izdavatelj certifikata: AKD d.o.o.

Provjera: <https://esign-test.id.hr/provjera>

Broj zapisa: 00bf8f1f-93c6-402f-8498-c2f769989acf

AKD
ePotpis

Sadržaj

1 Zadatak.....	3
2 Nalaz.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	6
2.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	7
2.3 Katastarsko stanje.....	13
2.4 Prostorno-planska dokumentacija.....	14
2.5 Očevid nekretnine.....	17
2.6 Tehnički opis.....	19
3 Načela za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina.....	22
3.1 Općenito o tržištu nekretninama.....	22
3.1.1 Tržište stambenih nekretnina u 2023. godini.....	23
3.1.2 Tržište.....	23
4 Procjena vrijednosti nekretnine.....	24
5 Mišljenje.....	36
6 Imenovanje stalnog sudskog vještaka.....	37

1 ZADATAK

Rješenjem Općinskog suda u Dubrovniku, ispostava Korčula od dana 13. ožujka 2023. godine određen sam kao vještak izvršiti uviđaj na licu mjesta na nekretninama označenim kao kat.čest. 9295/3, 4925 ZGR, 9294/1, 9295/1, 9293, 9282/2, 9285/2, 9438/21 i 9285/2, sve k.o. Vela Luka.

Na temelju zapisnika Općinskog suda u Dubrovniku, ispostava Korčula sastavljenog na licu mjesta dana 25. travnja 2023. godine određen mi je zadatak:

- nakon primitka geodetske skice obvezuje se u roku od 45 dana izvršiti pismenu procjenu predmetnih nekretnina i građevinski vještak ovlašćuje se da procjenu čest.zgr. 4925 k.o. Vela Luka izvrši na temelju vanjskog pregleda s obzirom da mu nije omogućen unutrašnji pregled a i sam pristup do objekta je sporan.

2 NALAZ

Predmet uviđaja na licu mjesta održanog 25. travnja 2023. godine su kat.čest. 9295/3, 4925 ZGR, 9294/1, 9295/1, 9293, 9282/2, 9285/2, 9438/21 i 9285/2, sve k.o. Vela Luka.

Prilikom uviđaja na licu mjesta vještak geodetske struke je identificirao nekretnine koje predstavljaju predmet ovog procjemenog elaborata. Geodetski vještak mi je naknadno dostavio geodetsku skicu iz koje je razvidna površina i namjena čestica koje predstavljaju predmet ovog procjemenog elaborata. Dalje u elaboratu je prikazan geodetski snimak izvedenog stanja te su tablično naznačene površine čestica i njihova namjena.

Sud je prilikom uviđaja na licu mjesta utvrdio sljedeće:

"Prema pokazivanju stranaka i vještaka geodeta u prirodi dio nekretnina zahvaća dio državne ceste a ostalo je pojas uz državnu cestu koja vodi prema novom pristaništu a ispod ceste nalazi se industrijski objekt do kojeg nije moguć pristup sa javne površine, a na najpogodnijem mjestu za pristup nalaze se zapreke odnosno betonske prepreke U profila.

Dolaskom na samo lice mjesta u k.o. Vela Luka i to u križanju nove ceste koja vodi za novo pristanište prema postojećoj cesti prema još uvijek aktualnom pristaništu identificiraju se nekretnine koje su i navedene u samom pozivu. Iz same skice geo portala mogu reći kako većina nekretnina koja je u pozivu presijeca nova državna cesta prema novom pristaništu i to sljedeće nekretnine 9438/21, 9294/1, 9295/1, 9295/3, 9293 i 9282/2. Ostale nekretnine i to čest.zgr. 4925 u naravi industrijska hala kao i č.zem. 9285/2 u naravi dio prostora oko hale ne presijeca prije spomenuta cesta i ta dva broja čine jednu funkcionalnu cjelinu. Budući da je sama prije spomenuta cesta "oduzela" dobar dio površine navedenih gore nekretnina smatram da bi se geodetskom izmjerom moralo utvrditi činjenično stanje na način da za svaki dio nekretnina koje prolazi cesta jasno bude određeno kako površinski tako i po namjeni-kultura. Isto tako za potrebe suda može se izvršiti izmjera u sjeverozapadnom dijelu hale gdje su postavljene betonske prepreke na način da se utvrdi gdje je željezna ograda tj. kojoj nekretnini pripada. Površine čest.zgr. 4925 i čest.zem. 9285/2 biti će naknadno dostavljena iz prijepisa posjedovnog lista i zemljišne knjige.

Punomoćnik ovrhovoditelja navodi da ovršenik nije postupio po zaključku suda od 13. ožujka 2023. i nije omogućio pregled i ulazak u halu na čest. 4925 ZGR. Nadalje ovrhovoditelj ispravlja omašku u prijedlogu za ovrhu u kojem je nekretnina pod oznakom e) pogrešno označena kao

k.č. 9285/2 a ispravno je 9285/3 te se predlaže sudu da naloži vještaku geodetu identifikaciju i te nekretnine te da građevinski vještak izvrši procjenu iste nekretnine.

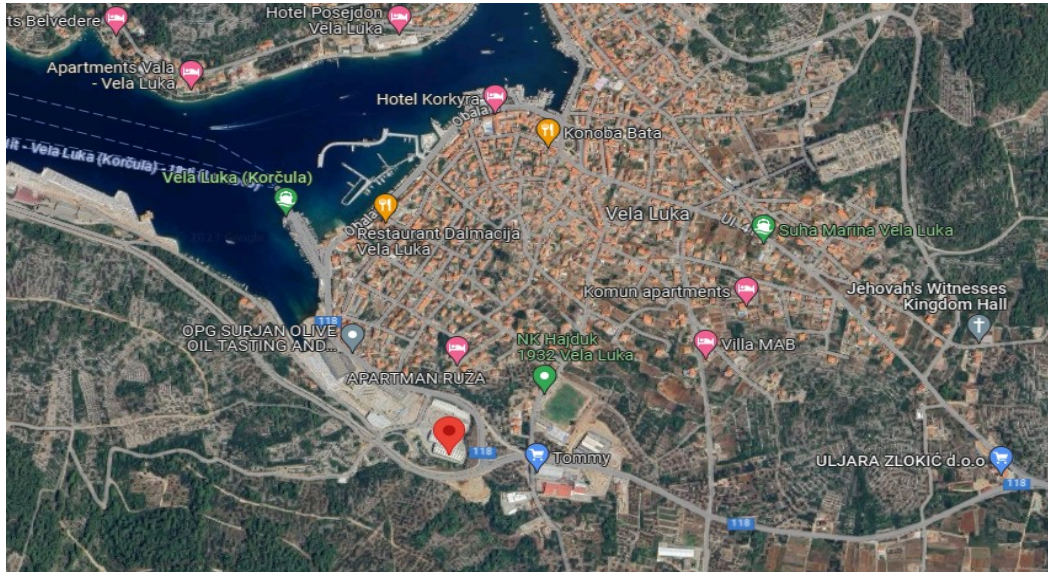
Vještak geodet poziva se da identificira i sada ispravljenu kat.čest. 9285/3. Vještak geodet Toni Farac izjavljuje da se i ova nekretnina nalazi u sklopu prije identificiranih nekretnina, također je presijeca cesta koja vodi prema starom pristaništu a u krajnjem istočnom dijelu dio zemljišta zahvaća državna cesta.

Na temelju identifikacije nekretnina od strane geodetskog vještaka obišao sam predmet vještačenja. Prilikom obilaska nije mi bio omogućen ulazak u nekretninu označenu kao č.zgr. 4925 k.o. Vela Luka te sam uviđaj o stanju iste obavio temeljem vanjskog opažanja. Molim sud da mi dodijeli zadatak da procjenu navedene čest.zgr. izvršim na temelju vanjskog opažanja. Procjenu tržišne vrijednosti ostalih nekretnina mogu izvršiti naklon što mi vještak geodetske struke dostavi geodetsku izmjeru svih čestica s naznačenom površinom i namjenom pojedinih dijelova. Izuzev čest.zgr. 4925 i čest.zem. 9285/2.

Punomoćnik ovršenika predaje u spis izvatke iz kat. plana i izvadak iz zemljišne knjige i posjedovnog lista iz kojih je razvidno da kat.čest. 9438/19 k.o. Vela Luka u vlasništvu i posjedu drugih osoba konkretno Nevenka i Vjekoslava Žuvela koji su i postavili na svojoj nekretnini opisane prepreke stoga je i ovršeniku onemogućen pristup na čest.zem. 9438/21 a time i zgradi 4925. Radi uznemiravanja prava vlasništva vodi se parnica kod ovog suda a ovršenik je obvezuje dostaviti broj predmeta."

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Vela Luka
MIKROLOKACIJA	Vela Luka



prikaz makrolokacije



prikaz mikrolokacije

2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

Predmet procjene predstavljaju kat.čest. 9295/3, 4925 ZGR, 9294/1, 9295/1, 9293, 9282/2, 9285/2, 9438/21 i 9285/2, sve k.o. Vela Luka. Zemljišnoknjižni ulošci u kojima su evidentirane nekretnine koje predstavljaju predmet ovog procjemenog elaborata prikazani su u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BLATO
Stanje na dan: 26.07.2023. 14:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314765, VELA LUKA

Broj ZK uloška: 3871

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7998/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4925 ZGR	ZGRADA, HALA, NEPLODNO, HUMIĆ			2811	Pripis iz uloška 3130
2.	9294/1	ORANICA, HUMIĆ			613	Pripis iz uloška 3130
3.	9295/1	DVORIŠTE, NEPLODNO, HUMIĆ			2565	Pripis iz uloška 3130
		UKUPNO:			5989	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Primljeno 11. travnja 2005. Z. 296/05. zabilježu se da je č.zgr. 4925. upisana bez uporabne dozvole (N.N. 175/03.).	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BLATO
Stanje na dan: 26.07.2023. 14:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314765, VELA LUKA

Broj ZK uložka: 3872

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7998/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	9438/21	VINOGRAD, HUMIĆ			4703	Pripis iz uložka 3155
		UKUPNO:			4703	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 930/4703		
DRUŠTVENO VLASNIŠTVO		
2.1	Z. 1302/86. - sa pravom korištenja u korist: BRODOGRADILIŠTE "GREBEN", VELA LUKA	
2.2	Primljeno 6. lipnja 2002. Z. 381/02. Na temelju Rješenja Trgovačkog suda Split br. St. 56/02. od 22.5.2002. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad Brodogradilištem "Greiben" brodogradnja d.d. Vela Luka.	ZABILJEŽBA
2.3	Primljeno 7. lipnja 2004. Z. 376/04. Na temelju Rješenja Trgovačkog suda Dubrovnik br. St. 37/03. od 28.5.2004. zabilježuje se zaključenje stečajnog postupka Brodogradilišta "Greiben" d.d. Vela Luka, u stečaju.	ZABILJEŽBA
3. Suvlasnički dio: 2999/4703		
BRATIĆ IVANA ROĐ. BARČOT (ROĐ. 1980.), BLATO, UL. 85. BR. 55.		
4. Suvlasnički dio: 774/4703		
GLOBAL GRUPA D.O.O., OIB: 55189519473, RIJEČKA 12A, 20000 DUBROVNIK		


REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BLATO
 Stanje na dan: 26.07.2023. 15:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314765, VELA LUKA

Broj ZK uložka: 3874

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7998/2022
 Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	9285/3	VINOGRAD			3104	Pripis iz uložka 2762
		UKUPNO:			3104	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 363/776 RUBEŠA OMER PK. PETRA-OBRANA (ROĐ.1944.), OIB: 83937260630, KOŽINO, UL. XXI. BR. 8.	
4.	Suvlasnički dio: 363/776 ČURKOVIĆ MERI ROĐ. RUBEŠA (ROĐ.1949.), OIB: 35183444518, SPLIT, BJELOVARSKA 13.	
5.	Suvlasnički dio: 25/388 GLOBAL GRUPA D.O.O., OIB: 55189519473, RIJEČKA 12A, 20000 DUBROVNIK	


REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL BLATO
 Stanje na dan: 26.07.2023. 15:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314765, VELA LUKA
Broj ZK uložka: 3873

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7998/2022
 Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	9282/2	VINOGRAD			2777	Pripis iz uložka 2762
		UKUPNO:			2777	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 1921/8331	
	DRAGOJEVIĆ MIRO, OIB: 10947305299, ULICA 49 26, 20270 VELA LUKA	
5.	Suvlasnički dio: 1921/8331	
	DRAGOJEVIĆ DANKO, OIB: 37336997738, OBALA 3 17, 20270 VELA LUKA	
6.	Suvlasnički dio: 856/2777	
	GLOBAL GRUPA D.O.O., OIB: 55189519473, RIJEČKA 12A, 20000 DUBROVNIK	
7.	Suvlasnički dio: 1921/8331	
	DRAGOJEVIĆ MIRO, OIB: 10947305299, ULICA 49 26, 20270 VELA LUKA	

**REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BLATO
Stanje na dan: 26.07.2023. 15:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314765, VELA LUKA

Broj ZK uložka: 4702

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7998/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	9293	VINOGRAD HUMIĆ			140	Pripis iz uložka 2762
		UKUPNO:			140	

**B
Vlastovnica**

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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BLATO
Stanje na dan: 26.07.2023. 15:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314765, VELA LUKA

Broj ZK uložka: 3875

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7998/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

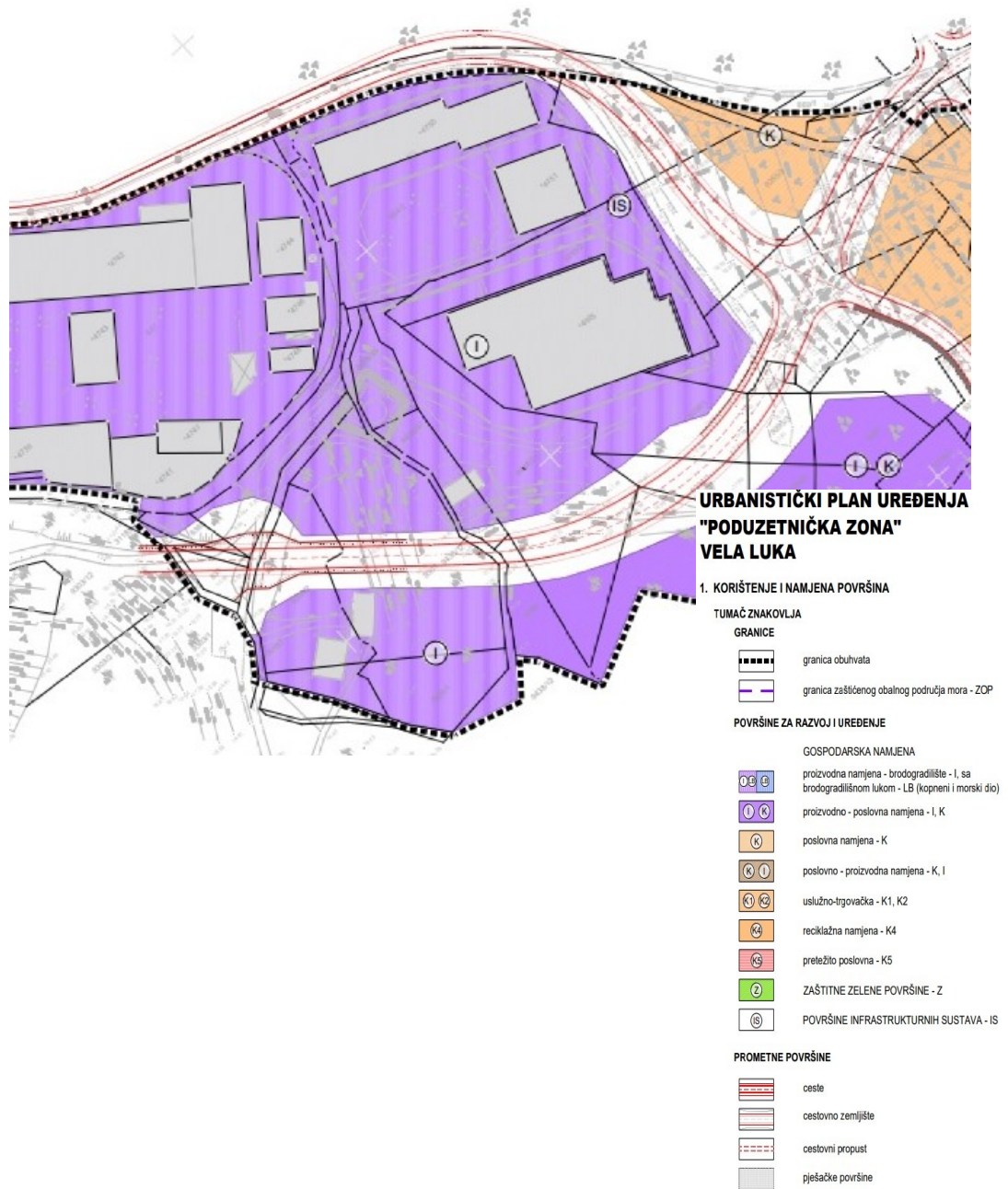
A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	9285/2	VINOGRAD			1783	Pripis iz uložka 2757
		UKUPNO:			1783	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 5/32		
DRUŠTVENO VLASNIŠTVO		
2.1	Z. 535/86. - sa pravom korištenja u korist: RO BRODOGRADILIŠTE "GREBEN", VELA LUKA	
2.2	Primljeno 6. lipnja 2002. Z. 381/02. Na temelju Rješenja Trgovačkog suda Split br. St. 56/02. od 22.5.2002. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad Brodogradilištem "Greiben" brodogradnja d.d. Vela Luka.	ZABILJEŽBA
2.3	Primljeno 7. lipnja 2004. Z. 376/04. Na temelju Rješenja Trgovačkog suda Dubrovnik br. St. 37/03. od 28.5.2004. zabilježuje se zaključenje stečajnog postupka Brodogradilišta "Greiben" d.d. Vela Luka, u stečaju.	ZABILJEŽBA
3. Suvlasnički dio: 27/32		
GLOBAL GRUPA D.O.O., OIB: 55189519473, RIJEČKA 12A, 20000 DUBROVNIK		

2.4 PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA



u blizini zaštićene arheološke zone. Na ovim česticama smještaju se tihe uslužne i trgovačke djelatnosti.

Pretežito poslovna namjena – obuhvaća građevne čestice koje graniče sa zaštićenom arheološkom zonom i kulturnim dobrom (villa rustica). Na ovim česticama smještaju se prvenstveno ugostiteljske djelatnosti u funkciji prezentacije kulturnih sadržaja unutar arheološke zone, a uz njih je moguć smještaj tihih uslužnih i trgovačkih djelatnosti.

Reciklažna namjena – obuhvaća neizgrađene čestice u jugoistočnom dijelu obuhvata koje se namjenjuju smještaju djelatnosti vezanih uz skladištenje i reciklažu otpada.

Zaštitne zelene površine – formiraju se na području arheološke zone. Na zelenim površinama ne planira se gradnja dodatnih sadržaja, nego samo opremanje urbanom opremom i uređenje prostora za obilazak kulturnog dobra, šetnju i odmor.

Površine infrastrukturnih sustava – IS namijenjene su smještaju uređaja i građevina infrastrukture, prvenstveno trafostanica. Površine infrastrukturnih sustava mogu se uređivati i unutar prostora određenih za druge namjene.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 5.

Građevine gospodarskih djelatnosti moguće je smjestiti u zone gospodarske namjene:

- proizvodna namjena – brodogradilište – I, sa brodogradilišnom lukom – LB
- poslovna namjena – K
- reciklažna namjena – K4
- proizvodno-poslovna namjena – I, K
- poslovno-proizvodna namjena – K, I
- uslužno-trgovačka namjena – K1, K2
- pretežito poslovna namjena – K5

OPĆI UVJETI

Članak 6.

Na kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje prikazan je prijedlog parcelacije građevnih čestica. Moguće je formiranje građevnih čestica na način da se spoji više čestica iz prijedloga parcelacije. Također, predložene građevne čestice moguće je cijepati, ali samo na način da preostali dio ima zadovoljene sve uvjete za gradnju.

Svaka građevna čestica mora imati osiguran pristup na javnu prometnu površinu najmanje širine kolnika od 5,5 m, a ako se radi o jednosmjernoj prometnici najmanja širina kolnika je 4,5 m. Građevna čestica mora imati osigurane komunalne priključke (vodoopskrba, odvodnja, energetska opskrba).

Građevine se smještaju na minimalnoj udaljenosti od 5 m od prometnih površina (regulacijskog pravca), ako na kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje nije označeno drugačije.

Arhitektonsko oblikovanje građevina potrebno je prilagoditi funkciji koja traži jednostavnost i racionalnost. Plastika pročelja ograničena ili minimalna. Obvezna je izvedba ravnog krova ili krova blagog nagiba unutar horizontalnog vijenca. Obvezna je i upotreba kvalitetnih materijala primjerenih namjeni građevina. U obradi pročelja moguće je uključiti

elemente prepoznatljivosti vezane za tržišne marke (natpisi i oznake) korisnika.

Građevnu česticu potrebno je urediti na način da se u najvećoj mogućoj mjeri zaštite postojeća stabla maslina i ostalo autohtono zelenilo, postojeći suhozidi i sl. 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. Ukoliko postojeći suhozidi služe kao ograda, zadržavaju se u postojećoj visini.

Udaljenost interpoliranih i rekonstruiranih građevina od regulacijskog pravca u izgrađenim dijelovima građevinskog područja može biti manja ukoliko se postojeće građevine na susjednim građevnim česticama nalaze na manjoj udaljenosti od propisane, ali ne manja od 3,0 m.

POJEDINAČNI UVJETI

Članak 7.

Postojeće brodogradilište "Geben" 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 slijedećim uvjetima.

- najveći ukupni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,4,
- građevine se mogu nadograditi do visine (V) od najviše 10,0 m, 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% tlocrtno 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 5,0 m.

Članak 8.

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

- najmanja veličina građevne čestice iznosi 0,06 ha, a najveća 1,0 ha,
- najveći ukupni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,4, a najmanji 0,1,
- visina građevina (V) može iznositi najviše 10,0 m,
- 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 3,0 m,
- 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 10,0 m,
- 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 5,0 m.

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 reflektorskog tipa. Reciklažno dvorište realizirati će se fazno u sklopu poslovnog centra komunalnog poduzeća, ukupne površine oko 1450 m².

Članak 9.

U zonama proizvodno-poslovne (I,K) i poslovno-proizvodne namjene (K,I) proizvodne građevine grade se prema uvjetima iz čl. 7., a poslovne građevine prema uvjetima iz čl. 8. U slučaju gradnje građevine unutar koje se planiraju i proizvodni i poslovni sadržaji, građevina se gradi prema uvjetima pretežite namjene.

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 m² 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 10.

Uvjeti smještaja građevina u zonama uslužno-trgovačke (K1, K2) i u zoni pretežito poslovne namjene (K5) su:

- najmanja veličina građevne čestice iznosi 600 m²,
- najveći ukupni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,4, a najmanji 0,1,
- visina građevina (V) može iznositi najviše 7,0 m,
- etažna visina građevina može iznositi najviše dvije nadzemne etaže (E=Pr+1) 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 3,0 m.

U zoni K5 najmanje 60% građevine treba biti namijenjeno ugostiteljskim sadržajima iz skupine 'restorani'.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 11.

Unutar obuhvata Plana ne planira se smještaj građevina društvenih djelatnosti.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 12.

Unutar obuhvata Plana ne planira se smještaj stambenih građevina.

5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

Članak 13.

Planom se određuju koridori, trase i površine infrastrukturnih sustava:

- cestovnog prometa
- telekomunikacija
- vodoopskrbe i odvodnje
- energetike

Za građevine prometnih i infrastrukturnih sustava (prometnice, trafostanice, crpne stanice i dr.) formira se zasebna građevna čestica u skladu s posebnim propisima.

Koridori cesta planirane prometne mreže Zone, osim kolnika i nogostupa, obuhvaćaju i zeleni pojas uz kolnik prometnice koji se prema potrebi može izvesti i kao nogostup.

Do svake infrastrukture građevine obvezna je izvedba odgovarajućeg kolnog pristupa, osim za bazne stanice mobilne telefonije.

Prilikom izgradnje infrastrukturnih građevina potrebno je provoditi propisane mjere zaštite okoliša (reкултивiranje i sanacija nasipa i iskopa, izgradnja zaštitnih zidova i sl.). Oblikovanjem zemljišta uz državnu cestu planirati ozelenjavanje odgovarajućim biljnim vrstama.

Koridori, trase i površine infrastrukturnih sustava prikazani u grafičkom dijelu UPU-a usmjeravajućeg su značenja te su u postupku izrade projektna dokumentacije dozvoljene odgovarajuće prostorne prilagodbe proizišle iz detaljnije razrade. Pri tome se mora sagledati i optimizirati međusobni položajni odnos svih UPU-om predviđenih infrastrukturnih mreža na predmetnoj lokaciji. Omogućava se manja izmjena trasa planiranih ulica zbog prilagodbe terenskim uvjetima i vlasničkim odnosima, kao i zamjena smještaja (u odnosu na kolnik) zelenog pojasa i nogostupa, pod uvjetom da se izmjenom ne mijenja glavna koncepcija prometnog rješenja i da se ne pogoršavaju tehnički elementi planirane prometnice.

Konačni smještaj i broj infrastrukturnih građevina (trafo stanica, crpnih stanica i sl.) utvrdit će se u postupku izrade projektna dokumentacije, te se odstupanje od broja i smještaja tih građevina prikazanog u grafičkom dijelu UPU-a neće smatrati izmjenom istog.

Trase postojećih infrastrukturnih sustava u obuhvatu Plana moguće je rekonstruirati u skladu s potrebama budućih korisnika.

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 14.

Rješenje prometne mreže prikazano je na kartografskom prikazu 2.a Promet. Na kartografskom prilogu 4. Način i uvjeti gradnje prikazan je način priključenja na prometnu i komunalnu mrežu tako da je označena dionica prometnice na kojoj je moguće izvršiti priključak.

2.5 OČEVID NEKRETNINE

Predmet ovog vještačkog nalaza i mišljena je procjena tržišne vrijednosti nekretnina označenih kao kat.čest. 9295/3, 4925 ZGR, 9294/1, 9295/1, 9293, 9282/2, 9285/2, 9438/21 i sve k.o. Vela Luka.

Prema trenutno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji čestice koje predstavljaju predmet ovog vještačkog nalaza i mišljenja nalaze se unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja "Poduzetničke zone" Vela Luka (Sl. 1/17).

Dio zemljišta označen kao 9295/3, 9294/1, 9295/1, 9293, 9282/2, 9438/21 k.o. Vela Luka površine 5.510 m² prema geodetskoj izmjeri, stanju u naravi i prostorno planskoj dokumentaciji nalazi se unutar koridora prometnice te je takvo zemljište infrastrukturne namjene.

Dio zemljišta označen kao 9295/3,9438/21 k.o. Vela Luka površine 1.983 m² prema geodetskoj izmjeri, stanju u naravi i prostorno planskoj dokumentaciji nalazi se unutar zone poslovne namjene (K).

Dio zemljišta označen kao 9295/3, 4925 ZGR, 9295/1, 9282/2, 9285/2, 9438/21 k.o. Vela Luka površine 10.297 m² prema geodetskoj izmjeri, stanju u naravi i prostorno-planska dokumentacija nalazi se unutar zone proizvodno-poslovne namjene(I).

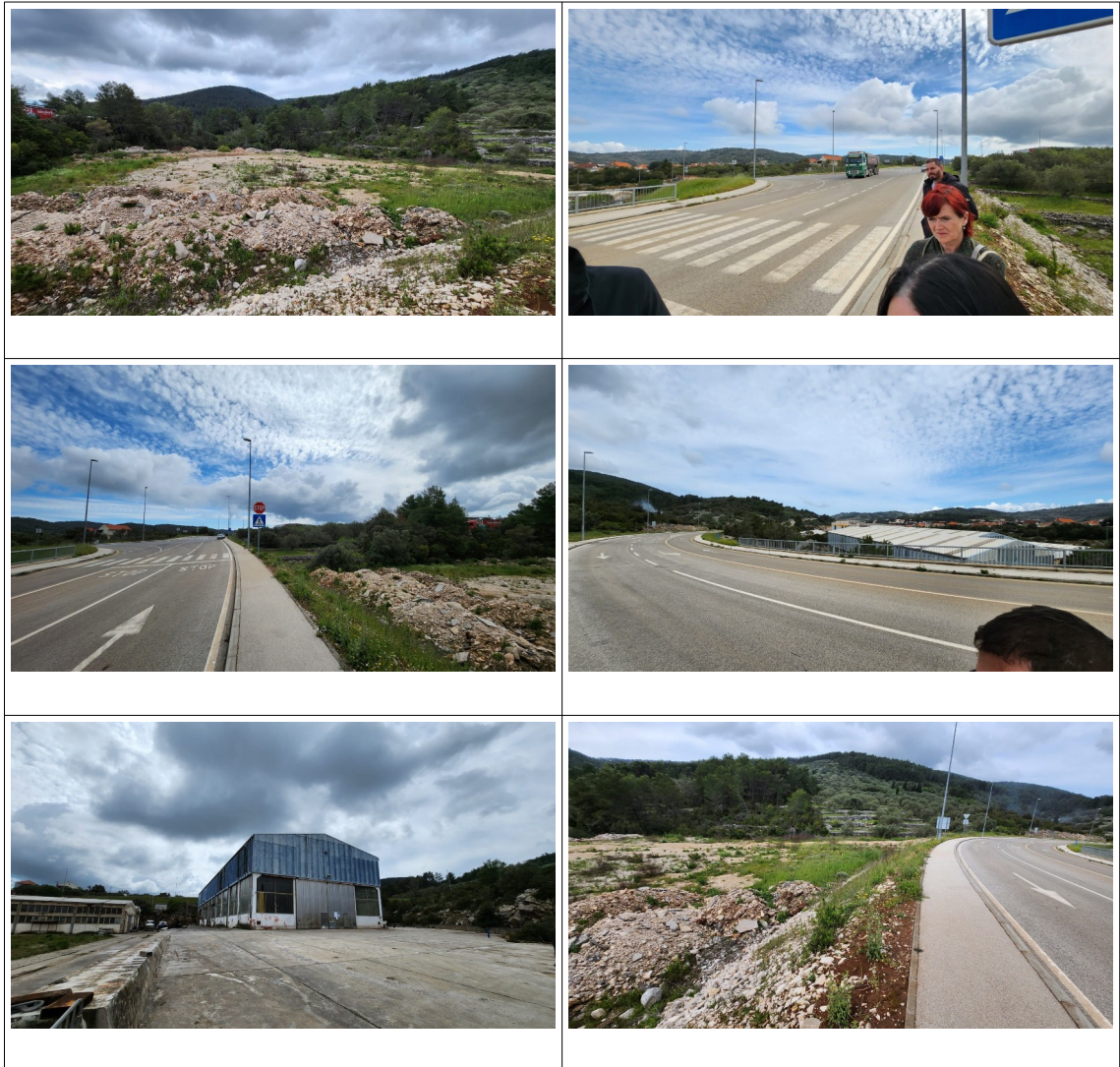
Tlocrta površina zgrade označene kao k.č.b.4925 ZGR, prema stanju u katastarskom operatu iznosi 2811 m² te će kao takva biti uzeta za izračun tržišne vrijednosti nekretnine obzirom kako nam prilikom uviđaja nije omogućen ulazak u samo nekretninu.

K.č.br. k.o. Vela Luka	površina (m²)	Površina IS (m²)	Površina I (m²)	Površina K (m²)
9285/3	3.104	1.666	210	1.228
zgr. 4925	2.811		2.811	
9294/1	613	613		
9295/1	2.565	555	2.010	
9293	140	140		
9282/2	2.777	1.630	441	
9285/2	1.783		1.783	
9438/21	4.703	906	3.042	755
Ukupno:	18.496	5.510	10.297	1.983

2.6 TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA	Obala 4 50M, 20270 Vela Luka
TIP GRAĐEVINE	Industrijski objekt i zemljište
GODINA IZGRADNJE	1985. (procjena)
BROJ ETAŽA	Nije utvrđeno – vanjski uviđaj
INFRASTRUKTURA	Uređena, nije moguć kolni pristup
PROČELJE	Beton, metal, staklo
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	AB
HIDROIZOLACIJA	Izvedena
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Beton, čelik
STROPNA KONSTRUKCIJA	Nije utvrđeno
PREGRADNI ZIDOVI	Nije utvrđeno
OBRADA ZIDOVA	Nije utvrđeno
OBRADA STROPOVA	Nije utvrđeno
PODNA OBLOGA	Nije utvrđeno
PROZORI	Alu
ZAŠTITA PROZORA	Ne
VRATA	Metal
INSTALACIJE VODE	Izvedena s priključkom na mrežu, pretpostavka
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Izvedena s priključkom na mrežu, pretpostavka
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Izvedena s priključkom na mrežu, pretpostavka
INSTALACIJA PLINA	Ne
GRIJANJE	Nije utvrđeno
VLAŽNOST	Ne
SPECIFIČNOSTI	Na temelju vanjskog pregleda zgrada se nalazi u neodržavanom stanju.





3 NAČELA ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1 OPĆENITO O TRŽIŠTU NEKRETNINAMA

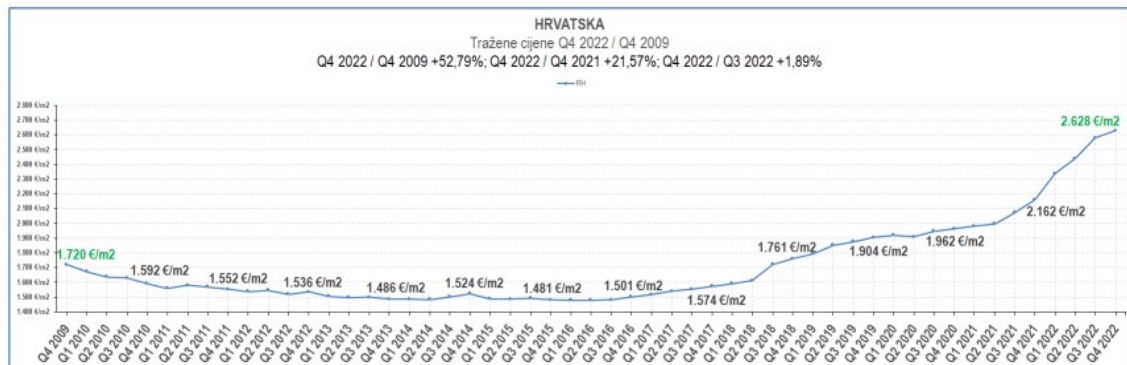
Od 2016. godine tržište stambenih nekretnina u Hrvatskoj je obilježeno blagim rastom traženih cijena stambenih nekretnina. Kontinuirani rast traženih cijena i dalje se nastavlja, posebno u gradovima, koji su brže reagirali na tržišne okolnosti. Inflacija, rat u Ukrajini, niske kamatne stope, samo su neki od faktora koji su utjecali na određeni način na povećanje potražnje, a samim time i na veće tražene cijene za stambene nekretnine koje su već dugo vremena najpoželjnija investicija, kako u Europi, tako i u Hrvatskoj.

Tijekom 2022. godine svjedočili smo iznimno velikom porastu cijena stambenih nekretnina, manjak ponude istih, novi krug državnih subvencija i povijesno niske kamatne stope koje su ponukale potencijalne kupce na još bržu odluku za kupnju stambenih nekretnina. Inflacija koja je potaknuta pandemijom koronavirusa COVID-19 utjecala je i proširila se te je onemogućena trgovinska razmjena čime su porasle cijele energenata, hrane, a uz to i nekretnina. Potražnja za stambenim nekretninama je sve veća, a gradnja i materijal su znatno poskupili što stambene nekretnine u novogradnji, posebice na atraktivnim mikrolokacijama, čini nedostižnima za kupnju većini stanovništva.

Očekuje se najavljen rast kamatnih stopa u 2023. godini te je za očekivati da će zbog povećanih svih životnih troškova i inflacije, broj potencijalnih kupaca stambenih nekretnina biti smanjen te će samim time biti i manji broj transakcija, bez obzira kupuje li se stambena nekretnina putem kredita ili gotovinom.

Za sada, rat u Ukrajini još nije pokazao vidljiv utjecaj i posljedice na tržište nekretnina u Hrvatskoj i drugim zemljama, ali je za očekivati ukoliko se rat nastavi i dalje, da će njegov utjecaj kroz iduće kvartale biti moguć. Također je za očekivati da je ulazak Hrvatske u eurozonu i uvođenje eura dodatno definirao tržište nekretnina kako u srednjoročnom tako i u dugoročnom periodu, ali je u ovom trenutku teško prognozirati dinamiku tih događanja i segmenta tržišta nekretnina koji će se pokazati zanimljiv za strane državljane koji će ulagati u nekretnine.

Pojavom novonastale situacije u 2020. godini, s vremenom sve je izraženija razlika između traženih i realiziranih cijena koja se nastavila i tijekom 2022. godine i naša iskustva govore da bi mogla doseći razinu od preko 10% u prosjeku na stambene nekretnine. Najveći pritisak na tu razliku će imati nekretnine starije gradnje dok će novogradnja i dalje postizati cijene na razini traženih ili nešto malo niže.



prikaz kretanja traženije cijena stambenih nekretnina

3.1.1 TRŽIŠTE STAMBENIH NEKRETNINA U 2023. GODINI

Na razini Republike Hrvatske tijekom 2022. godine bilježili smo kontinuiran rast prosječnih traženih cijena. Očekujemo njihov nastavak rasta i početkom 2023. godine koji bi u nekom trenutku trebao početi usporavati. Treba naglasiti da će prije doći do pada volumena transakcija nekretnina i sve naglašenije razlike između traženih i realiziranih cijena nego li će se to vidjeti na statistici traženih cijena nekretnina. Očekujemo daljnje dobro pozicioniranje novogradnje stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Uglavnom će novogradnja ciljati tržište većih i visokih platežnih moći kupaca što s jedne strane može zasititi taj segment tržišta, ali nedostatak novogradnje za niske i niže platežne moći kupaca otvara jedan veliki segment tržišta nekretnina koji ima snažan potencijal. Smatramo da će tržište novogradnje u narednom periodu i dalje imati snažan tržišni potencijal. Tržište starije gradnje stambenih nekretnina će tijekom 2023. godine imati pritisak na snižavanje cijena. Moguće su prve korekcije traženih cijena nekretnina starije gradnje već sredinom 2023. godine.

3.1.2 TRŽIŠTE

Prema podacima DZS-a broj ukupno zaposlenih u 12. mjesecu 2018. je bio 1.405.973, broj ukupno zaposlenih u 12. mjesecu 2019. je bio 1.540.084, broj ukupno zaposlenih u 2020. je bio 1.527.697, a u 12. mjesecu 2021. je broj ukupno zaposlenih bio 1.573.652. Prema DZS-u stopa registrirane nezaposlenosti u 12. mjesecu 2018. je bila 9,6%, stopa registrirane nezaposlenosti u 12. mjesecu 2019. je bila 7,9%, stopa registrirane nezaposlenosti u 12. mjesecu 2020. je bila 9,5%, a u 12. mjesecu 2021. stopa registrirane nezaposlenosti je bila 7,4%. Prema podacima DZS-a promet od trgovine na malo je u 2021. bio 11,4% veći od prometa od trgovine na malo u 2020. Prema DZS-u promet od trgovine na malo je u 2020. bio 5,8% manji u odnosu na trgovinu na malo u 2019.

4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na očevidu. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

Građevinski propisi:

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/01, 79/06, 141/06, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

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)

Ostalo:

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)

Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)

Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora
Važeći građevinski normativi i propisi u RH
Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007
Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr
Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.
Posebni propisi jedinica lokalne samouprave
Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"
Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

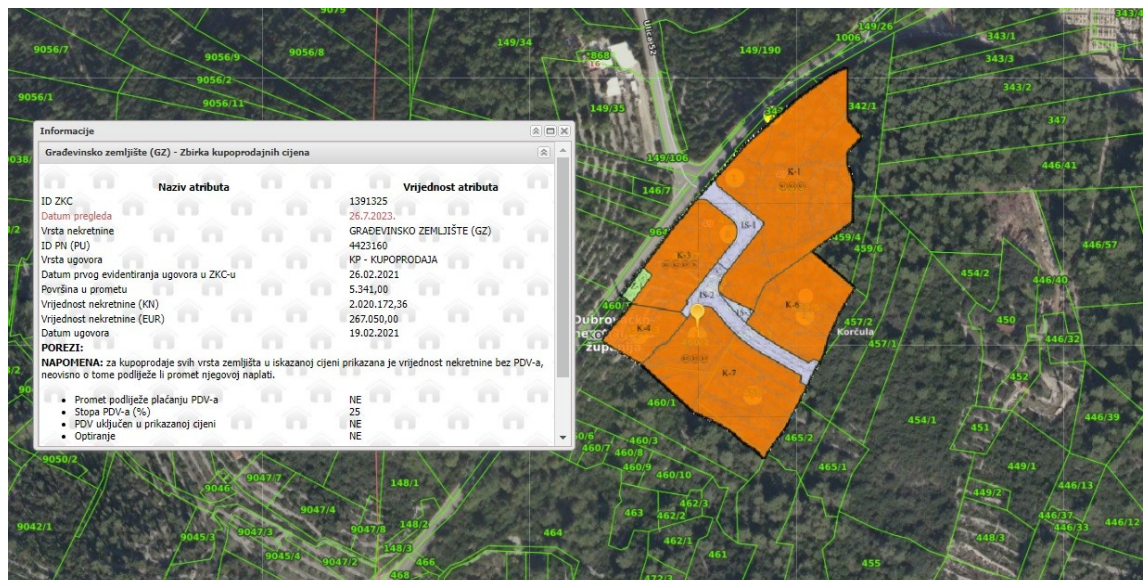
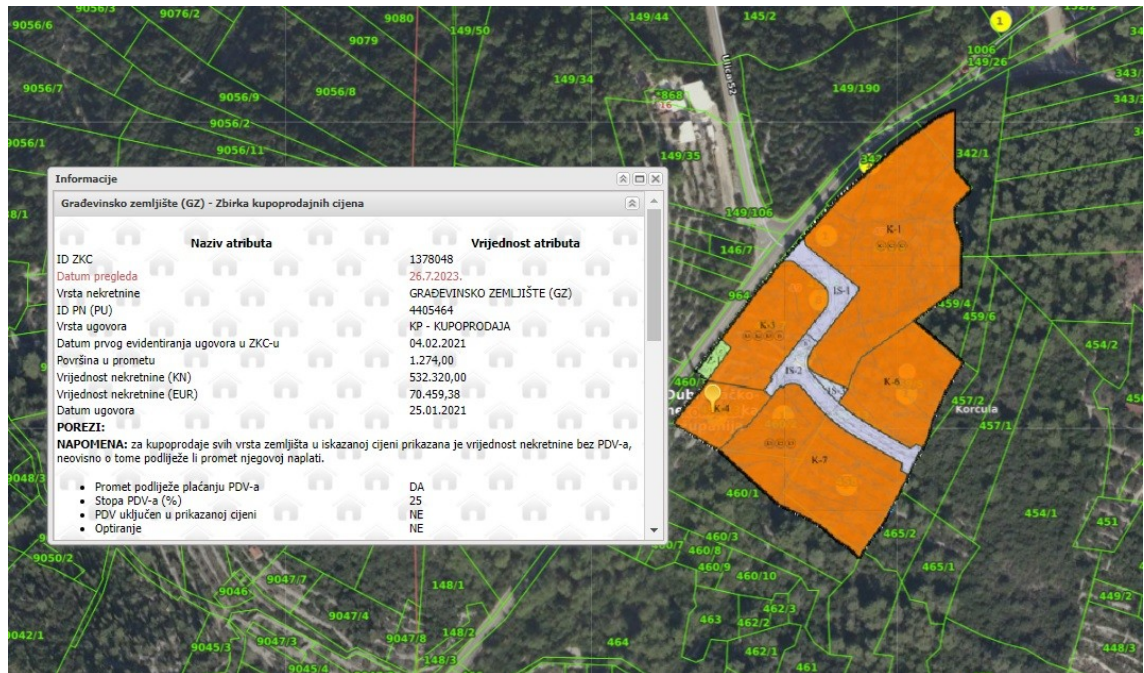
Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak za zemljište, dok se za građevinu koristi troškovna metoda.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

U svrhu izrade ovog procjemenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području pribavljeni su iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama koje vode jedinice lokalne samouprave, a kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.

U slučaju izvlaštenja, iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka, od čega se oduzimaju posljedični dobitci i ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta.

Poredbene nekretnine:
ZEMLIŠTA (I) i (K) namjene



Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1523615
Datum pregleda	26.7.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4587766
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.10.2021
Površina u prometu	3.633,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.088.663,04
Vrijednost nekretnine (EUR)	145.320,00
Datum ugovora	08.08.2021

POREZI:
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a NE
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni NE
- Optiranje NE

Status podatka: PREUZETO OD PU
Cjenovni blok: VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6
Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

ZEMLJIŠTA (IS) namjene

Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1883941
Datum pregleda	3.8.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	499535
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.05.2023
Površina u prometu	272,00
Vrijednost nekretnine (KN)	20.493,84
Vrijednost nekretnine (EUR)	2.720,00
Datum ugovora	04.04.2023

POREZI:
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a NE
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni NE
- Optiranje NE

Status podatka: PREUZETO OD PU
Cjenovni blok: VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6
Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1731378
Datum pregleda	4.8.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	480323
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.08.2022
Površina u prometu	79,00
Vrijednost nekretnine (KN)	9.390,20
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.250,00
Datum ugovora	28.07.2022

POREZI: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: BLATO - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - IZGRADENI I NEIZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1207198
Datum pregleda	4.8.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4153297
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	387,00
Vrijednost nekretnine (KN)	22.301,74
Vrijednost nekretnine (EUR)	3.000,00
Datum ugovora	20.11.2019

POREZI: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Optiranje	

Status podatka: PREUZETO OD PU
Cjenovni blok: BRNA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM							
OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
05.7.2023	Vela Luka - gospodarsko	Vela Luka	dio k.č.br. 9285/3,9295/1, 9282/2, 9438/21, zgr. 4925, k.č.br. 9285/2	12.280,00	K, I	0,8	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m ²)	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	25.1.2021	Žrnovo - šuma	Korčula	55,31	1.274,00	K	1,2	1.
2	19.2.2021	Žrnovo - šuma	Opuzen	50,00	5.341,00	K	1,2	1.
3	8.8.2021	Opuzen – građevinsko 2	Opuzen	40,00	3.633,00	K2	1,0	1.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	55,31	Korčula	106,084	Vela Luka	101,58	0,958	52,96
2	50	Korčula	106,084			0,958	47,88
3	40,00	Opuzen	100,299			1,013	40,51

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM							
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	52,96	Jadran	25.1.2021	132,80	166,65	1,255	66,46
2	47,88		19.2.2021	132,80		1,255	60,08
3	40,51		8.8.2021	132,18		1,206	48,86

	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijent iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	1,00	K	Ne	0,8	1,20	0,82	0,82	54,59
2	1,00				1,20	0,82	0,82	49,27
3	1,00				1,00	0,90	0,90	43,97

STATISTIČKA OBRADA				
	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja
1	54,59	11%	5,25	Zadovoljava
2	49,27	0%	0,02	Zadovoljava
3	43,97	-11%	5,27	Zadovoljava
	49,24	prosjeak	7,44	pravilo 2-sigma

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)
dio k.č.br. 9285/3,9295/1, 9282/2, 9438/21, zgr. 4925, k.č.br. 9285/2	49	12.280,00	604.711
Ukupno			604.711
Zaokruženo			605.000

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM							
OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
05.7.2023	Vela Luka - gospodarsko	Vela Luka	dio k.č.br. 9285/3, 9295/1, 9282/2, 9438/21, k.č.br. 9294/1, 9293	5.510,00	IS	0,8	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m ²)	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	4.4.2023	Vela Luka – građevinsko 6	Vela Luka	10,00	272,00	građevinsko	0,8	1.
2	28.7.2022	Blato - građevinsko	Blato	15,82	79,00	K	1,2	1.
3	20.11.2019	Brna - građevinsko	Smokvica	7,75	387,00	K	1,2	1.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	10,00	Vela Luka	101,579	Vela Luka	101,58	1,000	10,00
2	15,82	Blato	104,025			0,976	15,45
3	7,75	Smokvica	100,851			1,007	7,81

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM							
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	10,00	Jadran	4.4.2023	166,65	166,65	1,000	10,00
2	15,45		28.7.2022	155,80		1,070	16,53
3	7,81		20.11.2019	120,35		1,385	10,81

	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijent iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	1,00	K	Da	0,8	0,80	1,00	1,00	10,00
2	1,00				1,20	0,67	0,67	11,02
3	1,00				1,20	0,67	0,67	7,21

STATISTIČKA OBRADA				
	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja
1	10,00	6%	0,59	Zadovoljava
2	11,02	17%	1,61	Zadovoljava
3	7,21	-23%	2,20	Zadovoljava
	9,41	prosjeak	2,79	pravilo 2-sigma

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)
dio k.č.br. 9285/3, 9295/1, 9282/2, 9438/21, k.č.br. 9294/1, 9293	9,41	5.510,00	51.841
Ukupno			51.841
Zaokruženo			51.800

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TROŠKOVNOM METODOM						
PROCJENA TROŠKOVA GRADNJE						
Opis	Udio u ukupnom trošku gradnje (%)	Trošak gradnje, bez PDV-a (€/m ²)	Bruto izgrađena površina (m ²)	Vrijednost novogradnje (€)	Stupanj dovršenosti (%)	Sadašnja građevinska vrijednost (€)
Konstrukcija - Zemljani, betonski, armirački, tesarski, montažni, zidarski radovi	55%	212,30	2.811,00	596.775,30	100%	596.775,30
Konstrukcija, druga faza - Izolaterski, krovopokrivački, limarski, stolarski, bravarski radovi	16%	61,76		173.607,36	100%	173.607,36
Završni radovi - Podne obloge, keramičarski, ličilački, tapetarski radovi	10%	38,60		108.504,60	100%	108.504,60
Elektroinstalacije - Razvod instalacije, rasvjetna tijela, utičnice	6%	23,16		65.102,76	100%	65.102,76
Vodovod i kanalizacija - Hladna voda, topla voda, kanalizacija, sanitarni uređaji, požarna zaštita	7%	27,02		75.953,22	100%	75.953,22
Centralno grijanje i klimatizacija - Instalacija plina, razvod cijevi, oprema, instalacija klimatizacije, oprema	6%	23,16		65.102,76	0%	0,00
Ukupno:	100%	386,00		2.811,00	1085046	---

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TROŠKOVNOM METODOM							
IZRAČUN PREOSTALE SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI							
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstruk.	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije			Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
5.7.2023	1985	38	Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje) - masivne, uobičajene			60	63,33%
Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Ostatak održivog vijeka korištenja (% i god.)	Zamjenska starost zgrade (god.)	Linearni otpis vrijednosti (%)	Preostala sadašnja tržišna vrijednost (€)
A	B	C	Faktor korištenja				
3	3	4	4	31% 18,6	41,4	69%	316.182,33

PROCJENA UPLAĆENIH KOMUNALNIH I VODNIH DOPRINOSA						
Opis	Volumen (m ³)	Koeficijent	Obračunski volumen (m ³)	Grad i zona	Doprinos (€/m ³)	Doprinos (€)
Komunalni doprinosi	25.299,00	1,00	25.299,00	Vela Luka	3,98	100.690,02
Vodni doprinosi	25.299,00	1,00	25.299,00	Vela Luka	0,4	10.119,60
Ukupno:	50.598,00		50.598,00			110.809,62

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TROŠKOVNOM METODOM			
PROCJENA ZEMLJIŠTA			
Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost zemljišta (€)
dio k.č.br. 9285/3, 9295/1, 9282/2, 9438/21, zgr. 4925, k.č.br. 9285/2	49,24	12.280,00	604.710,59

NEKRETNINA	Tržišna vrijednost (€)
Sadašnja tržišna vrijednost građevine	316.182
Komunalni doprinosi	100.690
Vodni doprinosi	10.120
Zemljište, namjena (K, I)	604.711
Zemljište, namjena (IS)	51.800
Ukupno	1.083.503
Zaokruženo	1.080.000

5 MIŠLJENJE

Rješenjem Općinskog suda u Dubrovniku, ispostava Korčula od dana 13. ožujka 2023. godine određen sam kao vještak izvršiti uviđaj na licu mjesta na nekretninama označenim kao kat.čest. 9295/3, 4925 ZGR, 9294/1, 9295/1, 9293, 9282/2, 9285/2, 9438/21 i 9285/2, sve k.o. Vela Luka.

Na temelju zapisnika Općinskog suda u Dubrovniku, ispostava Korčula sastavljenog na licu mjesta dana 25. travnja 2023. godine određen mi je zadatak:

- nakon primitka geodetske skice obvezuje se u roku od 45 dana izvršiti pismenu procjenu predmetnih nekretnina i građevinski vještak ovlašćuje se da procjenu čest.zgr. 4925 k.o. Vela Luka izvrši na temelju vanjskog pregleda s obzirom da mu nije omogućen unutrašnji pregled a i sam pristup do objekta je sporan.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina označenih kao kat.čest. 9295/3, 4925 ZGR, 9294/1, 9295/1, 9293, 9282/2, 9285/2, 9438/21 i 9285/2, sve k.o. Vela Luka, a koje u naravi predstavljaju industrijski objekt i zemljište na dan izrade ovog vještačkog nalaza i mišljenja iznosi 1.080.000 EUR.

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 3 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Dubrovniku 05.07.2023. godine

mag.ing.aedif. Damir Jović,
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina,
Od Nuncijate 92, Dubrovnik

