REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
OPĆINA VELA LUKA
Općinsko vijeće

KLASA:
URBROJ:
Vela Luka, godine

Na temelju članka 35. i članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), članka 29. Statuta Općine Vela Luka ("Službeni glasnik Općine Vela Luka" br.11/2021), te članka 30. Odluke o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Vela Luka ("Službeni glasnik Općine Vela Luka" br. 4/12 i 2/14), Općinsko vijeće Općine Vela Luka, na prijedlog Načelnice, na svojoj _____ sjednici, održanoj _____2026. godine, donijelo je slijedeću

ODLUKU
o prodaji k.č.zem. 2400/272 K.O. Vela Luka

Članak 1.
Općina Vela Luka će u postupku javnog natječaja prodati sljedeću katastarsku česticu zemlje:

Katastarska čest. i kat. općina	Površina za prodaju	Jedinična procijenjena vrijednost zemljišta	Zaokružena procijenjena vrijednost zemljišta za prodaju
k.č. 2400/272, K.O. Vela Luka	195 m^2	18.846,17 EUR	18.800,00 EUR
		Ukupno:	18.800,00 EUR

Površina predmetne čestica za prodaju je preuzeta iz katastra i zemljišne knjige, a procijenjena vrijednost zemljišta je utvrđena procjenom sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Članak 2.
Prodaja nekretnina je planirana u Proračunu Općine Vela Luka za 2026. godinu, a sredstva ostvarena prodajom će se namjenski utrošiti sukladno Proračunu.

Članak 3.
Ovlašćuje se Načelnica za provedbu natječaja za prodaju nekretnina iz članka 1. ove Odluke i za potpisivanje ugovora o kupoprodaji.

Članak 4.
Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasniku Općine Vela Luka.

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA
Zoran Manestar

_____

Dostaviti: - objava u Službenom glasniku Općine Vela Luka

- pismohrana

O b r a z l o ž e nj e

Općina Vela Luka je vlasnica kat.čes. 2400/272, K.O.Vela Luka, koja se nalazi u Zubaća Vali, te je ista zainteresirana za prodaju navedene čestice.

Za potrebe prodaje izrađen je Procjembeni elaborat utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine :

- PROCJEMBENI ELABORAT P_9_2026.

Procjembeni elaborat je izradio sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina, Darko Šeparović iz Vele Luke. Procjeniteljsko povjerenstvo za tržište nekretnina na području Dubrovačko – neretvanske županije prihvatilo je predmetni elaborat, kako je navedeno u Zapisniku sa 47. sjednice (KLASA: 364-01/26-01/76, URBROJ: 2117-23-1/18-26-7 od 14. rujna 2026.g.) i u Mišljenju (KLASA: 364-01/26-01/322, URBROJ: 2117-23-1/10-26-2 od 15. rujna 2026.g.).

Predlaže se Općinskom vijeću usvajanje predmetne Odluke.

Darko Šeparović, mag.ing.arch.
ovlašteni arhitekt A 4214
sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
Poslovni broj: 4 SU-252/2020

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr



NARUČITELJ:	Općina Vela Luka Obala 3 br. 19, 20270 Vela Luka OIB: 00935002462
NEKRETNINA:	Građevinsko zemljište
LOKACIJA:	Ulica 1 (blizu br. 51), 20270 Vela Luka, k.č. 2400/272, K.O. Vela Luka
SVRHA:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje nekretnine

PROCJEMBENI ELABORAT P_09_2026

Sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina :	Darko Šeparović, mag.ing.arch., A 4214

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA
Darko Šeparović
mag.ing.arch.
Ulica 54 br. 14
Vela Luka

Vela Luka, 19.08.2026.

Darko Šeparović, mag.ing.arch.
ovlašteni arhitekt A 4214
sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
Poslovni broj: 4 SU-252/2020

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr

SAŽETAK

Naručitelj:	Općina Vela Luka Obala 3 br. 19, 20270 Vela Luka OIB: 00935002462
Zemljišno knjižni uložak:	4111, z.k.o. Vela Luka
Izvršitelj:	Darko Šeparović, mag.ing.arch. A 4214, sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
Nekretnina:	Građevinsko zemljište
Adresa:	Ulica 1 (blizu br. 51), 20270 Vela Luka
Zemljišnoknjižna čestica:	**z.k.č. 2400/272**
Katastarska čestica:	k.č. 2400/272
Katastarska općina:	Vela Luka
Namjena zemljišta pod građevinom sukladno Prostornom planu:	Mješovita namjena
Datum pregleda nekretnine:	12.08.2026.
Svrha procjenjivanja:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
Mišljenja sam da se tržišna vrijednost nekretnine površine 195 m^2 procjenjuje u iznosu	Građevinsko zemljište, mješovite namjene-pretežito stambena, 2. kategorije

96,95 EUR/m2
ili
18.846,17 EUR
ili zaokružena cijena
18.800,00 EUR



Napomena: U cijeni nije uključen PDV

Darko Šeparović, mag.ing.arch.
ovlašteni arhitekt A 4214
sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
Poslovni broj: 4 SU-252/2020

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr

SADRŽAJ

I OPĆI DIO ... 4
1.1. RJEŠENJE ŽUPANIJSKOG SUDA U DUBROVNIKU O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA ... 5
1.2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE ... 8
1.3. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA (ID IZVATKA: 81122) 9
II PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ... 13
2.1. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA S OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE ... 14
2.2. REZULTAT OČEVIDA ... 14
2.2.1. Identifikacija nekretnine i lokacija ... 15
2.2.2. FOTODOKUMENTACIJA ... 17
2.3. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE ... 18
2.3.1. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status lokacije ... 18
3. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA ... 26
4. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE I OBJAŠNJENJE ... 29
5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ... 31
5.1. Pregled kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta ... 31
6. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM ... 35
6.1. Međuvremensko izjednačavanje ... 35
6.2. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi ... 39
6.3. Izračun odbitaka i dobitaka ... 41
7. REKAPITULACIJA PROCJENE ... 42
8. IZJAVA SUDSKOG VJEŠTAKA ... 43
III PRILOZI ... 44

Darko Šeparović, mag.ing.arch.
ovlašteni arhitekt A 4214
sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
Poslovni broj: 4 SU-252/2020

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr

I OPĆI DIO

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr

1.1. RJEŠENJE ŽUPANIJSKOG SUDA U DUBROVNIKU O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
URED PREDSJEDNIKA
Poslovni broj: 4 Su-252/2020
Dubrovnik, 24. ožujka 2023.

Županijski sud u Dubrovniku, po predsjednici suda Kati Brajković, temeljem članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima („Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60/22 i 16/23) i članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine", broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 - dalje: Pravilnika), povodom zahtjeva Darka Šeparovića iz Vela Luke, Ulica 54 kbr. 14, donosi

R J E Š E N J E

DARKO ŠEPAROVIĆ, mag. ing. arh., iz Vela Luke, Ulica 54 kbr. 14, OIB: 47469915836, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

1. Darko Šeparović, mag. ing.arh., iz Vela Luke, Ulica 54 kbr. 14, podnio je ovom sudu zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina.

2. U postupku imenovanja utvrđeno je:

- da je podnositelj zahtjeva državljanin RH, što je utvrđeno uvidom u domovnicu,
- da je stekao diplomu Arhitektonskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu broj 12-104/A-175-D od 14. ožujka 2012.,
- da ima radnog iskustva u struci više od 8 godina,
- da je položilo ispit znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja pred Povjerenstvom za provjeru znanja, što je vidljivo iz zapisnika od 20. srpnja 2020.,
- da je uspješno završio stručnu obuku, što je utvrđeno na temelju izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja broj So-2500/2020 od 3. ožujka 2023.,
- da za njega ne postoje zapreke za prijam u državnu službu što je utvrđeno na temelju izvatka Odjela za kaznenu evidenciju Ministarstva pravosuđa i uprave.

3. Sukladno članku 9. Pravilnika Darko Šeparović dostavio je ovom sudu ugovor o osiguranju od odgovornosti (polica osiguranja).

4. S obzirom da je podnositelj zahtjeva ispunio sve uvjete za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, riješeno je kao u izreci.

Predsjednica:

Kati Brajković

Dokument je elektronički potpisan:
Kate Brajković
Vrijeme potpisivanja:
24-03-2023
11:02:03

DN
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
2.5.4.97=#0C1158415448522D3639353737303936393234
OU=Signature
S=Brajković
G=Kate
CN=Kate Brajković

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave RH. Žalba se podnosi putem ovog suda, u dva primjerka, u roku od 15 dana od dostave od dostave rješenja.

D-NA:
1. Darko Šeparović,
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave RH,
3. Općinskom sudu u Dubrovniku i Metkoviću.

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr

Broj zapisa: **9-30856-ad39e**

Kontrolni broj: **0e647-ce5bf-1198c**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=Kate Brajković, O=ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:
https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/

unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Dubrovniku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr

1.2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Zakon o prostornom uređenju	NN 155/25
Zakon o gradnji	NN 155/25
Popisi o vrednovanju	
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	NN 78/15
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	NN 105/15
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	NN 106/2025
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, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17, 52/25
Zakon o zemljišnim knjigama	NN 63/19, 155/23, 127/24
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade	NN 93/17
- HRN ISO 9836 : 2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine prostora	
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH	
- Načela procjene tržišta vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007	
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.	
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (IGH) XII/2024	

Napomene i ograde: Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija, dostupni web podaci te izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

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

1.3. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA (ID IZVATKA: 81122)

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: DARKO ŠEPAROVIĆ (47469915836)

ID Izvatka: 81122

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		KALE, VELA LUKA	BAD, VELA LUKA	BAD, VELA LUKA	VRANAC, VELA LUKA	ULICA 69, VELA LUKA	VRANAC, VELA LUKA
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	2379/4	453/10	453/4	2391/32	2391/42,2391/43	2400/271
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	VELA LUKA, BLATO	VELA LUKA, BLATO	VELA LUKA, BLATO	VELA LUKA, BLATO	VELA LUKA, BLATO,VELA LUKA, BLATO	VELA LUKA, BLATO
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	906	269	268	207	304	219
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		906	269	268	207	304	219
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č	KATASTAR	2379/4	453/10	453/4	2391/32	2391/1	2400/271
11	K.O.	KATASTAR	VELA LUKA	VELA LUKA	VELA LUKA	VELA LUKA	VELA LUKA	VELA LUKA
12	NAMJENA		GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,2;	1,2;	1,2;	1,2;	1,2;	1,2;
		Kin max						
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		149,01	139,66	139,66	57,97	80,00	116,44
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		09.09.2022	18.04.2024	18.04.2024	17.10.2025	09.01.2024	18.09.2025
18	CJENOVNI BLOK		VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6	VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6	VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6	VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6	VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6	VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP
3	ADRESA		VELA LUKA, VELA LUKA	VELA LUKA, VELA LUKA	ZUBAĆA VALA, VELA LUKA
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	398/12	424/2	2400/85
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	VELA LUKA, BLATO	VELA LUKA, BLATO	VELA LUKA, BLATO
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	40	141	160
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		16	141	160
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		4/10	1/1	1/1
10	K.Č	KATASTAR	398/12	424/2	2400/85
11	K.O.	KATASTAR	VELA LUKA	VELA LUKA	VELA LUKA
12	NAMJENA		GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,2;	1,2;	1,2;
		Kin max			
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		93,75	85,11	50,00
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		22.07.2024	19.12.2024	23.07.2025
18	CJENOVNI BLOK		VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6	VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6	VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 2379/4 k.o. VELA LUKA	ZA PREDMETNU NEKRETNINU JE IZDANA GRAĐEVINSKA DOZVOLA, KLASA: UP/I-02-1465/1-81 OD 20.06.1981.
2	k.č. 453/10 k.o. VELA LUKA	RADI SE O JEDNOM UGOVORU O KUPOPRODAJI KOJIM SU PRODANE DVIJE NEKRETNINE ISTIH OBILJEŽJA - ČEST.ZEM. 453/4, 453/10 K.O. VELA LUKA, UPISANE U DVA ZK ULOŠKA I ZA KOJE JE UGOVORENA JEDNA CIJENA
3	k.č. 453/4 k.o. VELA LUKA	RADI SE O JEDNOM UGOVORU O KUPOPRODAJI KOJIM SU PRODANE DVIJE NEKRETNINE ISTIH OBILJEŽJA - ČEST.ZEM. 453/4, 453/10 K.O. VELA LUKA, UPISANE U DVA ZK ULOŠKA I ZA KOJE JE UGOVORENA JEDNA CIJENA
5	k.č. 2391/1 k.o. VELA LUKA	RADI SE O KUPOPRODAJI DVIJE KATASTARSKE ČESTICE ISTIH OBILJEŽJA, U ODREĐENIM POVRŠINAMA KOJE PREDSTAVLJAJU JEDNU NEKRETNINU UPISANU U JEDAN ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK TE JE ZA NAVEDENI PREDMET KUPOPRODAJE UGOVORENA JEDNA CIJENA. TOČNA ČESTICA SU ČEST.ZEM. 2391/42 I 2391/43 K.O. VELA LUKA (GEOREFERENCIRANA NA ČEST.ZEM. 2391/1 K.O. VELA LUKA OBZIROM DA DIGITALNI KATASTARSKI PLAN U SUSTAVU ENEKRETNINE NIJE AŽURIRAN TE ČEST.ZEM. 2391/42 I 2391/43 K.O. VELA LUKA JOŠ NISU VIDLJIVE)
9	k.č. 2400/85 k.o. VELA LUKA	EVALUACIJA JE PROVEDENA BEZ UVIDA U DIGITALNI UGOVOR, SUKLADNO UNESENIM PODACIMA POREZNE UPRAVE TE UVIDOM U POVIJESNI PREGLED ZK IZVATKA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA 1 0 odnosno na k.č. 2400/272 k.o. VELA LUKA, BLATO.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6.
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/26-01/219

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

IZRADIO/IZRADILA:
ILMA ARSLANAGIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

DUBROVNIK, 14.7.2026.

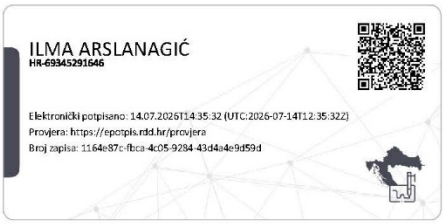
POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), RS - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), G8 – (ZG) groblje

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr





Darko Šeparović, mag.ing.arch.
ovlašteni arhitekt A 4214
sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
Poslovni broj: 4 SU-252/2020

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr

II PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

2.1. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA S OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Na zahtjev naručitelja Općine Vela Luka (Obala 3 br. 19, 20270 Vela Luka) treba utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine radi kupoprodaje nekretnine.

Zemljišno-knjižna čestica koja je predmet procjene je z.k.č. 2400/272, z.k.o. Vela Luka, upisana u Z.K. uložak br. 4111, Z.K.O., Vela Luka.

Površina predmetne čestica iznosi 195 m2, a sukladno Z.K. ulošku br. 4111, Z.K.O., Vela Luka koji se nalazi u prilogu.

Na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu, podataka pribavljenih od stane procjenitelja te podataka dobivenih od naručitelja utvrdit će se tržišna vrijednost nekretnine.

2.2. REZULTAT OČEVIDA

Predmetna nekretnina je pregledana od strane procjenitelja.

Datum očevida: 12.08.2026.

Datum kakvoće (čl. 3 Pravilnika): 19.08.2026.

Datum vrednovanja (čl. 3 Pravilnika): 19.08.2026.

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



šira i uža situacija (izvor: oss.uredjenazemlja.hr)

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr

Osnovica za vrednovanje

Osnovica za vrednovanje predmetne nekretnine je tržišna vrijednost nekretnine. Pregledom predmetne nekretnine i analizom dostupne dokumentacije utvrđeno je da je predmetna nekretnina građevinsko zemljište oznake k.č. 2400/272, k.o. Vela Luka smješteno u Ulici 1 blizu br. 51. Predmetna nekretnina se u naravi koristi kao parkiralište za susjednu (južnu) česticu.

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

2.2.1. Identifikacija nekretnine i lokacija

z.k.č. 2400/272, z.k.o. Vela Luka

Z.K. izvadak	ZK izvadak 4111 od 19.08.2026. - Općinski sud u Dubrovniku, Z.K. Odjel Blato
Katastarska općina:	Vela Luka
Zemljišnoknjižna čestica:	2400/272
Katastarska čestica:	2400/272
Opis nekretnine:	Građevinsko zemljište, M-mješovita namjena, pretežito stambena
Površina nekretnine:	195 m2
Vlasnik:	(prema Z.K.)
Teret:	(prema Z.K.)
Uža lokacija (oss.uređenazemlja.hr)	



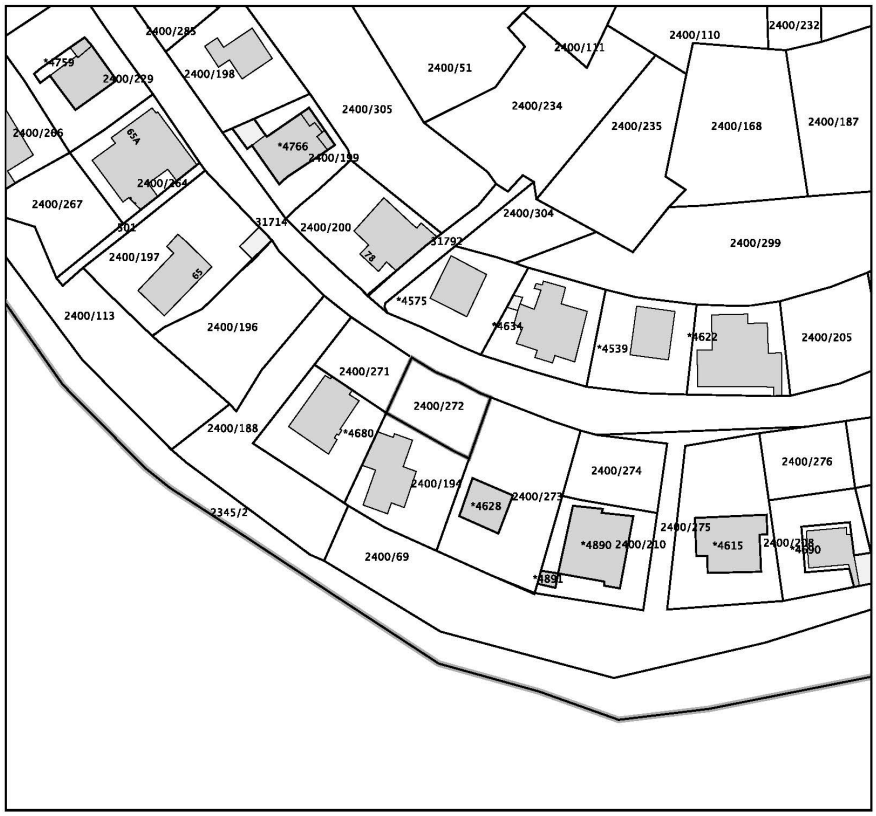
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BLATO

K.o. VELA LUKA
k.č.br.: 2400/272

Stanje na dan: 19.08.2026.
OSS evidencijski broj: 2353212/2026

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



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

Kontrolni broj: 416735612c4d083

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

Darko Šeparović, mag.ing.arch.
ovlašteni arhitekt A 4214
sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
Poslovni broj: 4 SU-252/2020

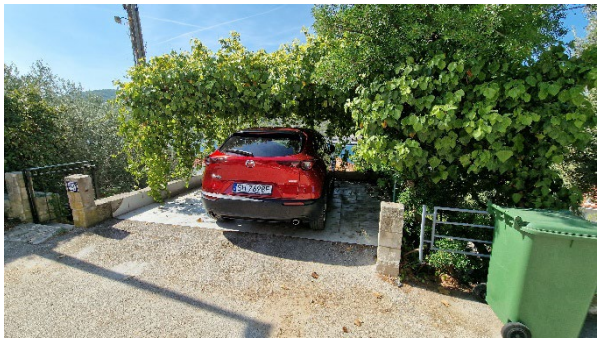
Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr

2.2.2. FOTODOKUMENTACIJA











Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr

2.3. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Popis dokumentacije dostavljene na uvid

1 - Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta (Dubrovačko-neretvanska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju), ID Izvatka: 81122

2 - Izvadak iz zemljišne knjige od 19.08.2026., z.k.ul. 4111

3 - Izvod iz katastarskog plana (od 19.08.2026.)

4 – Izvod iz posjedovnog lista br. 3711 od 19.08.2026.

2.3.1. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status lokacije

Predmetna čestica nalazi se unutar obuhvata prostorno-planske dokumentacije:

- Prostorni Plan Uređenja Općine Vela Luka (sl. gl. Općine Vela Luka 02/07, 08/11, 3/13)

Za predmetnu nekretninu je donesena sva propisana prostorno-planska dokumentacija.

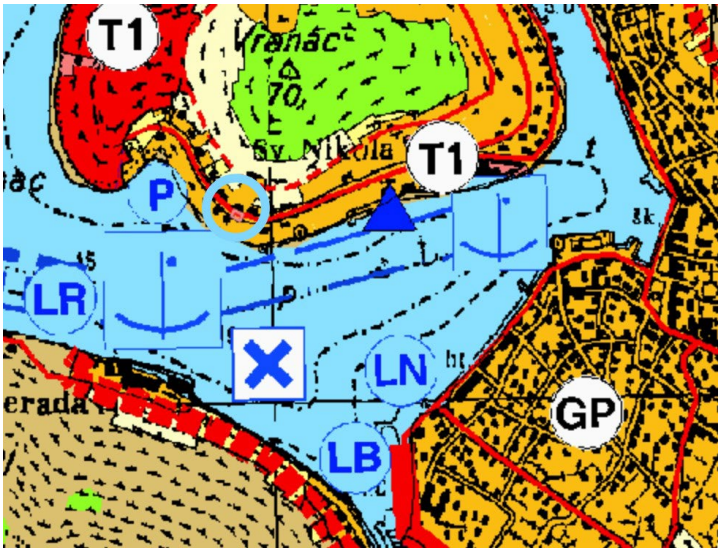
Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr

Sukladno Prostornom Planu Uređenja Općine Vela Luka (sl. gl. Općine Vela Luka 02/07, 08/11, 3/13), grafičkom prikazu broj 1. – KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, predmetna čestica nalazi se u građevinskom području naselja, izgrađeni dio.

Prostorni Plan Uređenja Općine Vela Luka (sl. gl. Općine Vela Luka 02/07, 08/11, 3/13)



(



izvor: ispu.mgipu.hr)

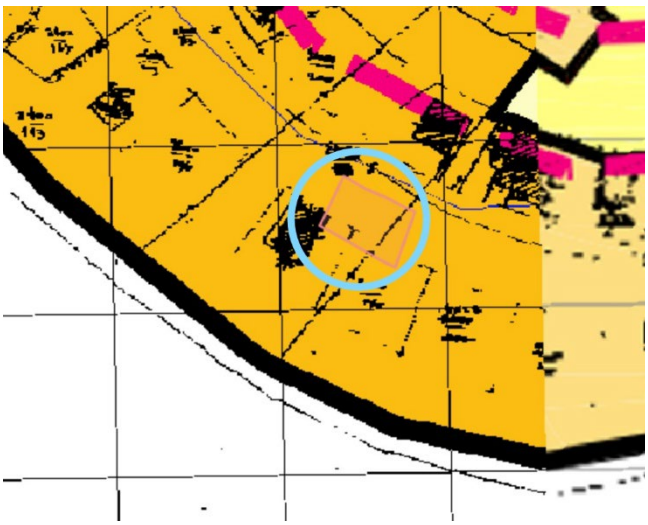


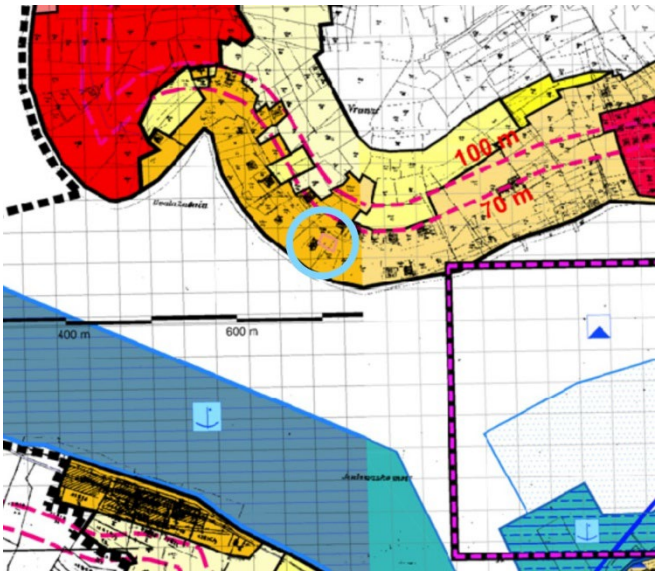
(izvor: PPUO Vela Luka-arhiv vještaka)

Sukladno Prostornom Planu Uređenja Općine Vela Luka, grafičkom prikazu broj 4.8 – GRAĐEVINSKA PODRUČJA, predmetna čestica nalazi se u izgrađenom-uređenom dijelu građevinskog područja naselja, mješovite namjene, pretežito stambene.

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr

Prostorni Plan Uređenja Općine Vela Luka (sl. gl. Općine Vela Luka 02/07, 08/11, 3/13)





(izvor: ispu.mgipu.hr)

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr



(izvor: PPUO Vela Luka-arhiv vještaka)

Darko Šeparović, mag.ing.arch.
ovlašteni arhitekt A 4214
sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
Poslovni broj: 4 SU-252/2020

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr

Prostorni Plan Uređenja Općine Vela Luka (sl. Gl. Općine Vela Luka 02/07, 08/11, 3/13):

Tekstualni dio

OBLIK, VELIČINA I IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE
Članak 52.

Prema obliku i vrsti stambenih građevina te prema području gradnje određuju se sljedeći parametri:

Prikaz parametara za centralni dio građevinskog područja naselja Vela Luka za koje je propisana obvezna izrada UPU-a Vela Luka:

Način gradnje	Najmanje dimenzije građevne čestice		Najveći kIG	Najveća površina građ. čestice (m2)
	Širina (m)	Površina (m2)		
OBITELJSKI				
- samostojeći (SS)	12	350	0,4	1100
- dvojni (D)	10	250	0,4	900
- niz (N)	6	120	0,5	500
VIŠESTAMBENI	20	500	0,5	-

19

U izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja, moguće je odrediti i manje dimenzije građevnih čestica, te veće koeficijente izgrađenosti od onih propisanih u prethodnom stavku, uz uvjet da te vrijednosti ne odstupaju od propisanih za više od 15% za centralni dio građevinskog područja naselja Vela Luka i za građevinska područja dijelova naselja Gradina, Tudorovica, Mikulina Luka, Poplat, Prapratna, Prihodnja, Stračinčica, Tankaraca, Triluke i Žukova.

U povijesnoj graditeljskoj cjelini (evidentiranoj) centralnog dijela naselja Vela Luka:

- visinu građevine potrebno je uskladiti s visinom okolne gradnje, a ukupna visina može iznositi najviše četiri nadzemne etaže i jednu podrumsku etažu,
- detaljniji uvjeti gradnje za pojedina područja u povijesnoj graditeljskoj cjelini naselja, (koji omogućuju veću izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, kao i mogućnost gradnje interpolacija na manjim građevnim česticama od propisanih) propisati će se Urbanističkim planom uređenja naselja Vela Luka temeljem detaljne analize naselja i konzervatorske podloge.

OBLIKOVANJE I VELIČINA GRAĐEVINA
Članak 55.

Propisuje se najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža (E) stambenih građevina ovisno o smještaju i načinu gradnje uz mogućnost izvedbe podrumske etaže (Po):

SMJEŠTAJ	NAČIN GRADNJE		
	JEDNO-OBITELJSKI	VIŠE-OBITELJSKI	VIŠE-STAMBENI
u dijelu građevinskog područja naselja Vela Luka	3	3	4
u građevinskom području dijelova naselja Gradina, Tudorovica, Mikulina Luka, Poplat, Prapratna, Prihodnja, Stračinčica, Tankaraca, Triluke i Žukova	3	-	-
Najveća dopuštena visina građevine	8,4 m	9,6 m	13 m

Ukoliko su UPU-om određene površine mješovitog načina izgradnje u kojima je dozvoljena izgradnja i višestambenih i stambenih građevina individualne stambene

21

SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI
Članak 53.

Na jednoj građevnoj čestici omogućuje se smještaj jedne stambene građevine, te uz nju pomoćnih i gospodarskih građevina koje s njom čine arhitektonsko-funkcionalnu cjelinu.

Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za osobna vozila, drvarnice, spremišta, nadstrešnice, kotlovnice za kruto i tekuće gorivo, podzemni i nadzemni spremnici goriva za grijanje i sl.

20

izgradnje, na tim površinama se dozvoljava najveća etažna visina koja je propisana za višestambene građevine.

Najmanja dozvoljena visina stambene građevine je prizemna (E=Pr). Nadzemnim etažama se smatraju: suteren (S), prizemlje (P), kat (K) i potkrovlje (Pk).

Obiteljske građevine moguće je izgraditi na samostojeći (SS), dvojni (D) ili kao niz (N), a višestambene građevine samo na samostojeći način (SS).

Stambene građevine se u pravilu postavljaju na ulični građevni pravac, a pomoćne u pravilu po dubini građevne čestice.

Udaljenost građevine od vanjskog regulacijskog pravca ne može biti manja od 5,0 m s iznimkom za građevine izgrađene u povijesnoj graditeljskoj cjelini naselja Vela Luke sukladno članku 52.

Udaljenost interpoliranih i rekonstruiranih građevina od regulacijskog pravca u izgrađenim dijelovima naselja može biti manja ukoliko se postojeće građevine na susjednim građevnim česticama nalaze na manjoj udaljenosti od propisane.

Predmetna čestica nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja unutar kojeg najmanja propisana veličina građevne čestice iznosi 350 m2, ali je sukladno čl. 55. PPUO-a omogućeno 15% smanjenje iz čega proizlazi da je najmanja propisana veličina građevne čestice iznosi 350 m2 – (350x0.15) = 298 m2.

Površina predmetne čestice iznosi 195 m^2.

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr

Detaljni opis prostorno planskih uvjeta za predmetne nekretnine dan je u tabličnom prikazu:

PARAMETAR PPUO VELE LUKE (sl. gl. Općine Vela Luka, 02/07, 08/11, 03/13)	**z.k.č. 2400/272 z.k.o. Vela Luka**
građevinsko područje naselja (GPN)	izgrađeni, uređeni dio
namjena	M-mješovita namjena, pretežito stambena
koef. Iskoristivosti	1,2
min. veličina građ. čestice = 298 m2	32
trenutna mogućnost građenja	ne

Iz svega navedenog proizlazi da su za predmetnu česticu doneseni svi prostorni planovi, ali zbog površine predmetne čestice, na njoj nije moguća gradnja.

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, čl. 10 (NN 105/15), predmetna nekretnina razvrstana je u 2. kategoriju zemljišta.

Predmetna nekretnina

z.k. uložak	posjedovni list	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	površina zemljišta (m2)	
					z.k.	katastar
4111	3711	Vela Luka	2400/272	2400/272	195	195
					POVRŠINA m2 :	**195**

Katastar i zemljišnik su usklađeni.

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr

BUKA I ZAGAĐENJE

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi odudarali od namjene unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.
Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi odudarali od namjene unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi .
Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene .

KOMUNALNA OPREMLJENOST PREDMETNE NEKRETNINE	**z.k.č. 2400/272 z.k.o. Vela Luka**
direktan pristup na put	da
vodovod priključak	ne
kanalizacija priključak	ne
elektroopskrba priključak	ne
kategorija zemljišta prema čl.10. Pravilnika NN105/15:	2. kategorija
cjenovni blok	VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6
pretežita namjena cjenovnog bloka	GP-GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

3. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

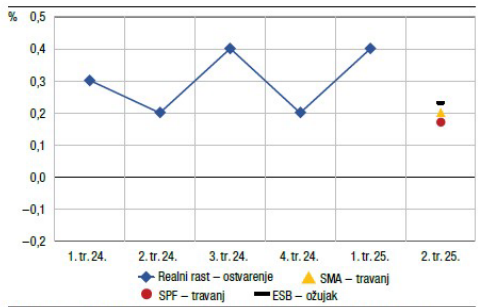
Nakon što se krajem prošle godine rast gospodarstva europodručja usporio na 0,2% na tromjesečnoj razini, prema prvim procjenama Eurostata na početku 2025. on se ponovo ubrzao na 0,4% (Slika 1.). Pritom su gospodarska kretanja u prva tri mjeseca tekuće godine bila snažnija u odnosu na tržišna očekivanja i projekcije ESB-a, čije su se procjene rasta uglavnom kretale između 0,2% i 0,3%. Promatrajući četiri najveća gospodarstva europodručja, rast na tromjesečnoj razini nastavila je predvoditi Španjolska (0,6%), potom Italija (0,3%), a blago povećanje ekonomske aktivnosti zabilježeno je u Njemačkoj (0,2%) i Francuskoj (0,1%). Isključujući Irsku, rast gospodarstva europodručja iznosio je 0,3%. Kada je riječ o drugom tromjesečju, i nadalje se očekuje nastavak ekspanzije gospodarske aktivnosti, ali malo slabijim intenzitetom u uvjetima rasta neizvjesnosti i jačanja trgovinskih napetosti, na što upućuju i indeksi globalne ekonomske i trgovinske neizvjesnosti koji se nalaze na povijesno visokim razinama (Slika 2.). Dostupni anketni pokazatelji za travanj, poput indeksa menadžera nabave (PMI) i indeksa ekonomskog raspoloženja (ESI), upućuju na prigušeniju ekonomsku aktivnost. Tako je indeks menadžera nabave u uslužnom sektoru u travnju prešao u stagnaciju, što upućuje na relativno slaba ostvarenja na početku drugog tromjesečja. S druge strane, oporavak indeksa menadžera nabave u industriji, koji je započeo još u siječnju, nastavio se i početkom drugog tromjesečja, što se vjerojatno donekle može povezati s najavom povećanih ulaganja u obranu i infrastrukturu, no i nadalje se nalazi na relativno niskim razinama.

Prema prvoj procjeni Eurostata ukupna inflacija u europodručju u travnju je ostala nepromijenjena na razini od 2,2%, koliko je iznosila i u ožujku. Pritom je manji doprinos cijena energije ukupnoj inflaciji uglavnom poništio veći doprinos cijena usluga (Slika 3.). Tako su se u travnju, pod utjecajem pojeftinjenja sirove nafte na svjetskom tržištu, potrošačke cijene energije nastavile smanjivati. To je rezultiralo primjetnim usporavanjem godišnje stope inflacije cijena energije na −3,5%, u odnosu na −1,0% u ožujku. Suprotno tome, inflacija cijena hrane nastavila se blago ubrzavati (na 3,0% s 2,9% u ožujku), zbog porasta inflacije cijena neprerađenih prehrambenih proizvoda. Temeljna inflacija (koja isključuje cijene energije i hrane) porasla je u travnju na 2,7% s 2,4% u ožujku, što je bilo rezultat ubrzavanja inflacije cijena usluga na 3,9% s 3,5% u uvjetima relativno snažnih tekućih pritisaka na njihov porast. Inflacija cijena industrijskih proizvoda treći mjesec zaredom stagnira na razini od 0,6%, što odražava nastavak blagih inflacijskih pritisaka koji proizlaze iz kretanja proizvođačkih i uvoznih cijena potrošačkih dobara (isključujući hranu i energiju).

Gospodarska aktivnost u Hrvatskoj prema visokofrekventnim pokazateljima za prvo tromjesečje 2025. mogla bi stagnirati na tromjesečnoj razini, što bi se trebalo odraziti na vidljivo usporavanje godišnje stope rasta BDP-a. Prema modelu brze procjene ekonomske aktivnosti HNB-a, realni BDP u prvom bi tromjesečju mogao stagnirati na tromjesečnoj razini, nakon što je u prethodnom tromjesečju povećan za 1,5%, dok bi se na godišnjoj razini rast mogao usporiti na 2,9%, s 3,9%, koliko je iznosio u četvrtom tromjesečju (Slika 4.). Realni promet u trgovini na malo smanjen je za 0,9% u odnosu na prosjek posljednjeg tromjesečja 2024., što je prvi pad na tromjesečnoj razini nakon više od dvije godine uzastopnog rasta. Takva kretanja velikim su dijelom pod utjecajem bojkota maloprodajnih trgovačkih lanaca, čiji je najizraženiji učinak zabilježen krajem siječnja i u prvoj polovini veljače. S druge strane, obujam industrijske proizvodnje u prvom je tromjesečju 2025. povećan za 2,3% u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. godine, što poglavito odražava povoljna kretanja na samom početku tekuće godine, dok je u veljači i ožujku industrijska proizvodnja vidljivo smanjena. Promatrajući po djelatnostima, najviše se povećala proizvodnja netrajnih proizvoda za široku potrošnju i kapitalnih proizvoda. Osim toga, unatoč snažnom smanjenju tijekom veljače, obujam građevinskih radova u prva dva mjeseca ove godine bio je za 1,1% viši u odnosu na prosjek prethodnog tromjesečja, čemu je snažnije pridonijelo povećanje obujma građevinskih radova na ostalim građevinama, što obično upućuje na malo snažnije investicije opće države.

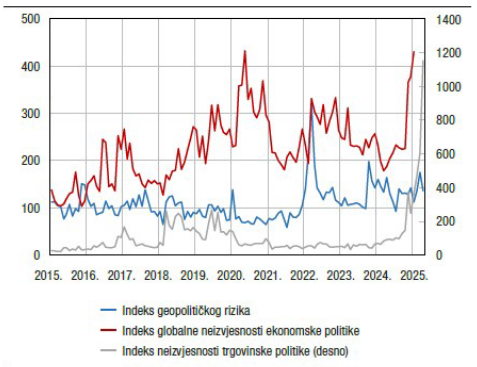
Anketni pokazatelji za početak drugog tromjesečja upućuju na divergentna kretanja među sektorima, pri čemu se optimizam u svim djelatnostima i nadalje nalazi iznad dugoročnih prosjeka. Poslovna očekivanja u industriji nastavila su se oporavljati drugi mjesec zaredom, nakon relativno snažnog pada u veljači. Rast optimizma nastavio se i u građevini, gdje je blizu rekordnih razina. U uslužnom sektoru optimizam je u travnju stagnirao, nakon što je u ožujku zabilježen snažan pad

Slika 1. Tromjesečne stope rasta realnog BDP-a u europodručju



Napomena: Kratica ESB – ožujak odnosi se na ESB-ove projekcije realnog rasta europodručja iz ožujka 2025. (engl. *Macroeconomic Projection Exercise, MPE*). Kratice SMA (engl. *Survey of Monetary Analysts*) i SPF (engl. *Survey of Professional Forecasters*) odnose se na rezultate ESB-ovih anketa tržišnih sudionika iz travnja 2025.
Izvori: Eurostat; ESB

Slika 2. Pokazatelji neizvjesnosti

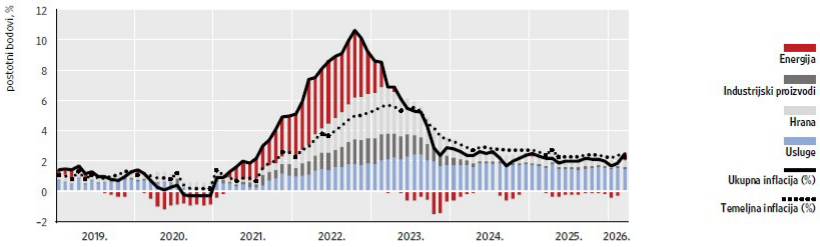


Izvori: Bloomberg; Caldara i Iacoviello (2022.); Goldman Sachs research

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr

Prema prvoj procjeni Eurostata inflacija u europodručju mjerena HIPC-om[1] u ožujku se snažno ubrzala: na 2,5%, s 1,9% u veljači, kao rezultat ubrzavanja inflacije cijena energije (Slika 3.). Tako se godišnja stopa promjene cijena energije povećala na 4,9% s –3,1% u veljači, uglavnom pod utjecajem prelijevanja znatnog poskupljenja sirove nafte na svjetskom tržištu na maloprodajne cijene naftnih derivata. Nasuprot tome, godišnji rast cijena ostalih glavnih komponenata inflacije u ožujku se blago usporio. Inflacija cijena hrane u ožujku se smanjila na 2,4% s 2,5% u veljači, pri čemu se usporio rast cijena i prerađene i neprerađene hrane. Temeljna inflacija (koja isključuje cijene energije i hrane) u ožujku se usporila na 2,3% s 2,4% u veljači, pri čemu se smanjio godišnji rast cijena obiju njezinih komponenata. Inflacija cijena industrijskih proizvoda usporila se tako na 0,5% s 0,7% u veljači, u okružju u kojem uvoz jeftinije robe iz Kine pridonosi smanjenju uvoznih cijena potrošačkih dobara. Nadalje, inflacija cijena usluga smanjila se na 3,2% s 3,4% u veljači, što uglavnom odražava povoljni bazni učinak, s obzirom na izrazitiji rast tih cijena u ožujku 2025. godine.

Slika 3. Pokazatelji inflacije u europodručju



Napomena: Temeljna inflacija mjerena je harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena koji isključuje cijene energije, hrane, alkohola i duhana.
Izvori: Eurostat; izračun HNB-a

Nakon snažnog povećanja krajem 2025. mjesečni pokazatelji za prvo tromjesečje 2026. upućuju na primjetno usporavanje rasta gospodarske aktivnosti u Hrvatskoj. Čini se da je to djelomično posljedica privremenih činitelja, poglavito utjecaja nepovoljnih vremenskih prilika na građevinarstvo, no pritom valja imati na umu i da većina raspoloživih mjesečnih pokazatelja još ne obuhvaća razdoblje nakon izbijanja rata u Iranu. Tako bi, prema modelu brze procjene gospodarske aktivnosti HNB-a, realni rast u prvom tromjesečju 2026. mogao iznositi tek 0,2% na tromjesečnoj razini, nakon iznimno snažnih 1,4% zabilježenih na kraju 2025. godine. Na godišnjoj bi se razini rast mogao usporiti na oko 2,4%, s 3,6% koliko je iznosio u prethodnom tromjesečju (Slika 4.). Obujam industrijske proizvodnje, nakon izraženog smanjenja u siječnju, ponovno je pao u veljači te je u prva dva mjeseca bio za 1,7% manji u usporedbi s posljednjim tromjesečjem 2025. Pritom je pad u siječnju i veljači bio široko rasprostranjen, a posebno se ističe

izvor: HNB bilten br. 306, travanj 2026.

Darko Šeparović, mag.ing.arch.
ovlašteni arhitekt A 4214
sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
Poslovni broj: 4 SU-252/2020

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr

Indexi cijena nekretnina na području RH

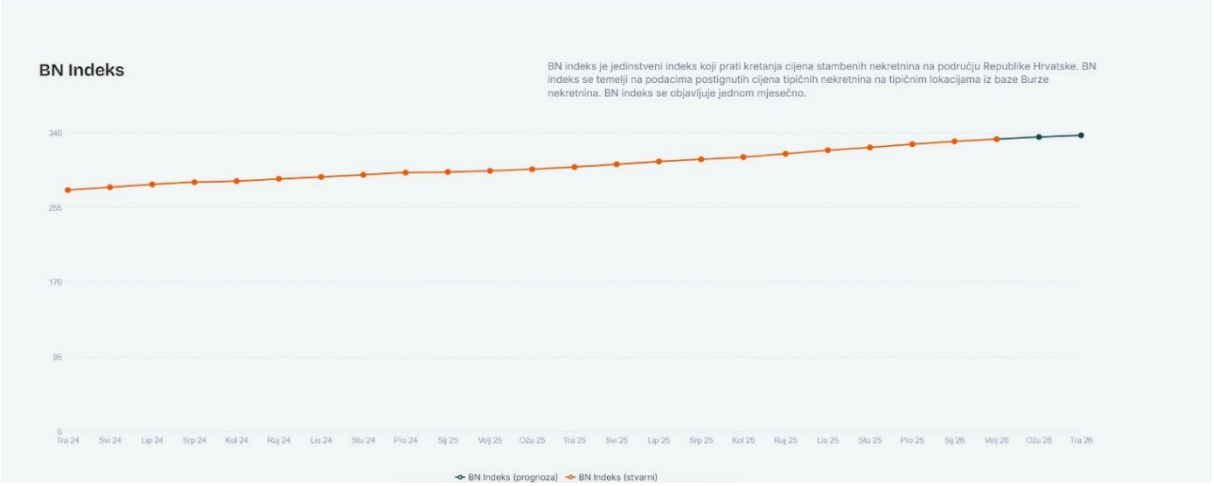
BN Komentar

U siječnju 2026. BN indeks stambenih nekretnina zabilježio je porast od 1% u odnosu na prošli mjesec. Na godišnjoj razini indeks je porastao za 11%. Najveći doprinos porastu dala je regija Zagreba, dok Jadranska regija bilježi umjereniji trend.

Tražene i postignute cijene nastavljaju rasti, s naglaskom na stanogradnju u urbanim središtima. Prema podacima iz baze Burze nekretnina, prosječne postignute cijene po m² za stanogradnju u Hrvatskoj ostaju u uzlaznom trendu.

26. ožujka 2026.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina
* Molimo korisnike da kod korištenja ovih podataka navedu izvor Burza nekretnina



izvor: burza-nekretnina.com

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr

4. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE I OBJAŠNJENJE

Opis metoda procjenjivanja

Procjena tržišne vrijednost troškovnom metodom

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost). Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reprodukcijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Procjena tržišne vrijednosti prihodovnom metodom

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje. Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine. Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

Procjena tržišne vrijednosti poredbenom metodom

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr

metode. Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene **POREDBENOM METODOM**. Podaci koji će se obrađivati pribavljeni su iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Podaci koji će se obrađivati pribavljeni su iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr

5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

5.1. Pregled kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta

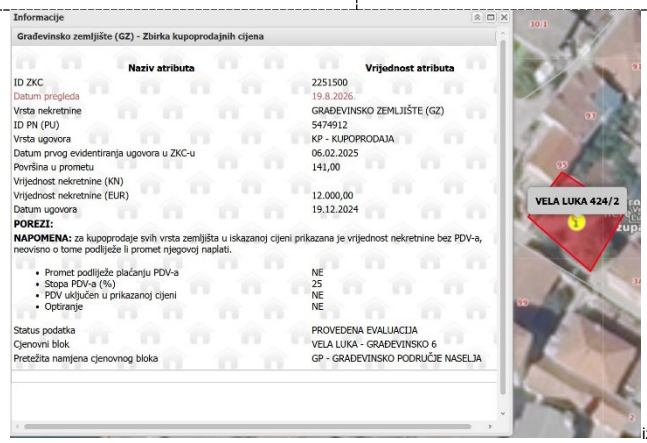
ID IZVATKA: 81122

USPOREDIVA NEKRETNINA 1 – br. 5 k.č. 2400/271	
ICSN:	89,17
Cijena po m^2 EUR:	80,00 EUR



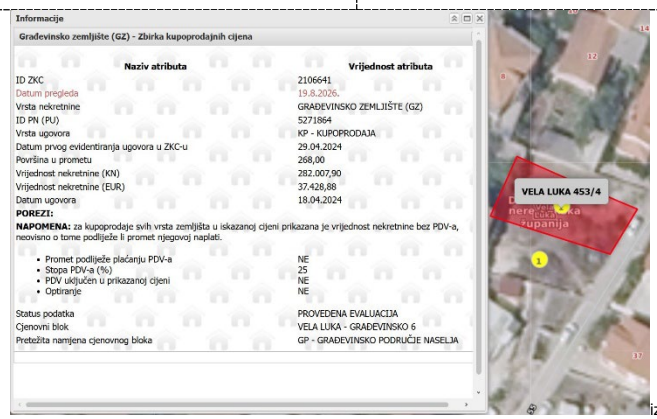
izvor: enekretnine

USPOREDIVA NEKRETNINA 3 – br. 7 k.č. 424/2	
ICSN:	89,17
Cijena po m^2 EUR:	93,75 EUR



izvor: enekretnine

USPOREDIVA NEKRETNINA 4 – br. 8 k.č. 453/4	
ICSN:	89,17
Cijena po m^2 EUR:	85,11 EUR



izvor: enekretnine

Darko Šeparović, mag.ing.arch.
ovlašteni arhitekt A 4214
sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
Poslovni broj: 4 SU-252/2020

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr

Poredbene transakcije usporedivih nekretnina

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

ID IZVATKA: 81122

RB	ID ZKC	Grad/ Općina	K.O.	K.Č.	K.Č. iz ugovora	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine	Površina u prometu	Status podatka	Cjenovni blok
									EUR	m2		
1	1767600	Vela Luka	Vela Luka	2379/4	2379/4	GZ	KP	9.9.2022	135000	906	PROVEDENA EVALUACIJA	VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6
2	2106642	Vela Luka	Vela Luka	453/10	453/10	GZ	KP	18.4.2024	12000	207	PROVEDENA EVALUACIJA	VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6
3	2106641	Vela Luka	Vela Luka	453/4	453/4	GZ	KP	18.4.2024	37428,88	268	PROVEDENA EVALUACIJA	VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6
4	2416447	Vela Luka	Vela Luka	2391/32	2391/32	GZ	KP	17.10.2025	12000	207	PROVEDENA EVALUACIJA	VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6
5	2155179	Vela Luka	Vela Luka	2391/1	2391/1	GZ	KP	9.1.2024	24320	304	PROVEDENA EVALUACIJA	VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6
6	2403689	Vela Luka	Vela Luka	2400/271	2400/271	GZ	KP	18.9.2025	25500	219	PROVEDENA EVALUACIJA	VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6
7	2156768	Vela Luka	Vela Luka	398/12	398/12	GZ	KP	22.7.2024	1500	16	PROVEDENA EVALUACIJA	VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6
8	2251500	Vela Luka	Vela Luka	424/2	424/2	GZ	KP	19.12.2024	12000	141	PROVEDENA EVALUACIJA	VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6
9	2417186	Vela Luka	Vela Luka	2400/85	2400/85	GZ	KP	23.7.2025	8000	160	PROVEDENA EVALUACIJA	VELA LUKA - GRAĐEVINSKO 6

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr

Grubo čišćenje

RB	K.O.	K.Č.	K.Č. iz ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine	Površina u prometu	Jedinična cijena	Razlog isključenja prema ZPVN	kategorija zemljišta
					EUR	m2	Eur/m2		
1	Vela Luka	2379/4	2379/4	9.9.2022	135000	906	149,01	previsoka cijena	1. kategorija
2	Vela Luka	453/10	453/10	18.4.2024	12000	207	57,97		1. kategorija
3	Vela Luka	453/4	453/4	18.4.2024	37429	268	139,66	previsoka cijena	2. kategorija
4	Vela Luka	2391/32	2391/32	17.10.2025	12000	207	57,97		2. kategorija
5	Vela Luka	2391/1	2391/1	9.1.2024	24320	304	80,00		2. kategorija
6	Vela Luka	2400/271	2400/271	18.9.2025	25500	219	116,44		2. kategorija
7	Vela Luka	398/12	398/12	22.7.2024	1500	16	93,75		2. kategorija
8	Vela Luka	424/2	424/2	19.12.2024	12000	141	85,11		1. kategorija
9	Vela Luka	2400/85	2400/85	23.7.2025	8000	160	50,00	preniska cijena	2. kategorija

RB	K.O.	K.Č.	K.Č. iz ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine	Površina u prometu	Jedinična cijena	Razlog isključenja prema ZPVN	kategorija zemljišta
					EUR	m2	Eur/m2		
2	Vela Luka	453/10	453/10	18.4.2024	12000	207	57,97	preniska cijena	1. kategorija
4	Vela Luka	2391/32	2391/32	17.10.2025	12000	207	57,97	preniska cijena	2. kategorija
5	Vela Luka	2391/1	2391/1	9.1.2024	24320	304	80,00		2. kategorija
6	Vela Luka	2400/271	2400/271	18.9.2025	25500	219	116,44	previsoka cijena	2. kategorija
7	Vela Luka	398/12	398/12	22.7.2024	1500	16	93,75		2. kategorija
8	Vela Luka	424/2	424/2	19.12.2024	12000	141	85,11		1. kategorija

Rekapitulacija podataka usporedivih nekretnina nakon provedenog tzv. grubog čišćenja:

RB	K.O.	K.Č.	K.Č. iz ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine	Površina u prometu	Jedinična cijena	Razlog isključenja prema ZPVN	kategorija zemljišta
					EUR	m2	Eur/m2		
5	Vela Luka	2391/1	2391/1	9.1.2024	24320	304	80,00		2. kategorija
7	Vela Luka	398/12	398/12	22.7.2024	1500	16	93,75		2. kategorija
8	Vela Luka	424/2	424/2	19.12.2024	12000	141	85,11		1. kategorija

6. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

6.1. Međuvremensko izjednačavanje

	IV. – VI. 2022.[1)] Ø 2025.	IV. – VI. 2022. I. – III. 2022.	IV. – VI. 2022. IV. – VI. 2021.
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	69,80	3,5	13,7
Novi stambeni objekti	74,75	0,2	15,3
Postojeći stambeni objekti	68,83	4,2	13,4
Grad Zagreb[2)]	70,30	3,9	15,2
Jadran[2)]	71,27	2,5	12,8
Ostalo[2)]	64,72	6,3	14,8

	VII. – IX. 2022.[1)] Ø 2025.	VII. – IX. 2022. IV. – VI. 2022.	VII. – IX. 2022. VII. – IX. 2021.
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	71,72	2,8	14,8
Novi stambeni objekti	76,59	2,5	16,6
Postojeći stambeni objekti	70,76	2,8	14,4
Grad Zagreb[2)]	73,20	4,1	18,4
Jadran[2)]	73,28	2,8	12,9
Ostalo[2)]	64,11	-0,9	13,3

	X. – XII. 2022.[1)] Ø 2025.	X. – XII. 2022. VII. – IX. 2022.	X. – XII. 2022. X. – XII. 2021.
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	74,96	4,5	17,0
Novi stambeni objekti	78,89	3,0	16,1
Postojeći stambeni objekti	74,19	4,8	17,1
Grad Zagreb[2)]	77,81	6,3	22,4
Jadran[2)]	75,62	3,2	13,0
Ostalo[2)]	67,10	4,7	17,4

	I. – III. 2023.[1)] Ø 2025.	I. – III. 2023. X. – XII. 2022.	I. – III. 2023. I. – III. 2022.
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	76,80	2,5	13,9
Novi stambeni objekti	80,57	2,1	8,0
Postojeći stambeni objekti	76,06	2,5	15,2
Grad Zagreb[2)]	77,39	-0,5	14,4
Jadran[2)]	78,39	3,7	12,7
Ostalo[2)]	70,94	5,7	16,5

	IV. – VI. 2023.[1)] Ø 2025.	IV. – VI. 2023. I. – III. 2023.	IV. – VI. 2023. IV. – VI. 2022.
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	79,53	3,6	13,9
Novi stambeni objekti	83,88	4,1	12,2

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr

Postojeći stambeni objekti	78,67	3,4	14,3
Grad Zagreb[2)]	80,18	3,6	14,1
Jadran[2)]	80,30	2,4	12,7
Ostalo[2)]	76,02	7,2	17,5

	VII. – IX. 2023.[1)] Ø 2025.	VII. – IX. 2023. IV. – VI. 2023.	VII. – IX. 2023. VII. – IX. 2022.
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	79,52	0,0	10,9
Novi stambeni objekti	86,52	3,1	13,0
Postojeći stambeni objekti	78,15	-0,7	10,4
Grad Zagreb[2)]	81,99	2,3	12,0
Jadran[2)]	79,38	-1,1	8,3
Ostalo[2)]	74,85	-1,5	16,8

	X. – XII. 2023.[1)] Ø 2025.	X. – XII. 2023. VII. – IX. 2023.	X. – XII. 2023. X. – XII. 2022.
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	82,31	3,5	9,8
Novi stambeni objekti	82,14	-5,1	4,1
Postojeći stambeni objekti	82,31	5,3	10,9
Grad Zagreb[2)]	82,74	0,9	6,3
Jadran[2)]	83,97	5,8	11,0
Ostalo[2)]	76,60	2,3	14,2

	I. – III. 2024.[1)] Ø 2025..	I. – III. 2024. X. – XII. 2023.	I. – III. 2024. I. – III. 2023.
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	83,65	1,6	8,9
Novi stambeni objekti	84,14	2,4	4,4
Postojeći stambeni objekti	83,48	1,4	9,8
Grad Zagreb[2)]	84,23	1,8	8,8
Jadran[2)]	85,04	1,3	8,5
Ostalo[2)]	78,27	2,2	10,3

	IV. – VI. 2024.[1)] Ø 2025.	IV. – VI. 2024. I. – III. 2024.	IV. – VI. 2024. IV. – VI. 2023.
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	87,48	4,6	10,0
Novi stambeni objekti	89,43	6,3	6,6
Postojeći stambeni objekti	86,96	4,2	10,5
Grad Zagreb[2)]	87,47	3,8	9,1
Jadran[2)]	89,17	4,9	11,0
Ostalo[2)]	82,71	5,7	8,8

	VII. – IX. 2024.[1)] Ø 2025.	VII. – IX. 2024. IV. – VI. 2024.	VII. – IX. 2024. VII. – IX. 2023.
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	89,63	2,5	12,7

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr

Novi stambeni objekti	90,61	1,3	4,7
Postojeći stambeni objekti	89,35	2,7	14,3
Grad Zagreb[2)]	88,15	0,8	7,5
Jadran[2)]	91,84	3,0	15,7
Ostalo[2)]	87,01	5,2	16,2

	X. – XII. 2024.[1)] Ø 2025.	X. – XII. 2024. VII. – IX. 2024.	X. – XII. 2024. X. – XII. 2023.
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	90,54	1,0	10,0
Novi stambeni objekti	90,87	0,3	10,6
Postojeći stambeni objekti	90,42	1,2	9,9
Grad Zagreb[2)]	90,64	2,8	9,5
Jadran[2)]	91,68	-0,2	9,2
Ostalo[2)]	87,07	0,1	13,7

	I. – III. 2025.[1)] Ø 2025.	I. – III. 2025. X. – XII. 2024.	I. – III. 2025. I. – III. 2024.
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	94,79	4,7	13,3
Novi stambeni objekti	96,88	6,6	15,1
Postojeći stambeni objekti	94,00	4,0	12,6
Grad Zagreb[2)]	95,05	4,9	12,8
Jadran[2)]	95,21	3,9	12,0
Ostalo[2)]	92,96	6,8	18,8

	IV. – VI. 2025.[1)] Ø 2025.	IV. – VI. 2025. I. – III. 2025.	IV. – VI. 2025. IV. – VI. 2024.
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	98,70	4,1	12,8
Novi stambeni objekti	98,14	1,3	9,7
Postojeći stambeni objekti	98,92	5,2	13,8
Grad Zagreb[2)]	98,13	3,2	12,2
Jadran[2)]	99,52	4,5	11,6
Ostalo[2)]	97,90	5,3	18,4

	VII. – IX. 2025.[1)] Ø 2015.	VII. – IX. 2025. IV. – VI. 2025.	VII. – IX. 2025. VII. – IX. 2024.
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	101,58	2,9	13,3
Novi stambeni objekti	100,94	2,9	11,4
Postojeći stambeni objekti	101,82	2,9	14,0
Grad Zagreb[2)]	102,76	4,7	16,6
Jadran[2)]	100,43	0,9	9,4
Ostalo[2)]	101,70	3,9	16,9

	X. – XII. 2025.[1)] Ø 2015.	X. – XII. 2025. VII. – IX. 2025.	X. – XII. 2025. X. – XII. 2024.

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr

Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	104,93	3,3	15,9
Novi stambeni objekti	104,04	3,1	14,5
Postojeći stambeni objekti	105,26	3,4	16,4
Grad Zagreb[2)]	104,06	1,3	14,8
Jadran[2)]	104,84	4,4	14,4
Ostalo[2)]	107,44	5,6	23,4

	I. – III. 2026. Ø 2025.	X. – XII. 2025. VII. – IX. 2025.	X. – XII. 2025. X. – XII. 2024.
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	108,36	3,3	14,3
Novi stambeni objekti	106,26	2,1	9,7
Postojeći stambeni objekti	109,17	3,7	16,1
Grad Zagreb[2)]	109,04	4,8	14,7
Jadran[2)]	107,22	2,3	12,6
Ostalo[2)]	109,77	2,2	18,1

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2025. = 100)
2) Revidirani su podaci za razdoblje od prvog tromjesečja 2002. do četvrtog tromjesečja 2025. Na temelju Eurostatova izvještaja o usklađenosti revizija je provedena kako bi se postigla potpuna usklađenost s člankom 5. Provedbene uredbe Komisije (EU) 2023/1470 od 17. srpnja 2023.

izvor: www.dsz.hr

ULAZNI PODACI IZ IZKC						MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE		
						članak 6. i 7. Pravilnika		
RB	Katastarska općina	katastarska čestica	Površina	Cijena	Datum sklapanja ugovora	Indeks na dan sklapanja ugovora	Indeks na dan vrednovanja	Međuvremenski izjednačena cijena
			m2	Eur/m2				Eur/m2
5	Vela Luka	2391/1	304	80	9.1.2024	85,04	107,22	100,87
7	Vela Luka	398/12	16	94	22.7.2024	91,84	107,22	109,45
8	Vela Luka	424/2	141	85	19.12.2024	91,68	107,22	99,53

6.2. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi

Interkvalitativno izjednačavanje i odstupanje u kakvoći

Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN 105/15 , čl.20.st.1.), utjecaj buke i zagađenja

ULAZNI PODATCI					INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE												
					Vrsta i mjera građevinskog korištenja - članak 11. Pravilnika				Kategorija zemljišta - članak 10.Pravilnika								
RB	Katastarska općina	katastarska čestica	katastarska čestica iz ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m2)	Prostorni plan - namjena	Kis poredbenog zemljišta	Kis procjenjivanog zemljišta	Koeficijent za preračunavanje zbog različitih mogućnosti gradnje	Članak 10. Pravilnika - poredbeno zemljište	Članak 10. Pravilnika - procjenjivano zemljište	Udijel vrijednosti u odnosu na spremnost za gradnju poredbenog zemljišta(%)	Udijel vrijednosti u odnosu na spremnost za gradnju procjenjivanog zemljišta(%)	koeficijent za preračunavanje zbog različite kategorije zemljišta	Utjecaj buke (čl.15.st.1.)	Utjecaj zagađenja (čl.15.st.2.)	Položajna obilježja (čl.14.)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačen cijena (Eur/m2)
5	Vela Luka	2391/1	2391/1	100,87	M	1,2	1,2	1,00	2	2	1	1	1,00	1,00	1,00	1,00	100,87
7	Vela Luka	398/12	398/12	109,45	M	1,2	1,2	1,00	2	2	1	1	1,00	1,00	1,00	1,00	109,45
8	Vela Luka	424/2	424/2	99,53	M	1,2	1,2	1,00	2	1	1	1	0,80	1,00	1,00	1,00	79,63

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr

Statistička obrada

ULAZNI PODATCI				STATISTIČKA OBRADA I ANALIZA				
RB	Katastarska općina	katastarska čestica	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (Eur/m2)	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od prosjeka u postotku	Standardno odstupanje-sigma	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma
5	Vela Luka	2391/1	101	-4,22	4%	zadovoljava	17,80	zadovoljava
7	Vela Luka	398/12	109	-12,80	13%	zadovoljava	163,91	zadovoljava
8	Vela Luka	424/2	80	17,02	18%	zadovoljava	289,72	zadovoljava
			96,65	Dvostruko standardno odstupanje			25,07	

Jedinična cijena (EUR/m2): 96,65

Površina procjenjivanog zemljišta 2. kategorije
k.č. 2400/272, k.o. Vela Luka: 195 m2

Jedinična vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi EUR/m2:	**96,65 €**

Ukupna vrijednost procjenjivanog zemljišta:	**18.846,17 €**

Ukupna vrijednost procjenjivanog zemljišta - ZAOKRUŽENO:	**18.800,00 €**

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr

6.3. Izračun odbitaka i dobitaka

Za predmetnu nekretninu nema odbitaka i dobitaka.

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr

7. REKAPITULACIJA PROCJENE

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina:

građevinsko zemljište, 2. kategorije, k.č. 2400/272, P=195 m2,

z.k.uložak: 4111, z. k.o. Vela Luka

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine procjenjuje se u iznosu:

96,65 EUR/m2
ili
18.846,17 EUR
zaokruženo – 18.800,00 EUR

*Napomena: U cijeni nije uračunat PDV

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA
Darko Šeparović
mag.ing.arch.
Ulica 54 br. 14
Vela Luka

Izradio:

Darko Šeparović, mag.ing.arc. A 4214
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjene nekretnina

Vela Luka, 19.08.2026.

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr

8. IZJAVA SUDSKOG VJEŠTAKA

Procjembeni elaborat izradio sam u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke. Potvrđujem da ja kao vještak osobno nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane sa strankama u postupku.



Izradio:
Darko Šeparović, mag.ing.arc. A 4214
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjene nekretnina

Vela Luka, 19.08.2026.

Darko Šeparović, mag.ing.arch.
ovlašteni arhitekt A 4214
sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
Poslovni broj: 4 SU-252/2020

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr

III PRILOZI

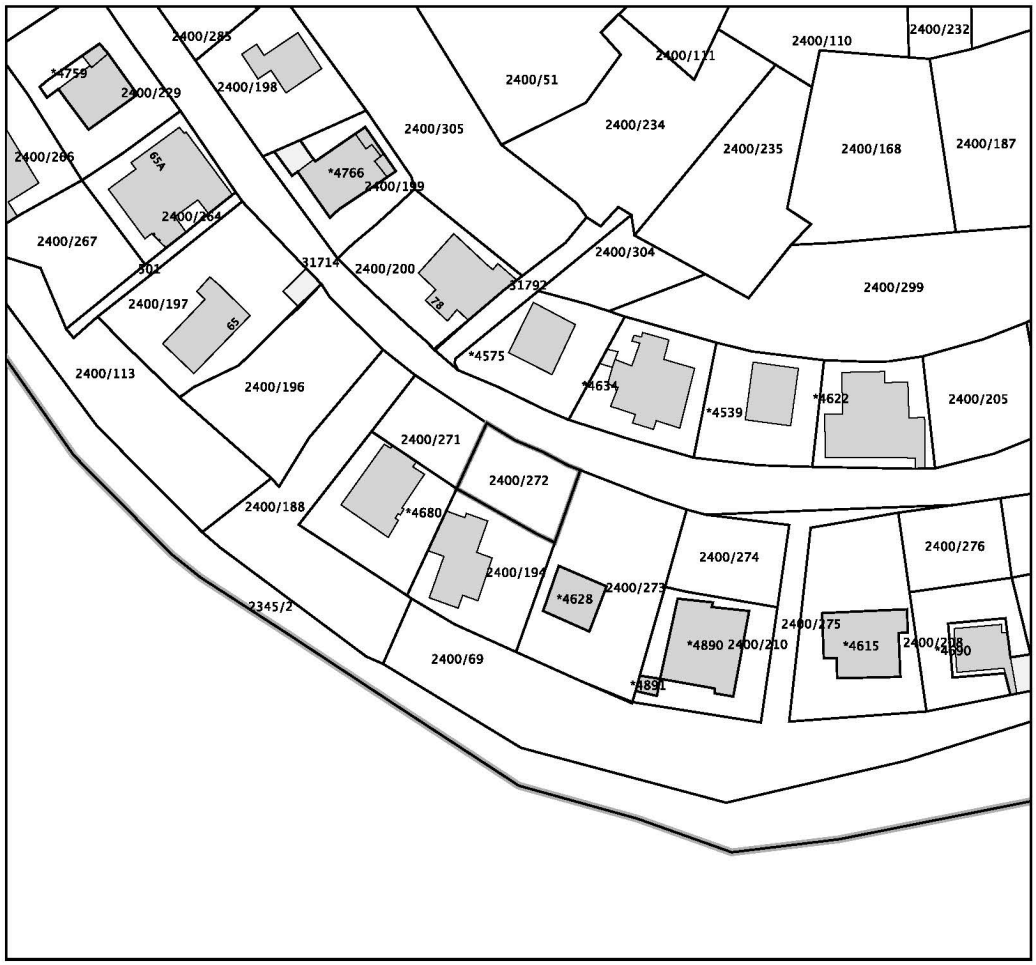
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BLATO

K.o. VELA LUKA
k.č.br.: 2400/272

Stanje na dan: 19.08.2026.
OSS evidencijski broj: 2353212/2026

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



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

Kontrolni broj: 416735612c4d083

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

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

Stanje na dan: 19.08.2026
OSS evidencijski broj: 2353212/2026

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VELA LUKA (Mbr. 314765)
Posjedovni list: 3711

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OPĆINA VELA LUKA, OBALA 3 19, 20270 VELA LUKA, HRVATSKA (VLASNIK)	00935002462

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
		2400/272	**VRANAC**	**195**	**19**		
			NEPLODNO	195			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**195**			

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

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

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine «, br. 156/22, 130/25), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.

Kontrolni broj: 4167356265d923b

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

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BLATO
Stanje na dan: 19.08.2026. 14:53

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314765, VELA LUKA

Broj ZK uloška: 4111

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12360/2025
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2400/188	NEPLODNO VRANAC			1197	
2.	2400/272	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE			195	Pripis iz uloška 2741
3.	2400/304	NEPLODNO VRANAC			182	
		UKUPNO:			1574	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA VELA LUKA, OIB: 00935002462		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 26.08.2025.g. pod brojem Z-10937/2025 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2400/272 u korist k.č. 2400/194 u zk. ul 3286, PRAVOMOĆNA PRESUDA GŽ-750/2025-2 ŽUPANIJSKOG SUDA U PULI - POLA 09.06.2025, POTVRDA PRAVOMOĆNOSTI P-525/2020 27.06.2025, NALAZ SUDSKOG VJEŠTAKA I SKICA BP 165/2023-NE 18.10.2023, NALAZ SUDSKOG VJEŠTAKA 18.10.2023, NALAZ SUDSKOG VJEŠTAKA 18.10.2023, PRESUDA OPĆINSKOG SUDA U DUBROVNIKU SS U KORČULI, POSL.BROJ:P-525/2020-28 11.04.2025, na teret čest. zem. 2400/272 ZU 4111 k.o. Vela Luka kao poslužne nekretnine, staze obilježeno detaljima 31, 32, 28, 27, 25, 11, 8, 6, 7, 9, 10, 26, 33 i pravcem na detalj 31 u površini od 10 m2, i pravo stvarne služnosti vodova i baš dovoda električne energije električnim podzemnim kabelom obilježeno detaljima A, B i C gdje u detalju C električni kabel ide u električni ormar i vodne infrastrukture u detaljima E i D koja vodi do vodomjera u detalju 45 koji je položen na čest. zem. 2400/194 kao povlasne nekretnine.		POSLUŽNA NEKRETNINA KČBR. 2400/272

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.08.2026.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 670862/2026

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: info@darko-arhitekt.hr

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314765, VELA LUKA

Broj ZK uloška: 4111

Kontrolni broj: 4167357667ffdb5

Skeniranjem QR kodaneuređenog na ovom elektroničkom zapisu može se provjeriti ispravnost podataka. Isto može učiniti i na Internet adresi http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmi dokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da se ovaj dokument ne podudara s prikazanom izvornikom u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije poduzima radnje provjere ispravnosti dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

REPUBLIKA HRVATSKA
Dubrovačko-neretvanska županija
Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju
Sjedište Dubrovnik

KLASA: 364-01/26-01/76
URBROJ: 2117-23-1/18-26-7

Dubrovnik, 14. rujna 2026.

ZAPISNIK

sa 47. sjednice Procjeniteljskog povjerenstva za tržište nekretnina na području Dubrovačko – neretvanske županije

Započeto u 13:00 sati

Nazočni:
Jelena Paljetak Milas – predsjednica Povjerenstva,
Nikša Konjevod – član,
Ivan Grizelj – član,
Milena Burazor – članica,
Nikola Bukvić - službenik koji obavlja stručne i administrativno-tehničke poslove za potrebe povjerenstva,
Ilma Arslanagić - službenik koji obavlja stručne i administrativno-tehničke poslove za potrebe povjerenstva - zapisničarka.

Utvrđeno je da na sjednicu povjerenstva nije pristupila članica Silvana Taslaman koja je unaprijed opravdala izostanak.

DNEVNI RED

Rasprava o usklađenosti pristiglih procjembenih elaborata sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj 78/15):

- 15 revidiranih procjembenih elaborata pristiglih od Grada Korčule - 14 procjembenih elaborata izrađeni po sudskom vještaku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Anti Leku), te 1 procjembeni elaborat izrađen po sudskom vještaku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Marku Barčotu,
- 3 procjembena elaborata pristigla od Općine Vela Luka, izrađeni po sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Darku Šeparoviću,

- 2 procjembena elaborata pristigla od Grada Ploča izrađena po sudskom vještaku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Anti Leku, od kojih je 1 revidirani,
- 2 procjembena elaborata pristigla od Općine Mljet izrađeni po sudskom vještaku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Zlatku Benderu,
- 1 revidirani procjembeni elaborat, pristigao od Dubrovačko – neretvanske županije, Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko-pravne poslove, izrađen po sudskom vještaku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Ivanu Luliću,
- 1 revidirani procjembeni elaborat pristigao od Dubrovačko – neretvanske županije, Upravnog odjela za poslove Župana i Županijske skupštine, izrađen po sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Peru Nikoletiću,
- 1 procjembeni elaborat pristigao od Općine Dubrovačko primorje izrađen po sudskom vještaku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Hrvoju Sambrailu,
- 1 procjembeni elaborat pristigao od Općine Trpanj izrađen po sudskom vještaku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Zlatku Benderu.

RASPRAVA

Na sjednicu je pristiglo ukupno 26 procjembenih elaborata i to:

- 15 revidiranih procjembenih elaborata pristiglih od Grada Korčule - 14 procjembenih elaborata izrađeni po sudskom vještaku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Anti Leku), te 1 procjembeni elaborat izrađen po sudskom vještaku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Marku Barčotu,
- 3 procjembena elaborata pristigla od Općine Vela Luka, izrađeni po sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Darku Šeparoviću,
- 2 procjembena elaborata pristigla od Grada Ploča izrađena po sudskom vještaku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Anti Leku, od kojih je 1 revidirani,
- 2 procjembena elaborata pristigla od Općine Mljet izrađeni po sudskom vještaku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Zlatku Benderu,
- 1 revidirani procjembeni elaborat, pristigao od Dubrovačko – neretvanske županije, Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko-pravne poslove, izrađen po sudskom vještaku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Ivanu Luliću,
- 1 revidirani procjembeni elaborat pristigao od Dubrovačko – neretvanske županije, Upravnog odjela za poslove Župana i Županijske skupštine, izrađen po sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Peru Nikoletiću,

- 1 procjembeni elaborata pristigao od Općine Dubrovačko primorje izrađen po sudskom vještaku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Hrvoju Sambrailu,
- 1 procjembeni elaborat pristigao od Općine Trpanj izrađen po sudskom vještaku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Zlatku Benderu,

a koji su već prethodno putem elektroničke pošte dostavljeni članovima Povjerenstva.

Pristupilo se pregledu elaborata te je ustanovljeno sljedeće:

1. *Revidirani procjembeni elaborat utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje na čest.zem. 4591/1 k.o. Žrnovo, oznake: PE-2026-04-03, koji je izradio stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, Ante Leko, a dostavljen od Grada Korčule:*

Navedeni elaborat se prihvaća.

2. *Revidirani procjembeni elaborat utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje na čest.zem. 4610/2 k.o. Žrnovo, oznake: PE-2026-04-05, koji je izradio stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, Ante Leko, a dostavljen od Grada Korčule:*

Navedeni elaborat se prihvaća.

3. *Revidirani procjembeni elaborat utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje na čest.zem. 4611/2 k.o. Žrnovo, oznake: PE-2026-04-07, koji je izradio stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, Ante Leko, a dostavljen od Grada Korčule:*

Navedeni elaborat se prihvaća.

4. *Revidirani Procjembeni elaborat utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje na čest.zem. 4589/11 k.o. Žrnovo, oznake: PE-2026-06-01, koji je izradio stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, Ante Leko, a dostavljen od Grada Korčule:*

Navedeni elaborat se prihvaća.

5. *Revidirani Procjembeni elaborat utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje na čest.zem. 4589/31 k.o. Žrnovo, oznake: PE-2026-06-02, koji je izradio stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, Ante Leko, a dostavljen od Grada Korčule:*

Navedeni elaborat se prihvaća.

6. *Revidirani Procjembeni elaborat utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje na čest.zem. 4591/2 k.o. Žrnovo, oznake: PE-2026-06-05, koji je izradio stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, Ante Leko, a dostavljen od Grada Korčule:*

Navedeni elaborat se prihvaća.

7. *Revidirani Procjembeni elaborat utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje na čest.zem. 4591/3 k.o. Žrnovo, oznake: PE-2026-06-06, koji je izradio stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, Ante Leko, a dostavljen od Grada Korčule:*

Navedeni elaborat se prihvaća.

8. *Revidirani Procjembeni elaborat utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje na čest.zem. 4593/26 k.o. Žrnovo, oznake: PE-2026-06-10, koji je izradio stalni sudski vještak iz područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, Ante Leko, a dostavljen od Grada Korčule:*

Navedeni elaborat se prihvaća.

9. *Revidirani Procjembeni elaborat utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje na čest.zem. 4609/1 k.o. Žrnovo, oznake: PE-2026-06-11, koji je izradio stalni sudski vještak iz područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, Ante Leko, a dostavljen od Grada Korčule:*

Navedeni elaborat je bio prihvaćen uz uvjet na prethodnoj sjednici.

10. *Revidirani Procjembeni elaborat utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje na čest.zem. 4615/1 k.o. Žrnovo, oznake: PE-2026-06-12, koji je izradio stalni sudski vještak iz područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, Ante Leko, a dostavljen od Grada Korčule:*

Navedeni elaborat se prihvaća.

11. *Revidirani Procjembeni elaborat utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje na čest.zem. 655/68 k.o. Korčula, oznake: PE-2026-06-13, koji je izradio stalni sudski vještak iz područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, Ante Leko, a dostavljen od Grada Korčule:*

Navedeni elaborat se prihvaća.

12. *Revidirani Procjembeni elaborat utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje na čest.zem. 655/57 k.o. Korčula, oznake: PE-2026-06-14, koji je izradio stalni sudski vještak iz područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, Ante Leko, a dostavljen od Grada Korčule:*

Navedeni elaborat se prihvaća.

13. *Revidirani Procjembeni elaborat utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje na čest.zem. 655/67 k.o. Korčula, oznake: PE-2026-06-15, koji je izradio stalni sudski vještak iz područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, Ante Leko, a dostavljen od Grada Korčule:*

Navedeni elaborat se prihvaća.

14. *Revidirani Procjembeni elaborat utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje na čest.zem. 655/114 k.o. Korčula, oznake: PE-2026-06-16, koji je izradio stalni sudski vještak iz područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, Ante Leko, a dostavljen od Grada Korčule:*

Navedeni elaborat se prihvaća.

15. *Revidirani Procjembeni elaborat utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine radi potpunog izvlaštenja na dijelu čest.zem. 442/30 k.o. Korčula (novoformirana čest.zem. 442/39 k.o. Korčula), oznake: 4/25, koji je izradio stalni sudski vještak iz područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, Marko Barčot, a dostavljen od Grada Korčule:*

Navedeni elaborat se prihvaća.

16. *Procjembeni elaborat utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje na čest.zem. 31670 i 31669/2 k.o. Vela Luka, oznake: P_07_2026, koji je izradio stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, Darko Šeparović, a dostavljen od Općine Vela Luka:*

Navedeni elaborat se prihvaća.

17. *Procjembeni elaborat utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje na čest.zem. 2373/3 k.o. Vela Luka, oznake: P_08_2026, koji je izradio stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, Darko Šeparović, a dostavljen od Općine Vela Luka:*

Navedeni elaborat se prihvaća.

18. *Procjembeni elaborat utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje na čest.zem. 2400/272 k.o. Vela Luka, oznake: P_09_2026, koji je izradio stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, Darko Šeparović, a dostavljen od Općine Vela Luka:*

Navedeni elaborat se prihvaća.

19. *Revidirani procjembeni elaborat utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje na čest.zem. 2215 k.o. Ploče, oznake: PE-2026-01-06-P, koji je izradio stalni sudski vještak iz područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, Ante Leko, a dostavljen od Grada Ploče:*

Navedeni elaborat se prihvaća.

20. *Procjembeni elaborat utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje na čest.zem. 593/1 k.o. Rogotin, oznake: PE-2026-08-05, koji je izradio stalni sudski vještak iz područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, Ante Leko, a dostavljen od Grada Ploče:*

Navedeni elaborat se prihvaća.

21. *Procjembeni elaborat utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine radi prodaje od strane jedinice lokalne samouprave na čest.zem. 8781/62 k.o. Babino Polje, oznake: PR VII-31/2026, koji je izradio stalni sudski vještak iz područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, Zlatko Bender, a dostavljen od Općine Mljet:*

Navedeni elaborat se prihvaća.

22. *Procjembeni elaborat utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine radi prodaje od strane jedinice lokalne samouprave na čest.zem. 8781/21, 8781/22, 8781/23, 8781/24, 8781/25, 8781/32, 8781/34, 8781/35 k.o. Babino Polje te na dijelu 8781/36, 8781/37, 8781/38, 8781/39, 8781/40, 8781/57 k.o. Babino Polje, oznake: PR VIII-5/2026, koji je izradio stalni sudski vještak iz područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, Zlatko Bender, a dostavljen od Općine Mljet:*

Navedeni elaborat se prihvaća.

23. *Revidirani Procjembeni elaborat utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine radi razvrgnuća suvlasničke zajednice na čest.zem. 1613 k.o. Opuzen I, oznake: 77/26 - dopuna, koji je izradio stalni sudski vještak iz područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, Ivan Lulić, a dostavljen od Dubrovačko – neretvanske županije, Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko-pravne poslove:*

Navedeni elaborat se prihvaća.

24. *Revidirani Procjembeni elaborat utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na čest.zgr. 808 (S.I.) odnosno k.č. 3908 (N.I.) k.o. Metković, oznake: 1-09-2026, koji je izradio stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, Pero Nikoletić, a dostavljen od Dubrovačko – neretvanske županije, Upravnog odjela za poslove Župana i Županijske skupštine:*

Navedeni elaborat se prihvaća.

25. *Procjembeni elaborat utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje na čest.zgr. 57 k.o. Smokovljani, oznake: 34/26, koji je izradio stalni sudski vještak iz područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, Hrvoje Sambrailo, a dostavljen od Općine Dubrovačko primorje:*

Navedeni elaborat se prihvaća uz uvjet zaokruživanja cijene sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, od 08.05.2023., izdana od strane Ministarstva prostornog

uređenja, graditeljstva i državne imovine, KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31.

26. *Procjembeni elaborat utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine radi prodaje od strane jedinice lokalne samouprave na čest.zem. 3421/7 k.o. Trpanj, oznake: PR VIII-16/2026, koji je izradio stalni sudski vještak iz područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, Zlatko Bender, a dostavljen od Općine Trpanj:*

Navedeni elaborat se prihvaća.

Na pročitani zapisnik nazočni nemaju primjedbe te ga svojeručno potpisuju.

Završeno u 13:45 sati.

Jelena Paljetak Milas

Nikša Konjevod

Ivan Grizelj

Milena Burazor

Nikola Bukvić

Zapisnik sastavio:
Ilma Arslanagić

REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
Dubrovačko-neretvanska županija;Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju;Sjedište u Dubrovniku

KLASA: 364-01/26-01/322
URBROJ: 2117-23-1/10-26-2
Dubrovnik, 15. rujna 2026.

OPĆINA VELA LUKA
Obala 3 19
20270 VELA LUKA

PREDMET: Procjembeni elaborati– oznaka: P_07_2026, P_08_2026, P_09_2026

- mišljenje, daje se

Poštovani,

obavještavamo Vas da je na 47. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva za tržište nekretnina na području Dubrovačko – neretvanske županije, održanoj dana 14. rujna 2026., odlučeno da se Procjembeni elaborati utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje, oznake:

- P_07_2026 za čest.zem. 31670 i 31669/2 k.o. Vela Luka,
- P_08_2026 za čest.zem. 2373/3 k.o. Vela Luka,
- P_09_2026 za čest.zem. 2400/272 k.o. Vela Luka,

koje je izradio stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, Darko Šeparović, a dostavljeni od Općine Vela Luka, **PRIHVAĆAJU** obzirom da du isti izrađeni u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina ("NN", br.78/2015).

S poštovanjem,

VIŠI STRUČNI SURADNIK I

Ilma Arslanagić, mag.admin.publ.

DOSTAVITI:

1. OPĆINA VELA LUKA, OBALA 3 19, VELA LUKA, 20270

PRIVITAK:

- kopija zapisnika sa 47. sjednice Procjeniteljskog povjerenstva, održane 14.09.2026.