ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

- građevinsko zemljište -

zemljište, k.č.br. 4611/2 ,k.o. Žrnovo



Lokacija: Žrnovo bb, k.č.br 4611/2, k.o. Žrnovo

Naručitelj: GRAD KORČULA
Trg Antuna i Stjepana Radića 1, 20260 Korčula
OIB: 92770362982

Svrha: Kupoprodaja

Oznaka: PE-2026-04-07

Oznaka nekretnine	Tržišna vrijednost nekretnine (€)
Građevinsko zemljište, k.č.br. 4611/2, upisano u ZK ul.br. 4116, k.o. Žrnovo, površine 1692 m^2	**255.140,28 EUR**
Tržišna vrijednost nekretnine, zaokruženo u skladu s čl. 68, st (5) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina i Uputom o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH	**255.100,00 EUR**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
ANTE LEKO
dipl.ing.grad.
ZAGREB
Ulica Nikole Tesle 8

Ante Leko, dipl.ing.građ.

Mjesto: Zagreb Datum: ožujak / 2026.

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

SADRŽAJ

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM
2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
3. ZADATAK
4. REZULTATI OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE
5. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
6. ODABIR METODE
7. IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
8. ZAKLJUČAK
9. PRILOZI

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/438
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-07

Zagreb, 21. listopada 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Ante Leke, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Ulica Nikole Tomašića 8, OIB: 63218188634, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Ante Leko, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Ulica Nikole Tomašića 8, OIB: 63218188634, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ante Leko, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, diplomu Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu kojom je stekao stručni naziv diplomiranog inženjera građevinarstva, potvrdu Hrvatske komore inženjera građevinarstva o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-614/2020 od 6. srpnja 2020. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen

514|UPI710032401438|7

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom I. iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR

Damir Habijan

DOSTAVITI:
1. Ante Leko, Zagreb, Ulica Nikole Tomašića 8
2. Pismohrana-ovdje.

514|UPI710032401438|7

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

● Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju	(NN 155/25)
Zakon o gradnji	(NN 155/25)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 86/12,143/13, 65/17, 14/19)

● Propisi 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 106/25)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m^3 etalonske građevine	(NN 98/18)

● Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima	(NN 152/14, 81/15, 94/17)
Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade	(NN 74/14, 69/17, 98/19)

● Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 80/17, 90/20, 01/21, 45/21)

● Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)

● Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije - VIII. ID *(Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije broj 6/03, 3/05-usklađenje, 3/06*, 7/10, 4/12.-ispravak, 9/13, 2/15-usklađenje, 7/16, 2/19, 6/19-pročišćeni tekst, 03/20 i 12/20-pročišćeni tekst (*-Presuda Visokog upravnog suda RH Br:Usoz-96/2012-8 od 28.11.2014., Narodne novine broj 10/15 od 28.1.2015.)*

Prostorni plan uređenja Grada Korčule - III. ID *(Službeni glasnik Grada Korčule broj 2/03, 3/08, 3/11, 10/15 i 9/16)*

Urbanistički plan uređenja Ekonomija *(Službeni glasnik Grada Korčule broj 2/20)*

● Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
Publikacija "Financijska stabilnost", br. 26 od lipnja 2025., HNB, www.hnb.hr
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica,Zagreb,2016.

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

3. ZADATAK

Na zahtjev naručitelja, GRAD KORČULA, Trg Antuna i Stjepana Radića 1, 20260 Korčula, OIB: 92770362982, zadatak stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta u vlasništvu trećih osoba, i to:

- nekretninu označenu kao: zk.č.br. 4611/2 ,k.o. Žrnovo ZK.ul.br. 4116

Predmetni elaborat je izrađen na temelju očevida na terenu te u skladu s dostupnom dokumentacijom:
- izvadak iz zemljišne knjige
- prijepis posjedovnog lista
- izvod iz katastarskog plana
- izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
- važeća prostorno-planska dokumentacija - Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije - VIII. ID / Prostorni plan uređenja Grada Korčule - III. ID / UPU Ekonomija

PODACI O VLASNIŠTVU

Uvidom u dostupnu dokumentaciju (izvadak iz zemljišne knjige) utvrđuje se da je nekretnina u vlasništvu:

5. Vlasnički dio: 1/1
BJANKURA D.O.O. ZA USLUGE, OIB: 80198370389, 22. LIPNJA 1941. - POČETAK ANTIFAŠISTIČKE BORBE HRVATSKOG NARODA 2, 20260 KORČULA

Napomena: U prilogu elaborata nalazi se izvadak iz zemljišne knjige.

Predmetna nekretnina u naravi predstavlja neizgrađeno zemljište. Čestica se nalazi unutar područja Prostornog plana uređenja grada Korčule, odnosno dio predmetne čestice nalazi se unutar obuhvata UPU Ekonomija. Zemljište je ravan teren sa izgrađenom strukturom suhozida. Prilikom očevida nisu uočena onečišćenja tla.



Slika: Lokacija k.č.br. 4611/2, k.o. Žrnovo u odnosu na uže okolno područje

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133



Slika: Lokacija k.č.br. 4611/2, k.o. Žrnovo u odnosu na šire okolno područje

IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA I IDENTIFIKACIJA

Pregledom dostavljene dokumentacije, kao i na osnovu podataka prikupljenih na očevidu, zaključuje se da su oznaka čestice i površine usklađene u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi.

KATASTAR			ZEMLJIŠNA KNJIGA		
čestica	općina	površina (m2)	čestica	općina	površina (m2)
4611/2	Žrnovo	1.692	4611/2	Žrnovo	1.692

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

4. REZULTATI OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Očevid na lokaciji nekretnine je proveden: 24.03.2026. godine

Prilikom očevida identificirana je predmetna nekretnina - građevinsko zemljište. Utvrđena je lokacija i konfiguracija terena, građevinske poboljšice, uređenje okoliša, te ostale odlučne činjenice. Dio fotografija priložen je u ovom elaboratu, a ostatak se nalazi pohranjen u arhivu vještaka.

Općenito

Zemljište je položeno ravno. Predmetna nekretnina je omeđena suhozidom sa južne i zapadne strane. Južni suhozid ima prosječne dimenzije 1,50 x 1,00 m, s duljinom od oko 40,00 m'. Zapadni suhozid ima prosječne dimenzije 1,00 x 1,00 m, a njegova duljina iznosi približno 26,00 m'. Ukupni volumen suhozida procijenjen je na 86,00 m³. Zemljište ima izravan kolni i pješački pristup javnoj prometnici.

Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine je vrijednost građevinskog zemljišta sa izvedenim građevinskim poboljšicama. Na predmetnoj nekretnini smještena je betonara, čija se vrijednost ne uključuje u procjenu.





Slike: pogled na predmetnu nekretninu

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

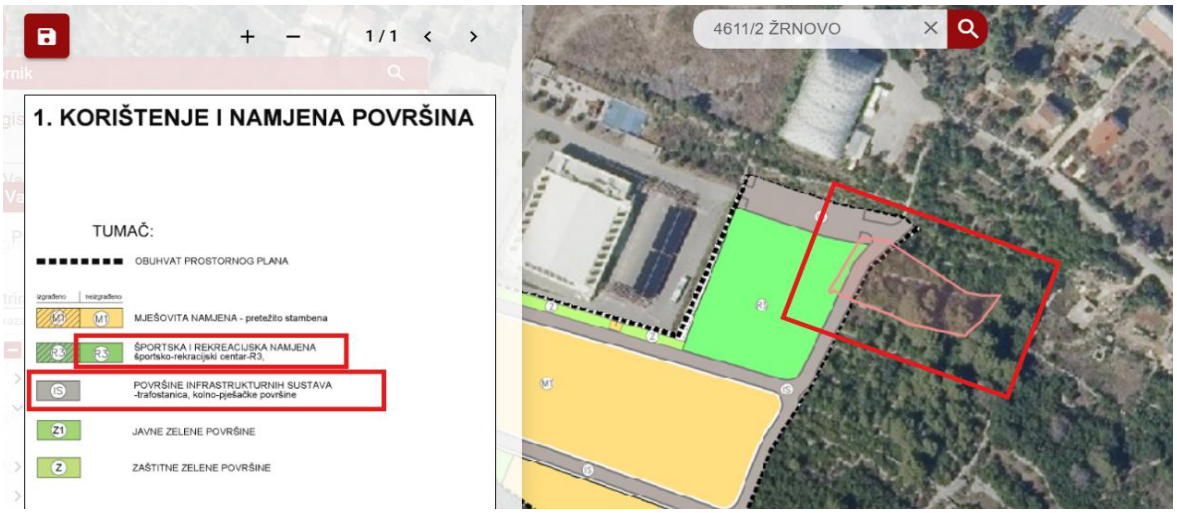




Slike: pogled na predmetnu nekretninu

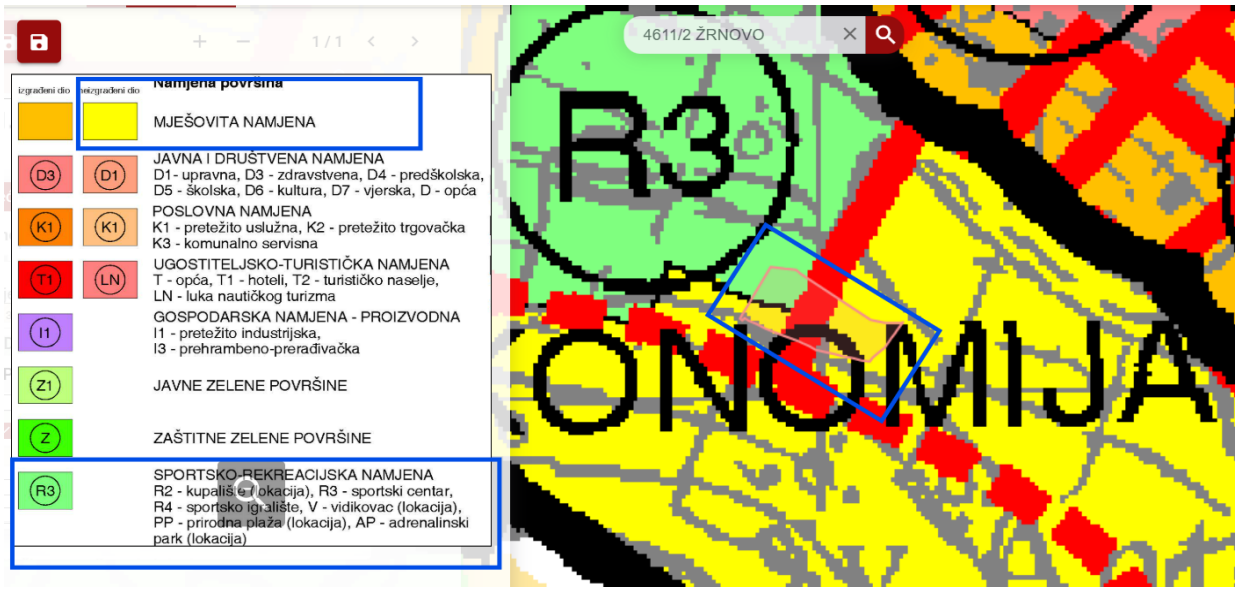
Prostorno-planski uvjeti

Nekretnina oznake k.č.br. 4611/2, k.o. Žrnovo, dijelom se nalazi unutar područja Prostornog plana uređenja Grada Korčule i to dijelom u športskoj i rekreacijskoj namjeni (R3) i dijelom u mješovitoj namjeni. Preostali dio predmetne nekretnine se nalazi unutar obuhvata UPU-a Ekonomija, i to dijelom u športskoj i rekreacijskoj namjeni (R3) - neizgrađeni dio, a dijelom na površini infrastrukturnih sustava (IS).

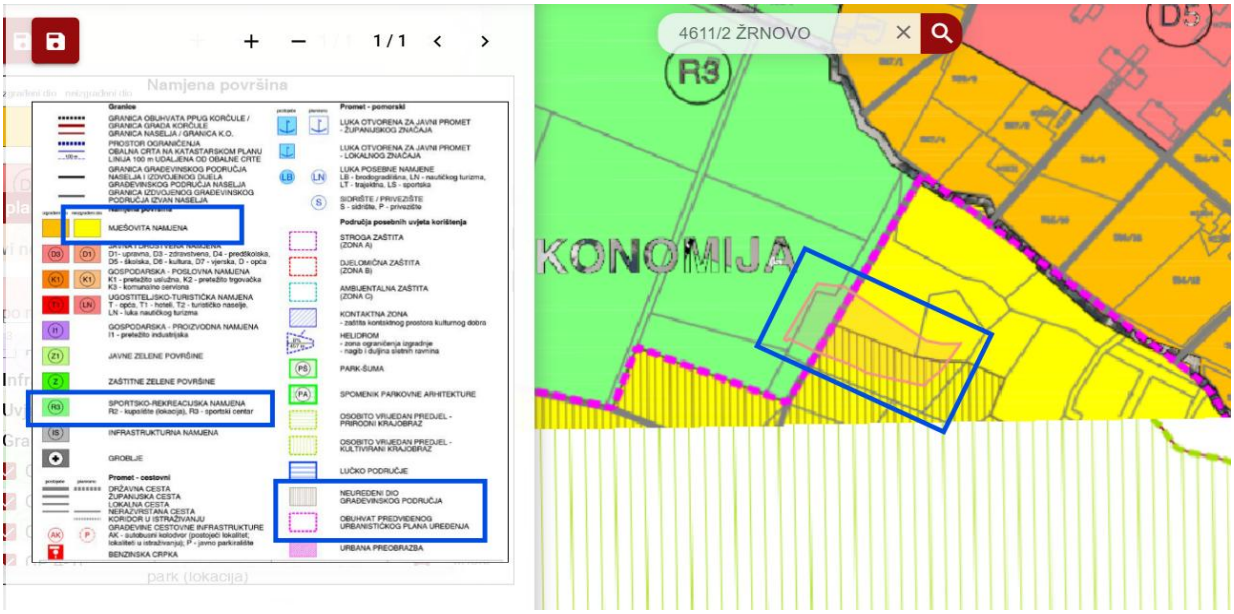


Slika: preklop katastarske čestice s važećom prostorno-planskom dokumentacijom - UPU Ekonomija (Službeni glasnik Grada Korčule broj 2/20),, kartografski prikaz 1. (Korištenje i namjena površina)

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133



Slika: preklop katastarske čestice s važećom prostorno-planskom dokumentacijom -PPUG Korčula - III. ID (Službeni glasnik Grada Korčule broj 2/03, 3/08, 3/11, 10/15 i 9/16), kartografski prikaz 1. (Korištenje i namjena površina)



Slika: preklop katastarske čestice s važećom prostorno-planskom dokumentacijom - PPUG Korčula - III. ID (Službeni glasnik Grada Korčule broj 2/03, 3/08, 3/11, 10/15 i 9/16), kartografski prikaz 4-10. Građevinska područja

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

Načelo prethodnog učinka

Budući da se radi o čestici koja predstavlja trajnu površinu javne namjene, u smislu čl. 47. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, izračun tržišne vrijednosti se provodi načelom prethodnog učinka – stanje odnosno kakvoća nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja, odnosno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja u smislu privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti.

'PPŽ Dubrovačko-neretvanske županije - VIII. ID (pročišćeni tekst), Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije broj 6/03, 3/05-usklađenje, 3/06*, 7/10, 4/12.-ispravak, 9/13, 2/15-usklađenje, 7/16, 2/19, 6/19-pročišćeni tekst, 03/20 i 12/20-pročišćeni tekst (*-Presuda Visokog upravnog suda RH Br:Usoz-96/2012-8 od 28.11.2014., Narodne novine broj 10/15 od 28.1.2015.)

Prostorni plan uređenja Grada Korčule - III. ID (Službeni glasnik Grada Korčule broj 2/03, 3/08, 3/11, 10/15 i 9/16)

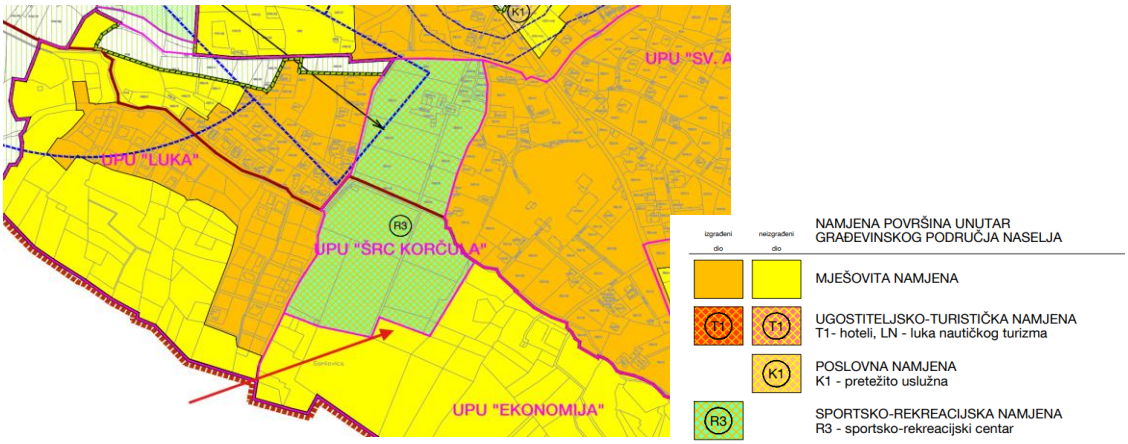
Urbanistički plan uređenja Ekonomija (Službeni glasnik Grada Korčule broj 2/20)

Za utvrđivanje uporabnog svojstva nekretnine, bitno je promatrati ponajprije detaljnije planove, odnosno Prostorni plan uređenja Grada Korčule u konkretnom slučaju.

Analiziran je trenutno važeći Prostorni plan uređenja Grada Korčule - III. ID iz 2015. godine. Pregledom kartografskih prikaza utvrđeno je da je dio predmetne nekretnine javne namjene - R3.

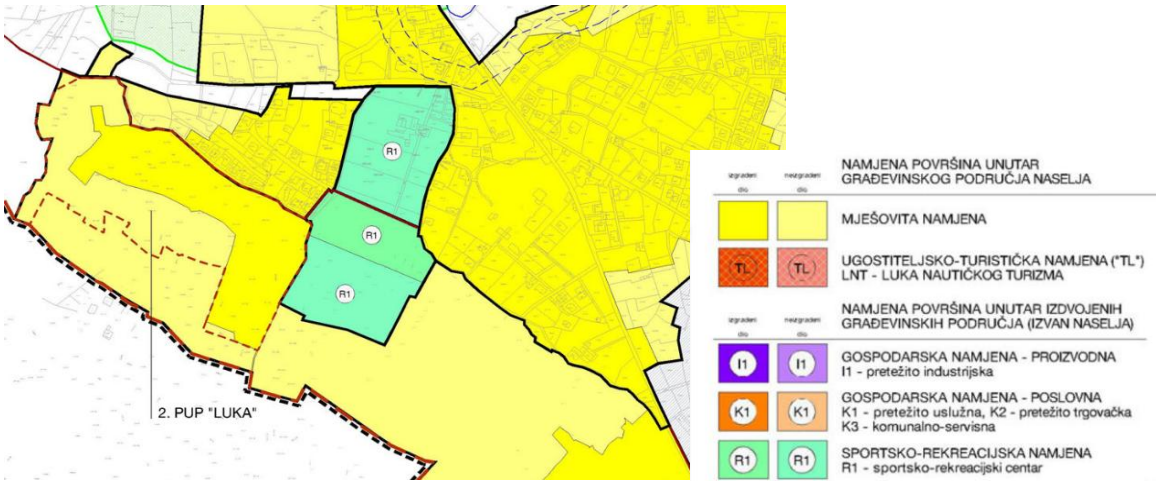
Načelo prethodnog učinka

Budući da je predmetna nekretnina javne namjene u prostornom planu PPUG Korčula - III. ID iz 2015. godine, vještak je pristupio analizi ranijih prostornih planova.Pregledom PPUG Korčula I. i II. ID te pregledom osnovnog plana iz PPUG Korčula iz 2003. godine.



Slika: preklop katastarske čestice s prostorno-planskom dokumentacijom - PPUG Korčula II. ID(Službeni glasnik Grada Korčula, broj 03/11) -izmjene i dopune iz 2011., kartografski prikaz 4-10. (građevinska područja)

Na temelju uvida u kartografske prikaze PPUG Korčula – II. izmjene i dopune, utvrđuje se da se dio predmetne čestice nalazi unutar površina javne namjene.



Slika: preklop katastarske čestice s prostorno-planskom dokumentacijom - PPUG Korčula I. ID (usklađenje) (Službeni glasnik Grada Korčula,broj 02/03. i 03/08.) -izmjene i dopune iz 2008., kartografski prikaz 4-10. (građevinska područja)

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

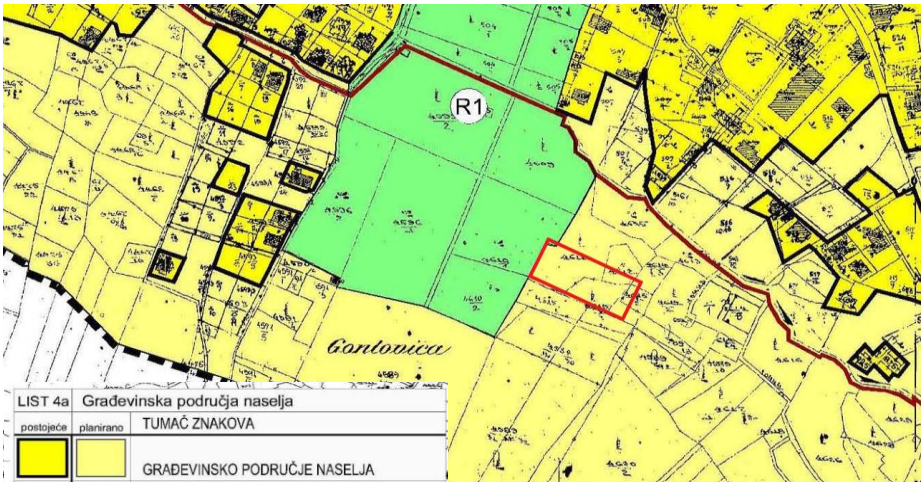
Prema pregledu PPUG Korčula – I. izmjena i dopuna, iz dostupnih kartografskih prikaza nije moguće jasno i nedvojbeno utvrditi radi li se o javnoj ili mješovitoj namjeni predmetne čestice.

Zbog toga je izvršena usporedna analiza s osnovnim Prostornim planom uređenja grada Korčule iz 2003. godine. U tom planu grafički su prikazane katastarske čestice, iz čega je vidljivo da se predmetna čestica nalazi unutar zone mješovite namjene (M).

Također, zona R namjene (rekreacijska) na tom području zadržala je isti oblik i obuhvat i u kasnijim izmjenama plana, što ukazuje da nije došlo do promjene granica te zone niti prenamjene predmetne čestice.

Slijedom navedenog, može se zaključiti da osnovni Prostorni plan uređenja Grada Korčule iz 2003. godine jasno potvrđuje kako se predmetna čestica nalazi unutar zone mješovite (M) namjene. Isto tako, u PPUG Korčula iz 2008. godine – I. izmjene i dopune (usklađenje), predmetna čestica zadržava status mješovite namjene.

Posebno se naglašava da je zona R namjene (rekreacijska) na predmetnom području ostala nepromijenjena u odnosu na plan iz 2003. godine, odnosno zadržala je isti prostorni obuhvat i oblik i u 2008. godini, što je vidljivo iz grafičkih prikaza oba plana. Navedeno potvrđuje da nije došlo do promjene granica R zone niti do prenamjene predmetne čestice, već se ista kontinuirano nalazi unutar zone mješovite namjene.



Slika: preklop katastarske čestice s prostorno-planskom dokumentacijom - PPUG Korčula (Službeni glasnik Grada Korčula, broj 02/03) - osnovni plan iz 2003. godine, kartografski prikaz 4-10. (građevinska područja)

Nastavno na prethodno navedeno, budući da je predmetna nekretnina u osnovnom planu PPUG Korčula iz 2008. godine – I. izmjene i dopune (usklađenje) utvrđena kao površina mješovite namjene, vještak smatra da je navedeni plan relevantna osnova za određivanje namjene predmetnog zemljišta.

Sukladno tome, utvrđuje se da je namjena predmetnog zemljišta „građevinsko područje naselja – mješovita namjena“ bila važeća na dan kakvoće 06.06.2011. godine, odnosno na dan koji prethodi donošenju PPUG Korčula – II. ID.

Analizom odredbi tekstualnog dijela PPUG-a Korčula – III. izmjena i dopuna, utvrđeno je da su za predmetnu nekretninu propisani sljedeći uvjeti (za neizgrađeni
*za samostojeći način građenja veličine građevne čestice u odnosu na odgovarajući način građenja osnovne zgrade propisuju se kako slijedi:
u neizgrađenom dijelu GPN-a: od 300 do zaključno 3000 m²;
*najmanja širina građevne čestice na regulacijskoj liniji iznosi 14,00 m
*koeficijent izgrađenosti za samostojeći i poluugrađeni način građenja: 0,3
*najveća vrijednost koeficijenta iskorištenosti propisuju se, ukoliko nije drukčije određeno daljnjim detaljnijim odredbama Plana: 1,5

Za predmetnu katastarsku česticu predviđena je obveza izrade urbanističkog plana uređenja UPU „Ekonomija“. UPU „Ekonomija“ donesen je 31. siječnja 2020. godine. Urbanistički plan uređenja (UPU) „Ekonomija“ trenutno obuhvaća manji dio čestice koji se nalazi unutar površine infrastrukturne namjene, kao i manji dio unutar zone R3 namjene. Za navedeno područje predviđena je izrada UPU-a „Ekonomija“ kojim će se proširiti postojeći obuhvat plana.
Iako je plan donesen, isti ne obuhvaća cjelokupno područje u skladu s planiranom namjenom, zbog čega je potrebno njegovo proširenje i usklađenje s važećom prostorno-planskom dokumentacijom.

Nekretnini je omogućen direktan motorni i pješački pristup sa sjeverne strane na javnu prometnu površinu te ispunjava uvjet površine i ostale osnovne prostorne uvjete za gradnju. Sukladno tome, utvrđuje se da u smislu čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), predmetna čestica spada u 1. kategoriju zemljišta - *obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.*

Dan kakvoće: 06.06.2011. Dan vrednovanja: 24.03.2026.

Rekapitulacija

Red. br.	Oznaka nekretnine	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kateogrija zemljišta	Površina (m2)	Dan kakvoće	Utvrđeno prema
1.	zk.č.br. 4611/2, k.o. Žrnovo	M	1,50	1.	1.692	06.06.2011.	PPUG Korčula - I. ID (usklađenje)

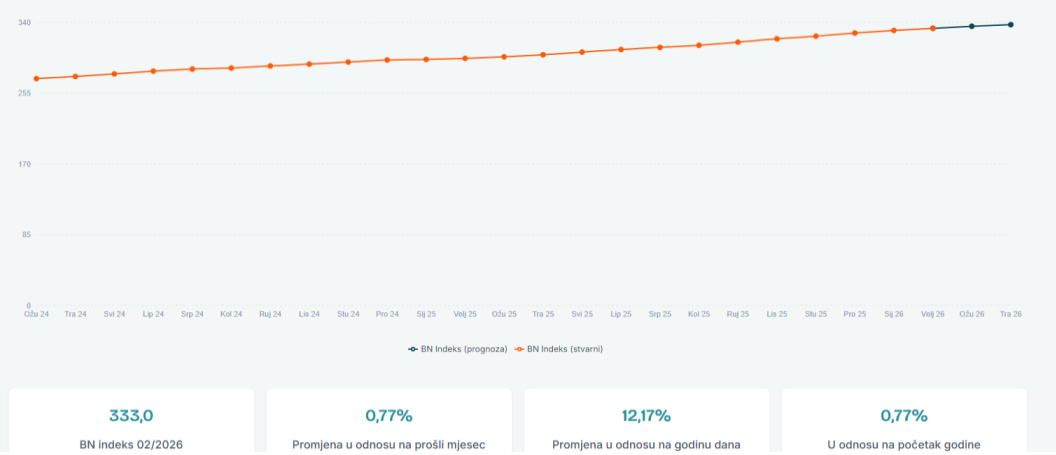
ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

5. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

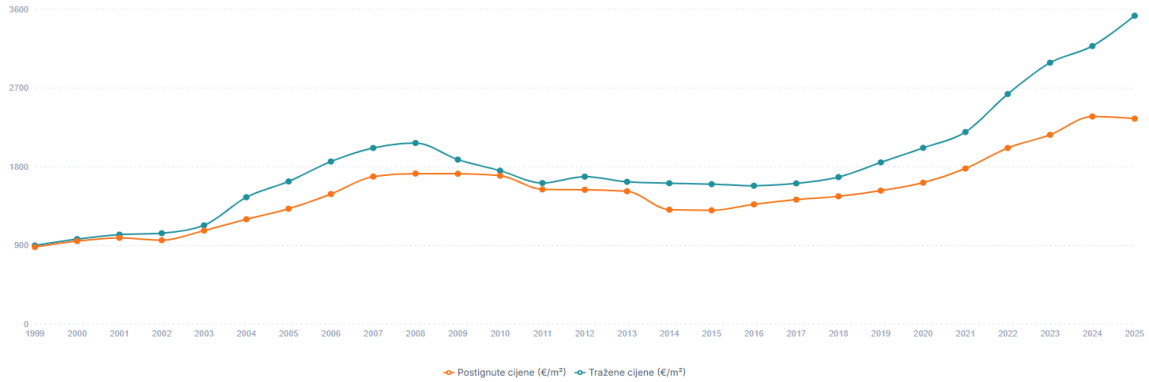
U siječnju 2026. BN indeks stambenih nekretnina zabilježio je porast od 1% u odnosu na prošli mjesec. Na godišnjoj razini indeks je porastao za 11%. Najveći doprinos porastu dala je regija Zagreba, dok Jadranska regija bilježi umjereniji trend.

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.

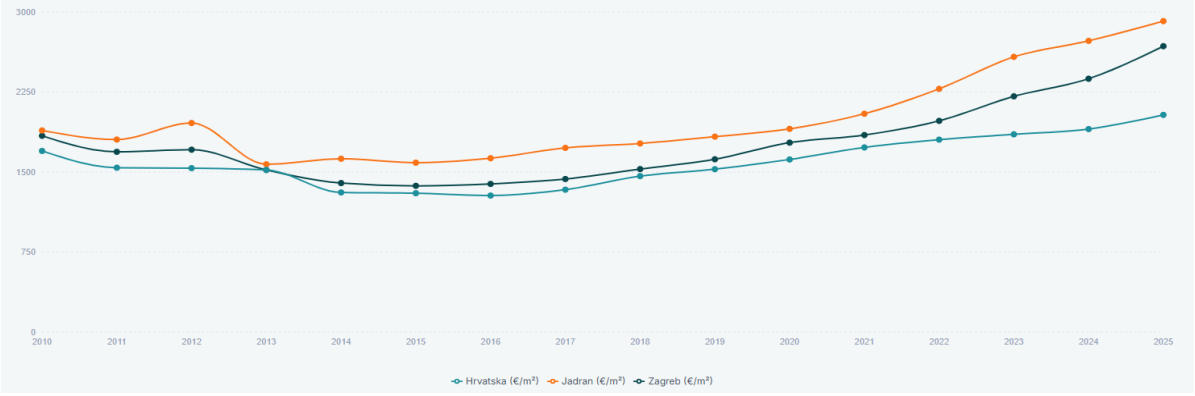
U nastavku je prikazan BN indeks - jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina, objavljuje se jednom mjesečno (izvor – www.burza-nekretnina.com).



Graf u nastavku prikazuje tražene i postignute cijene na tržištu nekretnina u HR za stanogradnju, a na temelju podataka iz Burze nekretnina.



Prosječno postignute cijene su prikazane za stambene nekretnine na području Grada Zagreba (narančasta linija), Jadrana (plava linija) i cijele Hrvatske (siva linija).



ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

6. ODABIR METODE

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine se provodi metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima;

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (članak 9. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina) poredbenih nekretnina. Ako se prigodom primjene poredbene metode utvrdi da nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti odstupa svojim obilježjima od poredbenih katastarskih čestica ili približnih vrijednosti ili poredbenih pokazatelja, onda se ta odstupanja uzimaju u obzir dodacima ili odbicima ili na neki drugi prikladan način. U slučajevima kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih katastarskih čestica ili približnim vrijednostima zemljištima odstupaju od utvrđenih na dan utvrđivanja tržišne vrijednosti, primjenjuju se postojeći indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje.

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

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

Obrazloženje za odabir metode

Predmet procjene je: **NEIZGRAĐENO ZEMLJIŠTE.**
Kao metoda procjene vrijednosti u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) odabrana je:
POREDBENA METODA.

Poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine.

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

Opće i posebne pretpostavke

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 155/25), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti. Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 155/25), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristi u bilo kakve druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:
- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 155/25

POSEBNE PRETPOSTAVKE:
- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine. elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne poredbe transakcija ili prodaja, tj. poredbenom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama.
Prilagodbe u poredbi vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se poredbene nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni, itd...
Ukoliko se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva, kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1 m^2 površine (građevine ili zemljišta).

Podaci potrebni za provedbu poredbenog postupka kojim se utvrđuje tržišna vrijednost promatrane nekretnine, preuzeti su iz zbirke kupoprodajnih cijena dostavljenih od Dubrovačko-neretvanske županije, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Sjedište u Dubrovniku.

Podaci o izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena:
KLASA: 364-01/26-01/136 URBROJ: 2117-23-1/10-26-2 od 02.04.2026.

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena prikazan u tablici u nastavku sadrži podatke o 7 realiziranih kupoprodaja zemljišta.

Tablica: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

Red br.	Katastarska čestica	Katastarska općina	Namjena zemljišta	Površina u prometu (m^2)	Cijena (€/m^2)	Datum kupoprodaje	Kategorija zemljišta
1.	507/1	KORČULA	M	527,00	103,93	5.2.2024	2.
2.	4625/1	ŽRNOVO	M	770,00	100,00	5.10.2023	2.
3.	4475/50	ŽRNOVO	M	433,00	161,27	22.9.2022	1.
4.	4634/3	ŽRNOVO	M	741,00	118,76	31.10.2023	1.
5.	509/3	KORČULA	M	857,00	144,69	20.8.2024	1.
6.	509/3	KORČULA	M	44,00	113,11	22.9.2023	1.
7.	4591/7	ŽRNOVO	M1	820,00	113,41	26.7.2024	1.

Prethodno prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine u istom/sličnom cjenovnom bloku. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih objekata Državnog zavoda za statistiku (tablica 13.1.4.).

Tablica: Realizirane kupoprodaje nakon međuvremenskog izjednačavanja

Red br.	Katastarska čestica	Katastarska općina	Namjena zemljišta	Površina u prometu (m^2)	Cijena (€/m^2)	Datum kupoprodaje	Međuvremensko izjednačavanje (€/m2)
1.	507/1	KORČULA	M	527,00	103,93	5.2.2024	122,19
2.	4625/1	ŽRNOVO	M	770,00	100,00	5.10.2023	119,17
3.	4475/50	ŽRNOVO	M	433,00	161,27	22.9.2022	220,85
4.	4634/3	ŽRNOVO	M	741,00	118,76	31.10.2023	141,52
5.	509/3	KORČULA	M	857,00	144,69	20.8.2024	158,03
6.	509/3	KORČULA	M	44,00	113,11	22.9.2023	143,22
7.	4591/7	ŽRNOVO	M1	820,00	113,41	26.7.2024	123,87

Nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja, nekretnine koje odstupaju više od 30% od prosjeka kupoprodajnog skupa bit će isključene iz daljnjeg izračuna.

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

Interkvalitativno izjednačavanje

Interkvalitativno izjednačenje provodi se po kriteriju kategorije zemljišta i odstupanja u mjeri građevinskog korištenja. Budući da je predmetna nekretnina iste kategorije kao i usporedive kupoprodaje pod rednim br. 3-7., nisu primijenjeni korekcijski koeficijenti po osnovi kategorije zemljišta. Budući da su usporedive kupoprodaje pod rednim brojevima 1 i 2 zemljišta druge kategorije, te da vještak raspolaže s pet usporedivih kupoprodaja zemljišta prve kategorije, kupoprodaje zemljišta druge kategorije bit će isključene iz daljnjeg izračuna.

Red br.	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina u prometu (m^2)	Cijena (€/m^2)	Kategorija zemljišta	Međuvremensko izjednačavanje (€/m2)	Međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje po ktg (€/m2)
3.	4475/50	ŽRNOVO	433,00	161,27	1.	220,85	220,85
4.	4634/3	ŽRNOVO	741,00	118,76	1.	141,52	141,52
5.	509/3	KORČULA	857,00	144,69	1.	158,03	158,03
6.	509/3	KORČULA	44,00	113,11	1.	143,22	143,22
7.	4591/7	ŽRNOVO	820,00	113,41	1.	123,87	123,87

Odstupanje u mjeri građevinskog korištenja provodi se temeljem koeficijenta iskoristivosti koji je definiran prostorno-planskim odredbama. Koeficijent iskoristivosti predmetne i poredbenih nekretnina pod br. 3 - 6 iznosi 1,5. Koeficijent iskoristivosti poredbene nekretnine pod br. 7 iznosi 0,9. Prema tome, primjenjen je korekcijski koeficijent po navedenom kriteriju prema prilogu 11. Pravilnika.

Tablica: Interkvalitativno izjednačenje i statistička obrada

Red br.	Katastarska čestica	Katastarska općina	Cijena (€/m^2)	Međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje po ktg (€/m2)	Koeficijent iskoristivosti (ki max)	Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje (koef. Iskoristivosti)	Odstupanje od kupoprodajnog skupa
3.	4475/50	ŽRNOVO	161,27	220,85	1,5	220,85	33,70%
4.	4634/3	ŽRNOVO	118,76	141,52	1,5	141,52	-14,32%
5.	509/3	KORČULA	144,69	158,03	1,5	158,03	-4,33%
6.	509/3	KORČULA	113,11	143,22	1,5	143,22	-13,29%
7.	4591/7	ŽRNOVO	113,41	123,87	0,9	162,27	-1,76%

Poredbene nekretnine su međuvremenski i interkvalitativno izjednačene u odnosu na procjenjivanu nekretninu, u skladu s odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) .

Nakon provedenog međuvremenskog izjednačavanja, cijene koje značajno odstupaju od prosjeka kupoprodaja bit će isključene iz izračuna. Nakon provođenja interkvalitativnog izjednačavanja, odstupanje poredbenih nekretnina od prosjeka mora biti unutar 30%.

Tablica: Isključivanje kupoprodaja

Red br.	Katastarska čestica	Katastarska općina	Cijena (€/m^2)	Međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje po ktg (€/m2)	Koeficijent iskoristivosti (ki max)	Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje (koef. Iskoristivosti)	Odstupanje od kupoprodajnog skupa
4.	4634/3	ŽRNOVO	118,76	141,52	1,5	141,52	-14,32%
5.	509/3	KORČULA	144,69	158,03	1,5	158,03	-4,33%
6.	509/3	KORČULA	113,11	143,22	1,5	143,22	-13,29%

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

Ostala obilježja nekretnine

Usporedne nekretnine pokazuju dovoljnu podudarnost s procjenjivanom nekretninom, stoga nisu primijenjeni korekcijski koeficijenti po kriteriju položajnih i fizičkih svojstava nekretnine. S obzirom na opće stanje nekretnine, lokaciju i veličinu, karakteristike poredbenih nekretnina i datume kupoprodaja te ostale dostupne podatke, kako bi se dobio što realniji presjek tržišta iz aplikacije, za usporedni niz se usvajaju sljedeće cijene:

Tablica: Izračun jedinične vrijednosti

Red br.	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina u prometu (m^2)	Datum kupoprodaje	Međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje (€/m2)	Prosječna cijena poredbenih nekretnina (€/m2)
1	4634/3	ŽRNOVO	741,00	31.10.2023	141,52	**147,59**
2	509/3	KORČULA	857,00	20.8.2024	158,03	
3	509/3	KORČULA	44,00	22.9.2023	143,22	

Građevinske poboljšice

Očevidom je utvrđeno da je na predmetnoj čestici izgrađena struktura suhozida. Vrijednost suhozida utvrđena je temeljem volumena suhozida (m3).
Izvršena je izmjera prilikom obavljanja očevida. Prema tome, u tablici prikaz izračuna vrijednosti opisane građevinske poboljšice - suhozida. Za potrebe obračuna primijenjena je jedinična cijena kamena za suhozid granulacije +155 mm , prema ponudi Kamenoloma Ploče, oznake 2026-1-029 , u iznosu od 36,00 €/t bez PDV-a , pri čemu je u cijenu uključena dostava materijala na gradilište, dok trošak ugradnje nije uključen. Na navedenu cijenu obračunava se PDV u iznosu od 25 %, čime ukupna cijena s PDV-om iznosi 45,00 €/t . Uz primijenjenu procijenjenu nasipnu gustoću od 1,40 t/m^3 , cijena materijala iznosi 50,40 €/m^3 bez PDV-a , odnosno 63,00 €/m^3 s PDV-om .

Red. Br.	Struktura	Jedinica mjere	Količina (m^3)	Cijena (€/m^3)	Naknada (€)
1.	Suhozid	m^3	86,00	63,00	5.418,00

Rekapitulacija

1. Vrijednost građevinskog zemljišta	249.722,28	€
2. Vrijednost građevinskih poboljšica	5.418,00	€
UKUPNO	**255.140,28**	**€**

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

8. ZAKLJUČAK

Nekretnina:	Građevinsko zemljište	zk.č.br. 4611/2, k.o. Žrnovo
Adresa:	Žrnovo, Korčula	
Naručitelj:	GRAD KORČULA Trg Antuna i Stjepana Radića 1, 20260 Korčula OIB: 92770362982	
Vlasnik:		
	5. Vlasnički dio: 1/1 BJANKURA D.O.O. ZA USLUGE, OIB: 80198370389, 22. LIPNJA 1941. - POČETAK ANTIFAŠISTIČKE BORBE HRVATSKOG NARODA 2, 20260 KORČULA	

Površina predmetne nekretnine (m2): 1.692,00

Svrha: Kupoprodaja

Vrijednost građevinskog zemljišta: 255.140,28 €

Napomena: iskazana cijena je bez poreza na dodanu vrijednost

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina izrađena je po očevidu nekretnina u naravi, te pregledom ZK uloška, kopije katastarskog plana, prostorno-planske i ostale relevantne dokumentacije. Prilikom izrade ovog elaborata - procjene kao relevantni su korišteni podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena, te vještak ne snosi odgovornost za njihovu točnost.

Utvrđena tržišna vrijednost predmetne nekretnine procijenjena je u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnine (NN 78/2015) te Pravilnika o metodama procjene vrijednost nekretnina (NN 105/2015), kao i svih važećih zakona i propisa, pravila struke i spoznaje vještaka o tematici koja definira procjenu vrijednosti nekretnine.

IZJAVA VJEŠTAKA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Sukladno odredbi Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), točka 2, čl. 9, izjavljujem da niti ja osobno, niti gospodarski subjekt u kojoj sam zaposlen, nema poslovne, pravne, vlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini te da sam elaborat tržišne vrijednosti nekretnine izradio neovisno i nepristrano.

Zagreb, ožujak / 2026.

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

9. PRILOZI

1. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA
2. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
3. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA
4. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

1. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA
KLASA: 364-01/26-01/136 URBROJ: 2117-23-1/10-26-2 od 02.04.2026.

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ANTE LEKO (63218188634)

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		POD SV. ANTUN, KORČULA	U LUKU, KORČULA	POD SV. ANTUN, KORČULA	SV. ANTUN, KORČULA	SV. ANTUN, KORČULA	PINPINOVO, KORČULA
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	4625/1	4475/50	4634/3	509/3	509/3	4591/7
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	ŽRNOVO, KORČULA	ŽRNOVO, KORČULA	ŽRNOVO, KORČULA	KORČULA, KORČULA	KORČULA, KORČULA	ŽRNOVO, KORČULA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	770	433	741	857	901	820
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		770	433	741	857	44	820
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/1	1/1	44/901	1/1
10	K.Č	KATASTAR	4625/1	4475/50	4634/3	509/3	509/3	4591/7
11	K.O.	KATASTAR	ŽRNOVO	ŽRNOVO	ŽRNOVO	KORČULA	KORČULA	ŽRNOVO
12	NAMJENA		M	M	M	M	M	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ZELENOG FONDA	Ki max	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;	0,9;
		Kin max						
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		108,00	161,27	118,76	144,69	113,11	113,41
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		05.10.2023	22.09.2022	31.10.2023	20.08.2024	22.09.2023	26.07.2024
18	CJENOVNI BLOK		KORČULA - SPORTSKI CENTAR	KORČULA - MJEŠOVITO 3	KORČULA - MJEŠOVITO 3	KORČULA - MJEŠOVITO 1	KORČULA - MJEŠOVITO 1	ŽRNOVO - ŠUMA
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

ID Izvatka: 77138

1 od 3

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

1	R.BR. NEKRETNINE		7
2	VRSTA UGOVORA		KP
3	ADRESA		SV. ANTUN, KORČULA
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	507/1
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	KORČULA, KORČULA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	2544
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		527
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		527/2544
10	K.Č	KATASTAR	507/1
11	K.O.	KATASTAR	KORČULA
12	NAMJENA		M
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI	Ki max	1,5;
		Kin max	
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		103,93
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE
	UKLJUČEN PDV		NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		05.02.2024
18	CJENOVNI BLOK		KORČULA - SPORTSKI CENTAR
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
2	k.č. 4475/50 k.o. ŽRNOVO	PREDMETNA NEKRETNINA SE NALAZI U NEIZGRAĐENOM DIJELU GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , KORČULA odnosno na k.č. 4611/2 k.o. ŽRNOVO, KORČULA.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku KORČULA - MJEŠOVITO 3.
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: 364-01/26-01/136

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

IZRADIO/IZRADILA:
ILMA ARSLANAGIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

DUBROVNIK, 2.4.2026.

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 – radićite nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarske namjene, I1 - gospodarske namjene - pretežito industrijske, I2 - gospodarske namjene - pretežito zanatske, 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 (akvekultura), K - poslovne namjene, K1 - poslovne namjene - pretežito uslužne, K2 - poslovne namjene - pretežito trgovačka, K3 - poslovne namjene - komunalno servisne, 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 - jahaći 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), R5 - 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 poljoprivredne 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), GB – (ZG) groblje

ILMA ARSLANAGIĆ
HR-69345291646

Elektronički potpisano: 02.04.2026T11:41:45 (UTC:2026-04-02T09:41:45Z)
Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera
Broj zapisa: 0bd859fd-957c-4abe-8f4d-de49ec8c0abe

NIKOLA BUKVIĆ
HR-59625846474

Elektronički potpisano: 02.04.2026T15:06:55 (UTC:2026-04-02T13:06:55Z)
Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera
Broj zapisa: 41e48347-3a0f-4193-8d3a-b3b6bd7c8164

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

2. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

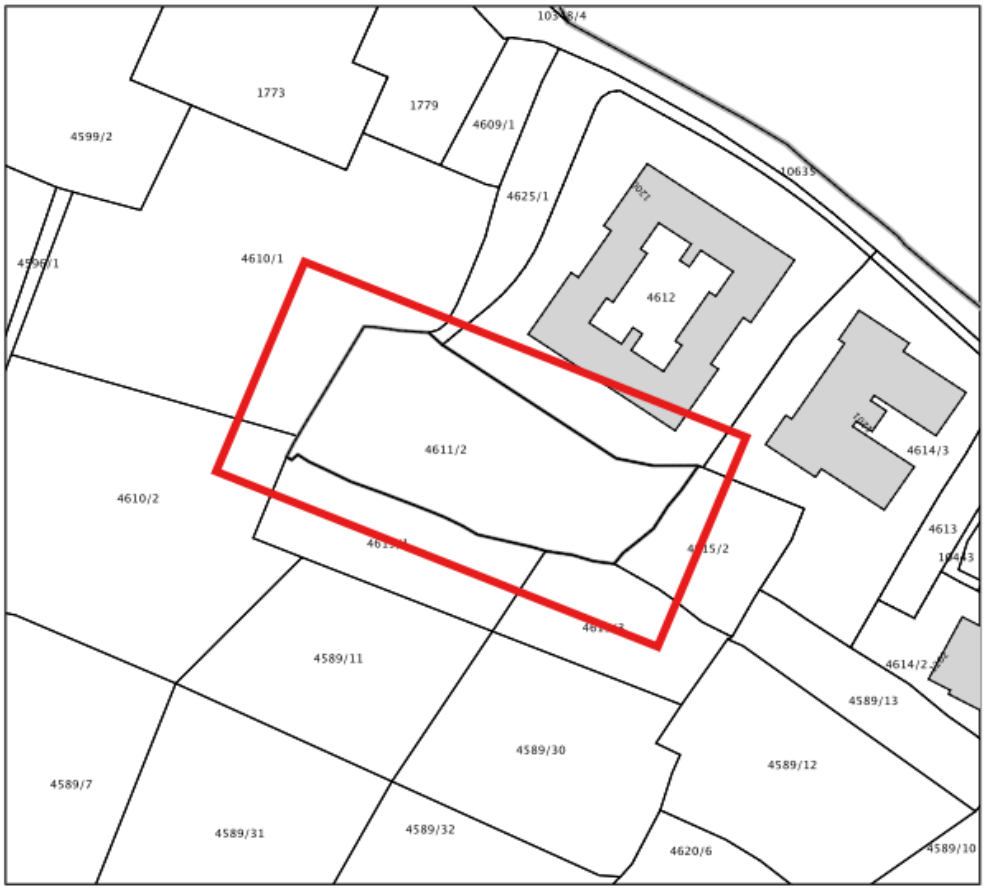
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA KORČULA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ŽRNOVO
k.č.br.: 4611/2

Stanje na dan: 08.04.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

3. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

NESLUŽBENA KOPIJA

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

Stanje na dan: 08.04.2026. 09:14

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŽRNOVO (Mbr. 314781)

Posjedovni list: 4032

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BJANKURA D.O.O. ZA USLUGE, 22. LIPNJA 1941. - POČETAK ANTIFAŠISTIČKE BORBE HRVATSKOG NARODA 2, 20260 KORČULA, HRVATSKA (VLASNIK)	80198370389

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
		4611/2	**POD SV.ANTUN**	**1692**	**10**		
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	1692			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**1692**			

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

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

4. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KORČULA
Stanje na dan: 08.04.2026. 09:00

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314781, ŽRNOVO

Broj ZK uloška: 4116

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6897/2025
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4611/2	**UREĐENO ZEMLJIŠTE, POD SV. ANTUN**			**1692**	
		UREĐENO ZEMLJIŠTE			1692	
		UKUPNO:			**1692**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5. Vlasnički dio: 1/1		
BJANKURA D.O.O. ZA USLUGE, OIB: 80198370389, 22. LIPNJA 1941. - POČETAK ANTIFAŠISTIČKE BORBE HRVATSKOG NARODA 2, 20260 KORČULA		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.04.2026.

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

