



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK
Gradonačelnik

KLASA: 940-01/17-01/071
URBROJ: 2117/01-01/20-46
Dubrovnik, 17. veljače 2020. godine

Na temelju članka. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", broj: 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13-pročišćeni tekst), članka 41. Statuta Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj: 4/09, 6/10, 3/11, 14/12, 5/13 i 6/13 - pročišćeni tekst) i članka 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine", broj: 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12., 136/12., 157/13., 152/14., 98/15. i 44/17.) Gradonačelnik Grada Dubrovnika donio je:

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Zaključka o donošenju Zaključka Gradskog vijeća o kupnji nekretnina katastarskih oznaka čest.zem. 1056 i 1057/1 sve k.o. Gruž od društva Vrtlar d.o.o. iz Dubrovnika te se isti upućuje Gradskom vijeću Grada Dubrovnika na raspravu i odlučivanje;
2. Izvjestitelj u ovom predmetu biti će Mato Franković, gradonačelnik Grada Dubrovnika.



DOSTAVITI:

- ① Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom, ovdje
2. Služba Gradskog vijeća, ovdje
3. Pismohrana

4



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom

KLASA: 940-01/17-01/071

URBROJ: 2117/01-04/20-45

Dubrovnik, 17. veljače 2020. godine

Upravni odjel za poslove gradonačelnika

- ovdje -

PREDMET: Prijedlog Zaključka o donošenju Zaključka Gradskog vijeća o kupnji nekretnina katastarskih oznaka čest.zem. 1056 i 1057/1 sve k.o. Gruž od društva Vrtlar d.o.o. iz Dubrovnika, dostavlja se

Upravni odjel za izgradnju i upravljanje projektima Grada Dubrovnika je 1.kolovoza 2018. godine uputio zahtjev za pokretanjem postupka rješavanja imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama katastarskih oznaka čest.zem. 1056 i 1057/1 sve k.o. Gruž Upravnom odjelu za gospodarenje gradskom imovinom Grada Dubrovnika a sve u svrhu pripreme za arhitektonsko-urbanistički natječaj za dječji vrtić u naselju Solitudo.

U zemljišnim knjigama Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Dubrovniku u zk.ul. 1833 kao vlasnik nekretnina katastarskih oznaka čest.zem. 1056 i 1057/1 sve k.o. Gruž uknjiženo je društvo Vrtlar d.o.o. iz Dubrovnika.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Miroslav Bego, mag.ing.aedif., u rujnu 2019.godine izradio je procjembene elaborate kojim je utvrdio tržišnu vrijednost nekretnina katastarskih oznaka čest.zem. 1056 i 1057/1 sve k.o. Gruž i koja sveukupno iznosi 3.566.238,48 kuna (slovima: trimilijunapetstošesdesetšeststisućadvijestotridesetosam kunaičetrdesetosamlipa) te je Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Dubrovnika na 10.sjednici održanoj 16.rujna 2019. godine donijelo Mišljenje, klasa:940-01/15-01/87 urbroj: 2117/01-11/4-19-87, kojim se utvrđuje da su gore navedeni procjembeni elaborati u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.

Gradonačelnik Grada Dubrovnika je dana. 14.listopada 2019. godine društvu Vrtlar d.o.o. iz Dubrovnika uputio pismo namjere za otkup nekretnina katastarskih oznaka čest.zem. 1056 i 1057/1 sve k.o. Gruž po cijeni utvrđenoj na temelju gore navedenih Procjembenih elaborata.

Društvo Vrtlar d.o.o. iz Dubrovnika se dana 29.listopada 2019. godine očitovalo, broj:354/19, kako je suglasan sa utvrđenim iznosom kupoprodajne cijene te je voljno pristupiti pokretanju postupka kupoprodaje navedenih nekretnina.

Sredstva za kupnju zemljišta za dječji vrtić u Solitudo u iznosu od 3.700.000,00 kuna (slovima: trimilijunasedamstotisućakuna) planirana su u Proračunu Grada Dubrovnika za 2020. godinu na poziciji: program: 18037 zemljišta, projekt: 180370011 Zemljište vrtić Solitudo, konto: 41119 ostala zemljišta.

Člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", broj: 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 36/09., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12. i 19/13.) određeno je da odluku o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave čija pojedinačna vrijednost prelazi 1.000.000,00 kuna (slovima: milijunkuna) donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave.

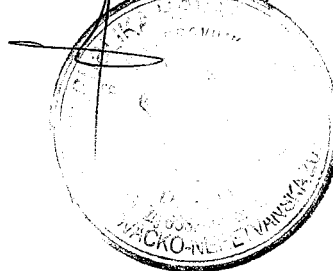
Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", broj: 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13-pročišćeni tekst) i članka 41. Statuta Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj: 4/09, 6/10, 3/11, 14/12, 5/13 i 6/13 - pročišćeni tekst) predlaže se Gradonačelniku Grada Dubrovnika da donese slijedeći:

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Zaključka o donošenju Zaključka Gradskog vijeća o kupnji nekretnina katastarskih oznaka čest.zem. 1056 i 1057/1 sve k.o. Gruž od društva Vrtlar d.o.o. iz Dubrovnika te se isti upućuje Gradskom vijeću Grada Dubrovnika na raspravu i odlučivanje;
2. Izvjestitelj u ovom predmetu biti će Mato Franković, gradonačelnik Grada Dubrovnika.

Pročelnik

Zdenko Medović, dipl. iur.



Privitak:

1. Prijedlog Zaključka Gradonačelnika,
2. Zaključak Gradonačelnika,
3. Prijedlog Zaključka Gradskog vijeća,
4. Obrazac,

Dostaviti:

1. Naslovu, ovdje
2. Evidenciji, ovdje

REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Gradsko vijeće

KLASA:

URBROJ:

Dubrovnik,

Na temelju članka 19. i 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", broj: 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 36/09., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12. i 19/13.), članka 16. i 32. Statuta Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj: 4/09., 6/10., 3/11., 14/12., 5/13. i 6/13. - pročišćeni tekst) i članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj: 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10. i 143/12.) Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na ___sjednici održanoj ___donijelo je

ZAKLJUČAK

1. Grad Dubrovnik će u svrhu izgradnje dječjeg vrtića u naselju Solitudo od društva Vrtlar d.o.o. iz Dubrovnika kupiti nekretnine katastarske oznake čest.zem. 1056 i 1057/1 sve k.o. Gruž za sveukupnu cijenu u iznosu od 3.566.238,48 kuna (slovima:trimilijunapetstošesdesetšestisućadvijestotridesetosamkunaičetrdesetoamlipa);
2. Ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Dubrovnika potpisati Ugovor o kupoprodaji nekretnina kojim Grad Dubrovnik od društva Vrtlar d.o.o. iz Dubrovnika kupuje nekretnine katastarske oznake čest.zem. 1056 i 1057/1 sve k.o. Gruž;
3. Tekst Ugovora o kupoprodaji nekretnina iz stavka 2. ovog Zaključka prilaže se i čini sastavni dio ovog Zaključka;

Obrazloženje

Upravni odjel za izgradnju i upravljanje projektima Grada Dubrovnika je 1.kolovoza 2018. godine uputio zahtjev za pokretanjem postupka rješavanja imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama katastarskih oznaka čest.zem. 1056 i 1057/1 sve k.o. Gruž Upravnom odjelu za gospodarenje gradskom imovinom Grada Dubrovnika a sve u svrhu pripreme za arhitektonsko-urbanistički natječaj za dječji vrtić u naselju Solitudo.

U zemljišnim knjigama Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Dubrovniku u zk.ul. 1833 kao vlasnik nekretnina katastarskih oznaka čest.zem. 1056 i 1057/1 sve k.o. Gruž uknjiženo je društvo Vrtlar d.o.o. iz Dubrovnika.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Miroslav Bego, mag.ing.aedif., u rujnu 2019.godine izradio je procjembene elaborate kojim je utvrdio tržišnu vrijednost nekretnina katastarskih oznaka čest.zem. 1056 i 1057/1 sve k.o. Gruž i koja sveukupno iznosi 3.566.238,48 kuna (slovima:trimilijunapetstošesdesetšestisućadvijestotridesetosamkunaičetrdesetosamlipa) te je Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Dubrovnika na 10.sjednici održanoj 16.rujna 2019. godine donijelo Mišljenje, klasa:940-01/15-01/87 urbroj: 2117/01-11/4-19-87, kojim se utvrđuje da su gore navedeni procjembeni elaborati u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.

Gradonačelnik Grada Dubrovnika je dana. 14.listopada 2019. godine društvu Vrtlar d.o.o. iz Dubrovnika uputio pismo namjere za otkup nekretnina katastarskih oznaka čest.zem. 1056 i 1057/1 sve k.o. Gruž po cijeni utvrđenoj na temelju gore navedenih Procjembenih elaborata.

Društvo Vrtlar d.o.o. iz Dubrovnika se dana 29.listopada 2019. godine očitovalo, broj:354/19, kako je suglasan sa utvrđenim iznosom kupoprodajne cijene te je voljno pristupiti pokretanju postupka kupoprodaje navedenih nekretnina.

Sredstva za kupnju zemljišta za dječji vrtić u Solitudu u iznosu od 3.700.000,00 kuna (slovima: trimilijunasedamstotisućakuna) planirana su u Proračunu Grada Dubrovnika za 2020. godinu na poziciji: program: 18037 zemljišta, projekt: 180370011 Zemljište vrtić Solitudo, konto: 41119 ostala zemljišta.

Člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", broj: 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 36/09., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12. i 19/13.) određeno je da odluku o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave čija pojedinačna vrijednost prelazi 1.000.000,00 kuna (slovima:milijunkuna) donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave.

Slijedom navedenoga odlučeno je kao u izreci zaključka.

Predsjednik Gradskog vijeća

mr. sc. Marko Potrebica

VRTLAR d.o.o., OIB: 54876179705, Điva Natali 7 20000 Dubrovnik, kojeg zastupa direktorica Alma Majstorović (u daljnjem tekstu "PRODAVATELJ"), s jedne strane;

i

GRAD DUBROVNIK, OIB: 21712494719, Pred Dvorom 1 20000 Dubrovnik, kojeg zastupa gradonačelnika Mato Franković (u daljnjem tekstu "KUPAC"), se druge strane;

zaključili su slijedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

1.1. da je u zemljišnim knjigama Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Dubrovniku u zk. ul. 1833 PRODAVATELJ uknjižen kao vlasnik nekretnina zemljišnoknjižnih oznaka čest. zem. 1056 i 1057/1 sve k. o. Gruž;

1.2. da je stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Miroslav Bego, mag.ing.aedif., u rujnu 2019.godine izradio procjembene elaborate kojim je utvrdio tržišnu vrijednost nekretnina iz stavka 1.1. ovog članka i koja sveukupno iznosi 3.566.238,48 kuna (slovima:trimilijunapetstošesdesetšestisućadvijestotridesetosamkunaičetrdesetosamlipa) te da je Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Dubrovnika na 10.sjednici održanoj 16.rujna 2019. godine donijelo Mišljenje, klasa:940-01/15-01/87 urbroj: 2117/01-11/4-19-87, kojim se utvrđuje da su gore navedeni procjembeni elaborati u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina;

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je predmetom ovog Ugovora kupoprodaja nekretnina katastarskih oznaka čest.zem. 1056 i 1057/1 sve k.o. Gruž.

Članak 3.

Ugovorne strane suglasno ugovaraju da slijedom utvrđenog u člancima 1. i 2. ovog Ugovora PRODAVATELJ prodaje, a KUPAC kupuje nekretnine katastarske oznake čest.zem. 1056 i 1057/1 sve k.o. Gruž.

Članak 4.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da kupoprodajna cijena za nekretnine iz članka 3. ovog Ugovora iznosi 3.566.238,48 kuna (slovima:trimilijunapetstošesdesetšestisućadvijesto tridesetosamkunaičetrdesetosamlipa).

Potpisom ovog Ugovora Kupac se obvezuje da će Prodavatelju isplatiti kupoprodajnu cijenu iz stavka 1. ovog članka na njegov račun, jednokratno i u roku od 30 (slovima: trideset) dana od dana ovjere ovog Ugovora kod javnog bilježnika.

Kupoprodajnu cijenu u utvrđenom iznosu iz stavka 1. ovog članka i na utvrđeni način iz stavka 2. ovog članka Kupac će Prodavatelju isplatiti na njegov račun otvoren kod OTP banke d.d., HR9724070001100005855.

Članak 5.

Potpisom ovog ugovora Prodavatelj izjavljuje da je uplatom kupoprodajne cijene obveza Kupca prema njemu podmirena u cjelosti te nema nikakvih daljnjih potraživanja naspram Kupca glede naknada za vrijednost nekretnine, građevinskih poboljšica i višegodišnjih kultura na istoj.

Članak 6.

Prodavatelj potpisom ovog Ugovora ovlašćuje Kupca da temeljem ovog Ugovora može, bez njegovog daljnjeg sudjelovanja, u zemljišnim knjigama Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Dubrovniku zatražiti i postići uknjižbu prava vlasništva nekretnina upisanih u zk.ul. 1833 katastarskih oznaka čest.zem. 1056 i 1057/1 sve k.o. Gruž.

Članak 7.

Prodavatelj jamči Kupcu da je samostalni neposredni posjednik nekretnina iz članka 3. ovog Ugovora te da na predmetnim nekretninama ne postoji nikakvo pravo trećih osoba koje bi isključilo, umanjilo ili ograničilo pravo vlasništva koje Kupcu pripada temeljem zaključenja ovog Ugovora.

Prodavatelj nadalje jamči Kupcu da u svezi sa nekretninama iz članka 3. ovog Ugovora ne postoje potraživanja trećih osoba te se obvezuje snositi sva eventualna potraživanja i troškove u svezi istih ako bi se pojavili a koji bi bili posljedica potraživanja nastalih prije zaključenja ovog Ugovora.

Članak 8.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da na dan potpisa ovog Ugovora Kupac stupa u cjelovit, samostalan i neposredan posjed nekretnina iz članka 3. ovog Ugovora.

Članak 9.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će sve eventualne izmjene i dopune ovog Ugovora smatrati pravovaljanima samo ako su sačinjene u pisanom obliku i priznate potpisom Ugovornih strana.

Članak 10.

Među ugovornim stranama je neprijeporno kako se adrese stranaka navedene u zaglavlju ovog Ugovora smatraju adresama na kojima primaju poštu te će se svaka pošiljka za koju druga strana ima potvrdu o slanju preporučene pošiljke smatrati uručenom.

Članak 11.

Ugovorne strane sklapaju ovaj Ugovor u dobroj vjeri i suglasne su da će sve eventualne sporove koji bi mogli proizaći iz ovog Ugovora nastojati rješavati sporazumno a ukoliko to ne bude moguće za rješavanje sporova proizašlih iz ovog Ugovora ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Dubrovniku.

Članak 12.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ništavnost neke od odredbi ovog Ugovora neće utjecati na valjanost ostalih odredbi Ugovora a ništavnu odredbu ugovorne strane se

obvezuju zamijeniti valjanom kojim će se postići svrha, u mjeri u kojoj je to dopušteno i moguće, koja se željela postići ništavnom odredbom.

Članak 13.

Ugovorne strane bezuvjetno izjavljuju kako ovaj Ugovora sadržava i predstavlja njihovu stvarnu volju te ga kao takvoga vlastoručno potpisuju.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 2 (slovima: dva) istovjetna primjerka, 1 (slovima: jedan) za potrebe ovjere kod javnog bilježnika, 1 (slovima: jedan) za potrebe uknjižbe u zemljišnim knjigama Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Dubrovniku, te u 4 (slovima: četiri) ovjerovljena preslika, po 2 (slovima: dva) svakoj od Ugovornih strana.

U Dubrovniku, __. veljače 2020. godine

Za PRODAVATELJA

direktorica
Alma Majstorović

Za KUPCA

gradonačelnik
Mato Franković

KLASA: 940-01/17-01/071
URBROJ:2117/01-01/20-





REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

**Upravni odjel za izgradnju
i upravljanje projektima**

KLASA: 940-01/17-01/071
UR.BROJ: 2117/01-24/7-18-32
Dubrovnik, 01. kolovoza 2018. godine

3162

**Upravni odjel za gospodarenje
gradskom imovinom
-ovdje**

PREDMET: Zahtjev za pokretanjem postupka rješavanja imovinsko-pravnih odnosa katastarskih čestica u vlasništvu društva Vrtlar d.o.o. - dopuna

Molimo Vas da u svrhu pripreme za arhitektonsko-urbanistički natječaj za dječji vrtić u naselju Solitudo započnete postupak rješavanja imovinsko-pravnih odnosa na kat.čest. 1057/1 i 1056 sve k.o. Gruž. Radi se o katastarskim česticama u cijelosti.

Pročelnik

Srdan Todorovski, mag. ing. aedif



DOSTAVITI:

1. Naslovu
2. Evidencija odjela, ovdje
3. Pismohrana



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK
GRADONAČELNIK

KLASA: 940-01/17-01/071
URBROJ: 2117/01-01/18-43
Dubrovnik, 14. listopada 2019.godine

Vrtlar d. o. o.
Điva Natali 7
20000 Dubrovnik

3463

PREDMET: Zahtjev za otkupom nekretnina katastarskih oznaka čest.zem. 1056 i 1057/1 sve k.o. Gruž, ponovni zahtjev, dostavlja se

Sukladno ranijem pismu namjere Grada Dubrovnika za kupnjom nekretnina katastarskih oznaka čest.zem. 1056 i 1057/1 sve k.o. Gruž dana 17.srpnja 2019. godine odgovorili ste kako smatrate da je ponuđeni iznos kupoprodajne cijene prenizak budući da je u međuvremenu došlo do donišenja izmjena i dopuna DPU-a Solitudo te samim time i do promjene namjene predmetnih nekretnina.

Postupajući po Vašem odgovoru Grad Dubrovnik zatražio je od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Miroslava Bega, mag.ing.aedif., izradu novih procjemenih elaborata koje je ovaj u rujnu 2019. godine izradio i za koje je Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Dubrovnika na 10. sjednici održanoj 16. rujna 2019. godine donijelo Mišljenje, klasa: 940-01/15-01/87 urbroj: 2117/01-11/4-19-87, da su predmetni procjemeni elaborati izrađeni u skladu sa Zakonom o provjeni vrijednosti nekretnina.

Sukladno predmetnim procjemenim elaboratima sveukupna vrijednost nekretnina katastarskih oznaka čest.zem. 1056 i 1057/1 sve k.o. Gruž iznosi 3.566.238,48 kuna.

Slijedom navedenoga molimo Vas da se žurno očitujete kako bismo mogli pokrenuti postupak kupnje predmetnih nekretnina budući da je o istome potrebno da odluku donese Gradsko vijeće Grada Dubrovnika.

S poštovanjem,

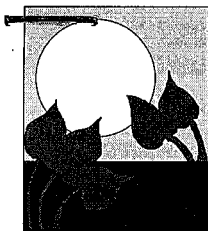
Gradonačelnik

Mato Franković

Dostaviti: 1. Naslovu
2. Evidenciji, ovdje

Privitak: 1. 2x Preslike Procjemenih elaborata
2. Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva

for



VRTLAR d.o.o.

Điva Natali 7, Dubrovnik

Tel/Fax: 020/421-235
E-mail: vrtlar@du.t-com.hr
www.vrtlar-dubrovnik.hr
OIB: 54876179705

Broj: 354/19

Datum: 29.10.2019.

GRAD DUBROVNIK

Pred Dvorom 1

20000 DUBROVNIK

N/r gosp. Mato Franković, gradonačelnik

**PREDMET: Očitovanje – kupnja nekretnina katastarskih oznaka
čest.zem.1056 i 1057/1 sve k.o. Gruž**

Poštovani,

Dana 29. listopada 2019. godine smo zaprimili Vaš zahtjev Klasa: 940-01/17-01/071, Urbroj: 2117/01-01/18-43 od 14. listopada 2019. godine za kupnju nekretnina katastarskih oznaka čest. zem. 1056 i 1057/1 sve k.o. Gruž,.

Sukladno dostavljenom procjembenom elaboratu izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina Miroslav Bego, sveukupna vrijednost nekretnina katastarskih oznaka čest. zem. 1056 i 1057/1 sve k.o. Gruž iznosi 3.566.238,48 kuna.

Društvo Vrtlar je suglasan sa navedenim procjembenom elaboratom, te temeljem donesene odluke Gradskog vijeća o navedenom pristupit će se pokretanju postupka kupoprodaje navedenih nekretnina.

S poštovanjem,



1896871	REPUBLIKA HRVATSKA	
	Grad Dubrovnik	
Primljeno:	08.11.2019	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
940-01/17-01/071	2117/01-04-01;	
Uredbeni broj	Prilozi	Vrijednost
378-19-44	0	-

Direktorica:

Alma Majstorović



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Procjeniteljsko povjerenstvo

KLASA: 940-01/15-01/87

UR. BROJ: 2117/01-11/4-19-87

Dubrovnik, 16. rujna 2019. godine

Povodom zahtjeva Grada Dubrovnika, Upravnog odjela za gospodarenje gradskom imovinom, a na temelju članka 12. stavka 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj: 78/15.) Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Dubrovnika na 10. sjednici održanoj 16. rujna 2019. godine donijelo je sljedeće:

MIŠLJENJE

Procjembeni elaborat, KLASA: 940-01/17-01/071 za k.č. dio 1057/1 k.o. Gruž (Solitudo), dio k.č. 320/8 k.o. Dubrovnik te Procjembeni elaborat iste klase za k.č. 1056, dio 1057/1 k.o. Gruž, dio k.č. 320/8 k.o. Dubrovnik (Solitudo) od rujna 2019. godine, a u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine, izrađeni od strane stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina Miroslav Bego, a čiji je naručitelj Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom, Dubrovnik, je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.

Obrazloženje

Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom Grada Dubrovnika je Procjeniteljskom povjerenstvu za tržište nekretnina Grada Dubrovnika dostavio na ocjenu usklađenosti sa Zakonom Procjembeni elaborat, KLASA: 940-01/17-01/071 za k.č. dio 1057/1 k.o. Gruž (Solitudo), dio k.č. 320/8 k.o. Dubrovnik te Procjembeni elaborat iste klase za k.č. 1056, dio 1057/1 k.o. Gruž, dio k.č. 320/8 k.o. Dubrovnik (Solitudo) od rujna 2019. godine, a u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine, izrađeni od strane stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina Miroslav Bego, a čiji je naručitelj Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom, Dubrovnik.

Odredbom članka 10. stavkom 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina određeno je da se za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada osniva procjeniteljsko povjerenstvo radi stručne analize i evaluacije podataka te davanja stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina. Člankom 12. stavkom 3. Zakona određeno je da Povjerenstvo pri županiji, Gradu Zagrebu odnosno velikom gradu daje mišljenje o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama ovoga Zakona na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, za svoje potrebe.

Povjerenstvo je pregledom u dostavljeni elaborat ustanovilo da su pri izradi istog ispunjeni svi Zakonski uvjeti.

Sukladno ustanovljenome Procjeniteljsko povjerenstvo je jednoglasno odlučilo kao u izreci ovog Mišljenja.

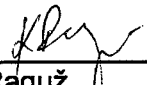
Predsjednik povjerenstva

Ivo Cvjetković

Članovi povjerenstva



Zvonimir Franić



Kristina Raguz



Frano Bezić



Nebojša Stojčić

Dostaviti: 1. Grad Dubrovnik, Upravni odjel za
gospodarenje gradskom imovinom,
Zeljarica 1, 20000 Dubrovnik;
2. Pismohrana, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Procjeniteljsko povjerenstvo

KLASA: 940-01/15-01/87

UR. BROJ: 2117/01-11/4-19-87

Dubrovnik, 16. rujna 2019. godine

Povodom zahtjeva Grada Dubrovnika, Upravnog odjela za gospodarenje gradskom imovinom, a na temelju članka 12. stavka 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj: 78/15.) Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Dubrovnika na 10. sjednici održanoj 16. rujna 2019. godine donijelo je sljedeće:

MIŠLJENJE

Procjembeni elaborat, KLASA: 940-01/17-01/071 za k.č. dio 1057/1 k.o. Gruž (Solitudo), dio k.č. 320/8 k.o. Dubrovnik te Procjembeni elaborat iste klase za k.č. 1056, dio 1057/1 k.o. Gruž, dio k.č. 320/8 k.o. Dubrovnik (Solitudo) od rujna 2019. godine, a u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine, izrađeni od strane stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina Miroslav Bego, a čiji je naručitelj Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom, Dubrovnik, je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.

Obrazloženje

Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom Grada Dubrovnika je Procjeniteljskom povjerenstvu za tržište nekretnina Grada Dubrovnika dostavio na ocjenu usklađenosti sa Zakonom Procjembeni elaborat, KLASA: 940-01/17-01/071 za k.č. dio 1057/1 k.o. Gruž (Solitudo), dio k.č. 320/8 k.o. Dubrovnik te Procjembeni elaborat iste klase za k.č. 1056, dio 1057/1 k.o. Gruž, dio k.č. 320/8 k.o. Dubrovnik (Solitudo) od rujna 2019. godine, a u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine, izrađeni od strane stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina Miroslav Bego, a čiji je naručitelj Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom, Dubrovnik.

Odredbom članka 10. stavkom 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina određeno je da se za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada osniva procjeniteljsko povjerenstvo radi stručne analize i evaluacije podataka te davanja stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina. Člankom 12. stavkom 3. Zakona određeno je da Povjerenstvo pri županiji, Gradu Zagrebu odnosno velikom gradu daje mišljenje o usklađenosti izrađenih procjemenih elaborata s odredbama ovoga Zakona na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, za svoje potrebe.

Povjerenstvo je pregledom u dostavljeni elaborat ustanovilo da su pri izradi istog ispunjeni svi Zakonski uvjeti.

Sukladno ustanovljenome Procjeniteljsko povjerenstvo je jednoglasno odlučilo kao u izreci ovog Mišljenja.

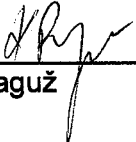
Predsjednik povjerenstva

Ivo Cvjetković

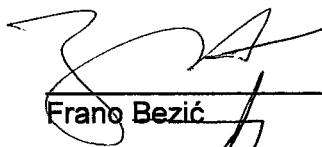
Članovi povjerenstva



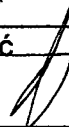
Zvonimir Franić



Kristina Raguz



Frano Bezić



Nebojša Stojčić

- Dostaviti:**
1. Grad Dubrovnik, Upravni odjel za
gospodarenje gradskom imovinom,
Zeljarica 1, 20000 Dubrovnik;
 2. Pismohrana, ovdje

PROCJEMBENI ELABORAT KLASA: 940-01/17-01/071

k.č. 1056, dio 1057/1 k.o. Gruž (Solitudo)

dio k.č. 320/8 k.o. Dubrovnik (Solitudo)

PROCJENA NA NAČELU PRETHODNOG UČINKA



Nekretnina:

Zemljište unutar Z zone u Dubrovniku

Lokacija:

Solitudo, Dubrovnik

Naručitelj:

Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom, Dubrovnik

Svrha:

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Procjenitelj:

Miroslav Bego

Uz stari put 22, Zvekovića

bego.miroslav@gmail.com

099 827 45 71

VLASNIK: Vrtlar d.o.o.
IZVRŠITELJ: Miroslav Bego
Uz stari put 22, Zv

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina	Zemljište unutar Z zone u Dubrovniku
Adresa:	Solitudo, Dubrovnik
Zemljišnoknjižni uložak:	1833
Zemljišnoknjižna čestica (SI):	1056, dio 1057/1
ZK katastarska općina (SI):	Gruž (Dubrovnik)
Općinski sud:	DUBROVNIK
Katastarska čestica (NI):	dio 320/8
Katastarska općina (NI):	Dubrovnik
Namjena:	Zemljište unutar Z zone u Dubrovniku
Datum pregleda nekretnine:	09.10.2018. godine.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja
Pokazatelji vrijednosti	
Mišljenja sam da tržišna vrijednost za nekretninu :	Zemljište unutar Z zone u Dubrovniku
na lokaciji:	Solitudo, Dubrovnik
u udjelu 1/1 suvlasništva	iznosi :

155,375.54 kn

ili po tečaju 1 € = 7.398835 kn primjenjuje se od 07.09.2019.

21,000.00 €

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži porez na prijenos vlasništva.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

SADRŽAJ:

- 1. Zadatak**
- 2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji**
- 3. Općenito o procjeni**
- 4. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 5. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status**
- 6. Rekapitulacija površina**
- 7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 8. Odabir metode procjenjivanja**
- 9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
 - 9.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina**
 - 9.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom**
 - 9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu**
 - 9.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)**
 - 9.3. Izračun dobitaka i odbitaka**
- 10. Rekapitulacija - zaključak**
- 11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 12. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: u naravi građevnog zemljišta na z.k.č. 1056, dio 1057/1 k.o. Gruž, upisane u ZK izvadak br. 1833, tj. dio k.č. 320/8 k.o. Dubrovnik, na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja.

Zemljište se nalazi u Gradskom kotaru SOLITUDO, na povoljnoj geografskoj mikrolokaciji, sjeverni dio grada, u naravi zemljište unutar građevinske zone unutar zelenog pojasa. Na zemljištu ima izgrađenih građevinskih objekata.

Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja.

2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji

z.k. uloža k/PL	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.(SI)	k.č.(NI)	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)	
					z.k.	katastar
1833	Gruž (Dubrovnik)	1056	dio 320/8	VRT	1,230.00	0.00
1833	Gruž (Dubrovnik)	dio 1057/1		ORANICA	140.00	0.00
POVRŠINA UKUPNO (m²):					1,370.00	0.00

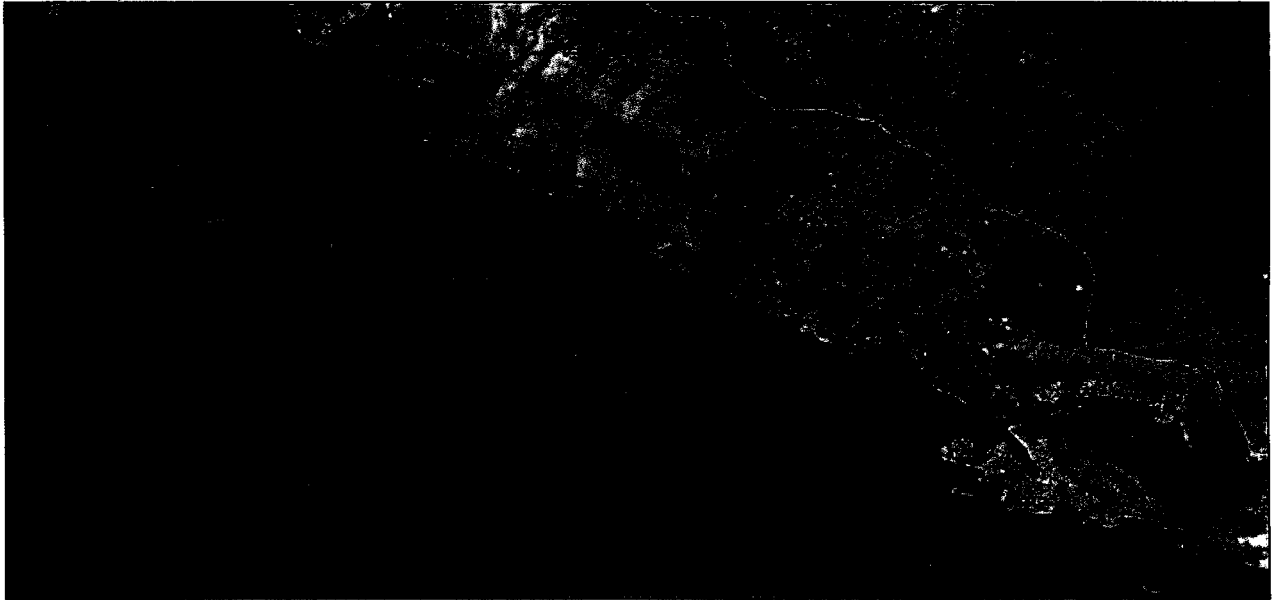
Vlasn Vrtlar d.o.o.
Teret Tereta nema!

sukladno upisu u zk. Identifikaciji.

LOKACIJA

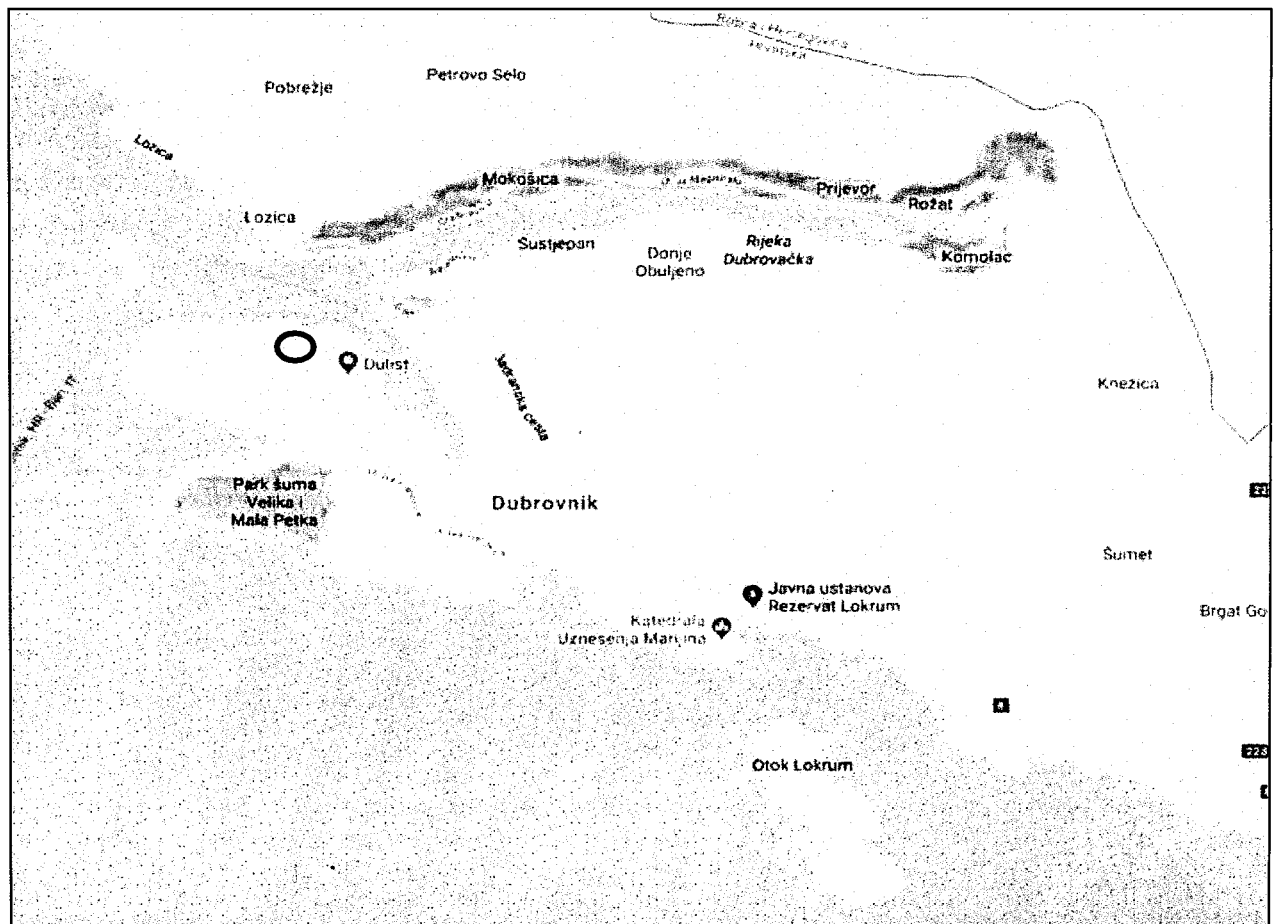
Predmetna nekretnina nalazi se na području GRADA DUBROVNIKA, gradski kotar SOLITUDO, na z.k.č.br.: 1056, dio 1057/1 k.o. GRUŽ (DUBROVNIK). Zemljište je na ravnom pristupačnom terenu, a okolne parcele su slične namjene i oblika.

Makrolokacija nekretnine



Izvor: Google Earth Pro

Mikrolokacija nekretnine



Izvor: <https://www.google.com/maps/>

3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 09.10.2018. godine.
Datum kakvoće: 09.10.2018. godine.
Datum vrednovanja: 08.09.2019. godine.

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

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

- 1.** Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.: 1833 k.o. Dubrovnik, od 22.03.2018.
- 2.** Popis katastarskih čestica s korisnicima i adresama, broj PL: 1931, k.o. Dubrovnik, za k.č.z. broj 320/8 k.o. Dubrovnik
- 3.** Izvod iz katastarskog plana,k.o. Dubrovnik

*Stanje unutar katastarskog i zemljišnoknjižnog operata nije usklađeno u smislu oblika i površina.
Pri izradi procjene korišteni podaci iz zemljišnoknjižne identifikacije.*

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene su se koristili od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci (e-prostorni plan, Geoportala DGU...). Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

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

4. Popis primjenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju

(NN 153/13, 65/17)

Zakon o gradnji

(NN 153/13, 20/17)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama

(NN 86/12, 143/13, 65/17)

• **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 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine

(NN 59/10)

• **Propisi o vlasništvu**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 37/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

Zakon o zemljišnim knjigama

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

• **Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju**

(NN 88/17)

• **Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade**

(NN 93/17)

• **HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora**

• **Uredba o visini vodnog doprinosa**

(NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)

• **Važeći građevinski normativi i propisi u RH**

• **Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.**

• **Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr**

• **Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.**

• **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

• **Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17)**

5. Tehnički opis nekretnine, identifikacija, i prostorno-planski status

Predmet procjene su nekretnine (zemljište) koje se nalaze na području DUBROVAČKO-NERETVANSKE županije, GRAD DUBROVNIK, na z.k.č. 1056, dio 1057/1 k.o. Gruž, upisana u zk. ul. broj 1833k.o. GRUŽ, tj. k.č. 320/8 k.o. Dubrovnik, Zemljište je unutar obuhvata građevinskog područja grada Dubrovnika, u Z zoni, u naravi je plodno tlo obraslo mediteranskim visokim i niskim raslinjem.

Na predmetnoj parceli ima izgrađenih građevinskih objekata, za koje nije priložena dokumentacija o legalnosti. Parcele su nepravilnog geometrijskog oblika, ukupne površine po zk. Ulošku od 1.370,00 m²

U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena:

Pristup na javnu prometnu površinu:	DA
Vodo	DA
Kanalizacija priključak	NE
Elektroopskrba priključak	DA
Plin priključak:	NE
DTK priključak:	NE

Kategorija zemljišta prema Čl.10. Pravilnika NN 105/15: **IV kategorija**

Vrijednost zemljišta biti će izražena prema tržišnim vrijednostima takve vrste zemljišta na okolnim područjima, s obzirom na površinu, namjenu i način korištenja zemljišta.

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTAL DGU PREGLEDNIKU

k.č. 1056 i dio 157/1 k.o. Gruž tj. dio k.č. 320/8 k.o. Dubrovnik na lokaciji Solitudo



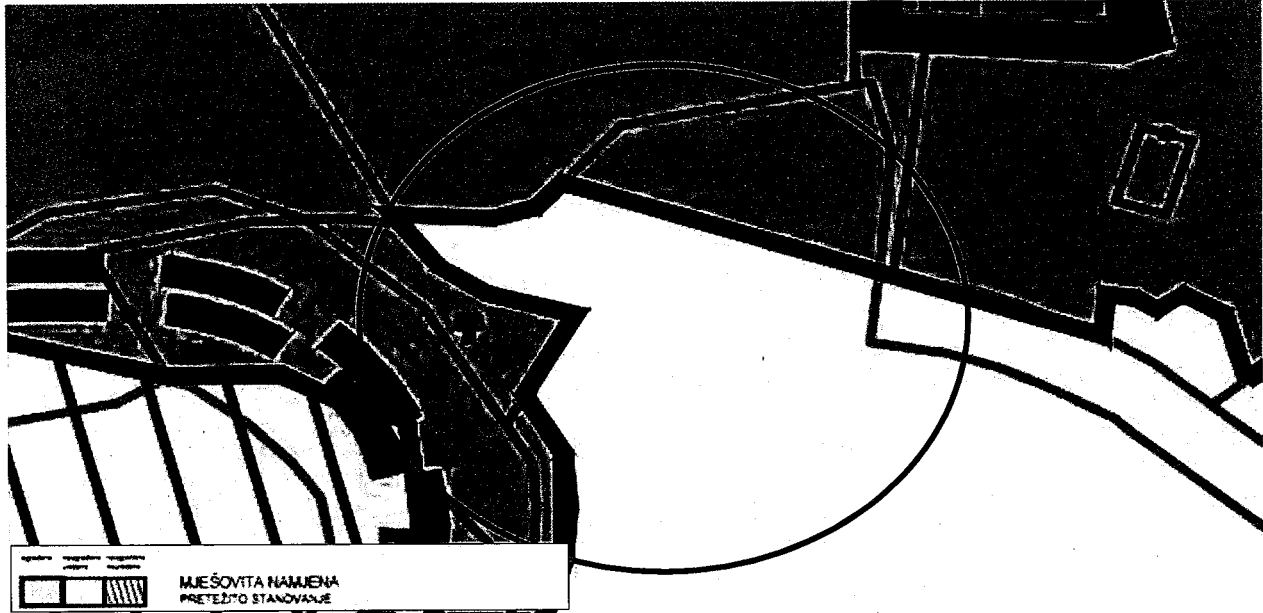
Izvor; <http://geoportal.dgu.hr/>

5.1. PROSTORNO PLANSKI STATUS NEKRETNINE

5.1.1. Prostorni plan uređenja GRADA DUBROVNIKA

(Sl.gl. Grada Dubrovnika, broj 7/05., 6/07., 10/07.-isp., 3/14., 19/15. I 25/18)

KP 4.2. GP naselja Dubrovnik 1:5000

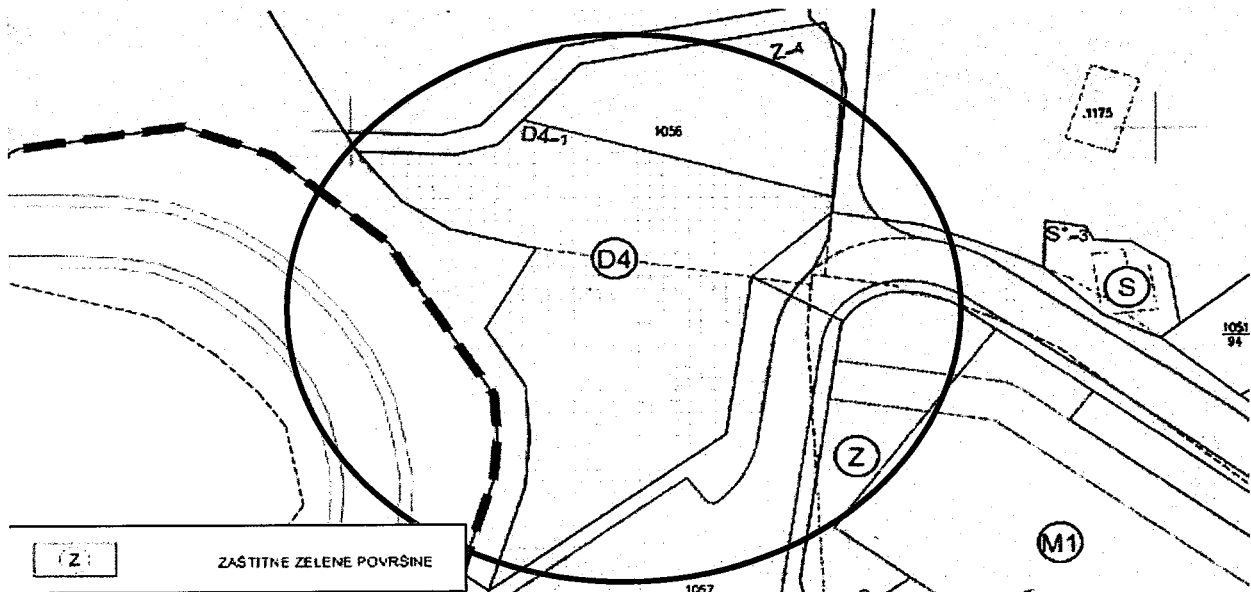


Prema PPUG Dubrovnika lokacija se nalazi unutar granice građevinskog područja naselja

5.1.2. Detaljni plan uređenja stambenog naselja "Solitudo" u DUBROVNIKU

(Sl.gl. Grada Dubrovnika, broj 25/18)

Karta namjene i korištenja prostora



Prema GUP-u Dubrovnika lokacija je u zoni zaštitne zelene površine Z

Zaštitne zelene površine čine:

Zaštitno zelenilo i pejzažne površine - Z

Zaštitno zelenilo i pejzažne površine imaju funkciju zaštite tla od erozije, zaštite naselja, ugostiteljsko-turističkih zona i drugih gospodarskih zona, športsko-rekreacijskih i drugih zona.

Pridonosi krajobraznim vrijednostima područja i poboljšanju mikroklimatskih i ekoloških uvjeta te je iz navedenih razloga površina zelenih površina unutar obuhvata Plana povećana.

Ističe se potreba zaštite zatečenih nagiba terena i primarne topografije. Tolerantno odstupanje od zatečene topografije iznosi 10 %.

Zaštitno zelenilo i pejzažne površine - Z je pretežno neizgrađeni prostor oblikovan radi potrebe zaštite krajobraza i okoliša (nestabilne padine, tradicijski krajolici, zaštita od buke, zaštita zraka, zaštita spomenika kulture) u kojem se zadržavaju postojeće, a zabranjuje gradnja novih građevina. Uz postojeće građevine čuvaju se i pripadajući perivoji. Postojeće građevine mogu se rekonstruirati na način da se postojeća građevinska (bruto) površina poveća za maksimalno 10%.

U zaštitnom i pejzažnom zelenilu moguće je uređenje pristupnih putova i staza, te stepenica za prilaz moru. Širina pristupnih putova ne može biti veća od 2,0 m.

PROCJENA PO NAČELU PREDHODNOG UČINKA

Površina javne namjene je svaka površina čije je korištenje namijenjeno svima i pod jednakim uvjetima (javne ceste, nerazvrstane ceste, ulice, biciklističke staze, pješačke staze i prolazi, tržovi, tržnice, igrališta, parkirališta, groblja, parkovne i zelene površine u naselju, rekreacijske površine i sl.) (ZOPU čl.3. st.1. t.27. NN 153/13)

Načelo prethodnog učinka

- **Dan kakvoće** predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine (čl.4. st.1. t.4.)
- **Dan vrednovanja** predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine (čl.4. st.1. t.5.)
- **Uporabno svojstvo nekretnine** je 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 (načelo prethodnog učinka) (čl.4. st.1. t.43.)
- Dan kakvoće **načelno odgovara** danu vrednovanja, osim ako je zbog pravnih ili drugih razloga za stanje nekretnine mjerodavan drugi trenutak (P-čl.3.)
- Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće. (čl.22. st.3.)
- Pri procjeni iznosa naknade **za potpuno izvlaštenu nekretninu** potrebno je voditi računa o danu kakvoće i o danu vrednovanja (čl.50. st.3.)

5.1.3. URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ILI DETALJNI PLAN UREĐENJA (ako postoji)

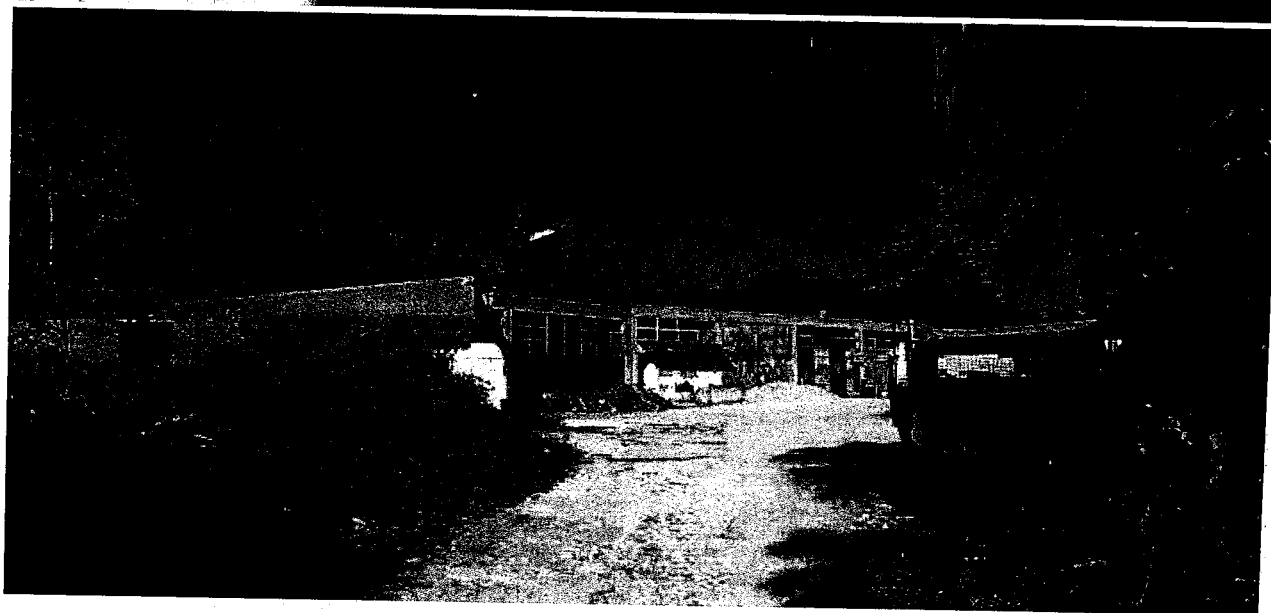
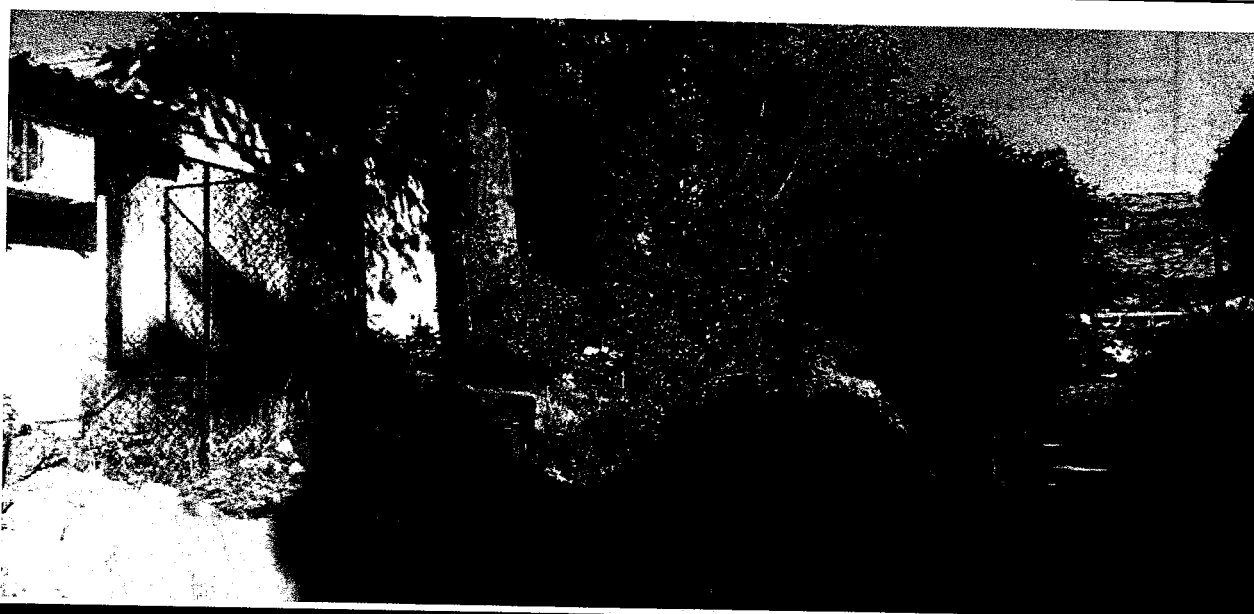
X

1, 2	LOKACIJA	
	Grad Dubrovnik	Naselje Dubrovnik
		predjel Solitudo
3	ZEMLJIŠNIK	
	k.č. (SI) k.o. Gruž	1056 - vrt - 1.230,00m ² ; dio 1057/1 - oranica - cca 140,00m ²
	Površina (m ²)	1.370,00 m ²
	Vlasništvo	Vrtlar d.o.o.
4	KATASTAR	
	k.č. (NI) k.o. Dubrovnik	dio 320/8 - oranica
	Površina (m ²)	
	Posjednik	
5	GEOPORTAL	
	Postojeće stanje	zapušteno poljoprivredno tlo obraslo makijom, dijelom izgrađeno zemljište bez dokumentacije o gradnji objekta
6	PPUG	
	GP	DA
	Namjena	mješovita
	Status (I; N; NN)	N/N
	Obveza izrade UPU-a	DA
7	GUP	
	Namjena	Z – zaštitno zelenilo i pejzažne površine
	Status (I; N)	x
	Infrastruktura	postojeći kolni put istočnim rubom čestica, vodovodno priključak i elektroenergetski priključak
	Uvjeti korištenja i zaštite prostora	x
8	UPU ili DPU	
	Detaljna namjena	Z – zaštitno zelenilo i pejzažne površine
	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	x

6. Rekapitulacija površina

Površina parcele iskazana je temeljem dostavljenih dokumenata za procjenu vrijednosti zemljišta (od strane naručitelja). Predočeni Izvadak iz zemljišne knjige od 03.04.2018., zk.uložak br.: 1589 k.o.DUBROVNIK.

ZU	katastarska općina (k.o.)		k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²), procjenjivana	
					z.k.	katastar
1833	Gruž (Dubrovnik)	1056	320/8	VRT	1,230.00	0.00
1833	Gruž (Dubrovnik)	dio 1057/1	320/8	ORANICA	140.00	0.00
POVRŠINA UKUPNO (m²):					1,370.00	1,370.00



7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

7.1. Gospodarsko stanje u RH

Gospodarstvo bi nakon punih deset godina od financijske krize moglo ponovno ostvariti output koji je u recesiji bio izgubljen. Očekuje se daljnji stabilan rast zaposlenosti. Zbog niske inflacije, dijelom i zbog smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020., očekuje se da će potrošnja kućanstava i dalje biti glavni pokretač rasta BDP-a. Međutim, i doprinos ulaganja će se s vremenom povećavati. Konkretno, očekuje se da će visoka likvidnost i smanjenje kamatnih stopa i dalje pogodovati privatnom sektoru. U javnom se sektoru s približavanjem kraja programskog razdoblja očekuje povećano povlačenje financijskih sredstava EU-a. Zbog kontinuiranog pogoršanja salda robne razmjene očekuje se sve veći negativan učinak sektora inozemstva na rast. Općenito se procjenjuje umjereniji rast realnog BDP-a koji bi trebao iznositi 2,7 % u 2019. odnosno 2,6 % u 2020.

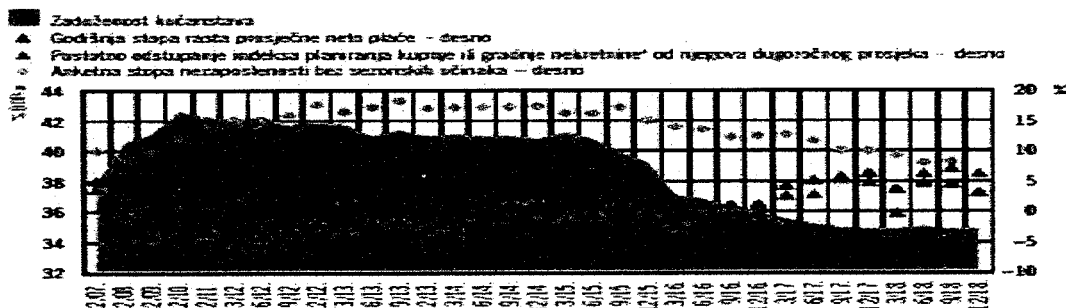
(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2019. g. od 27.02.2019.g.)

7.2. Tržište nekretnina na područje RH

Izvod iz publikacije HNB-a*: *Financijska stabilnost*, br. 20. od svibnja 2019., sektor Nekretnine:

"Tržište stambenih nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem ne ocjenjuju se prekomjernima s obzirom na povoljna makroekonomska kretanja. Rast optimizma potrošača glede namjere kupnje stambene nekretnine (Slika 4.2.) te provođenja programa državnog subvencioniranja stambenih kredita koji u inicijalnom razdoblju olakšava teret otplate kredita i čini nekretnine financijski dostupnijima (Okvir 4. Državni program subvencioniranja stambenih kredita). Osim spomenutog, rast cijena nekretnina posljedica je i asimetričnog odnosa između ponude i potražnje za stambenim nekretninama. Dodatno, kretanje cijena na Jadranu i u Zagrebu uglavnom je pod utjecajem turističkih kretanja (dnevni i tjedni najam), gdje se, među ostalim investira u nekretnine zbog zarade od turizma i/ili kao dobar način dugoročnog ulaganja u okružju niskih kamatnih stopa."

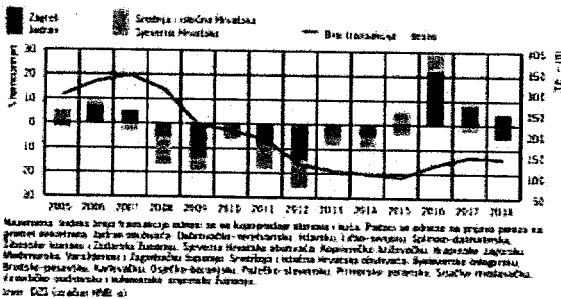
Slika 4.2. Nastavak stambenog zaduživanja praćen rastom dohodaka i optimizma potrošača



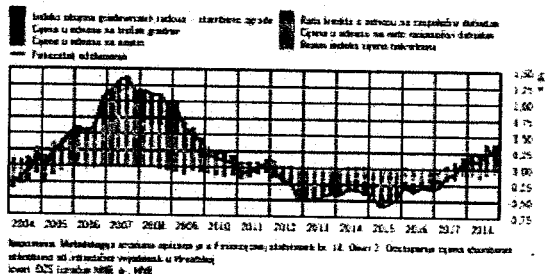
* Indeks planiranja kupnje ili građenje nekretnine izračunat je na temelju odgovora na pitanje potrošača o planovima kupnje ili građenje nekretnine u sljedećih 12 mjeseci iz HNB-ova ankete pouzdanja potrošača.
Izvori: DZS, HNB

"Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina, a tržišna aktivnost fokusirana je na Zagreb i Jadran. Broj ukupnih kupoprodajnih transakcija drastično se smanjio nakon krize i njegov oporavak vidljiv je tek unatrag nekoliko godina, pa je broj transakcija i dalje znatno ispod razina zabilježenih prije krize (Slika 4.5.). Opaženi neujednačeni rast cijena vidljiv je i u distribuciji broja kupoprodaja. Naime, tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine (Slika 4.5.)"

Slika 4.5. Iako broj kupoprodajnih transakcija raste, još je uvijek znatno niži nego prije desetak godina

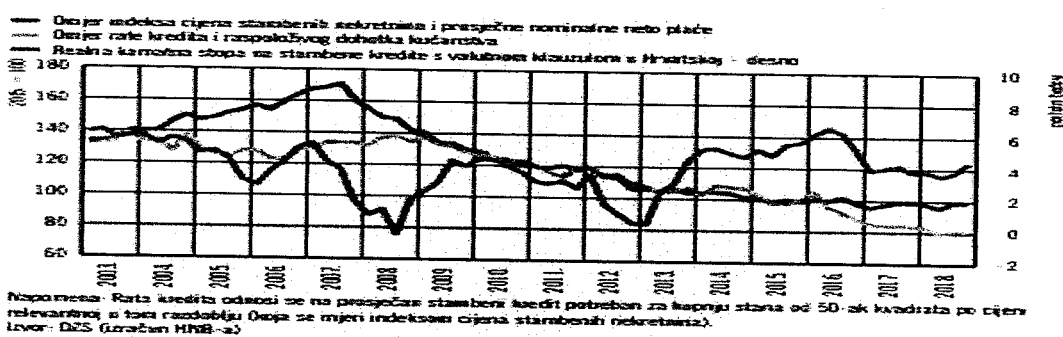


Slika 4.6. Cijene stambenih nekretnina blago su blage i razine utemeljene na dugoročnim vrijednostima njihovih fundamenta



"Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenta, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018. počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnina. Budući da spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2018. pokazatelji financijske dostupnosti nekretnina blago su se pogoršali (Slika 4.8.)."

Slika 4.8. Rast cijena blago je pogoršao financijsku dostupnost stambenih nekretnina



*Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019., HNB, www.hnb.hr

8. Odabir metode procjenjivanja

8.1. Opis metoda procjenjivanja

8.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishodu 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 reprodukcijских 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.

8.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

8.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode. Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativnoproccjenjivane izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Zaključak:

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

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema zakonu NN 78/15 i pravilniku NN 105/15, odnosno podacima sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

9.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina;

Usporedba 1 ID Nekretnine (PU) - 3346538

ICSN: 100.33

ibrovn ZEMLJIŠTE IZVAN G. ZONE ZAHVATA

tečaj na dan transakcije 1Euro= 7.602842 kn

Datum ugovora: 07.03.2016.
K.č.: 2063/3
K.o.: DUBROVNIK
Površina: 3,231.60 m²
Cijena: 45,071.96 €
Cijena po m²: 13.95 €

Namjena zemljišta prema prostornom planu:
ID ZKC 541401

Z ZEMLJIŠTE IZVAN G. ZONE ZAHVATA
koeficijent iskoristivosti: ***

Usporedba 2 ID Nekretnine (PU) - 3424949

ICSN: 101.80

ibrovn ZEMLJIŠTE IZVAN G. ZONE ZAHVATA

tečaj na dan transakcije 1Euro= 7.477489 kn

Datum ugovora: 01.08.2016.
K.č.: 2063/3
K.o.: DUBROVNIK
Površina: 403.94 m²
Cijena: 5,245.93 €
Cijena po m²: 12.99 €

Namjena zemljišta prema prostornom planu:
ID ZKC 617475

Z ZEMLJIŠTE IZVAN G. ZONE ZAHVATA
koeficijent iskoristivosti: ***

Usporedba 3 ID Nekretnine (PU) - 3497123

ICSN: 101.39

ibrovn ZEMLJIŠTE IZVAN G. ZONE ZAHVATA

tečaj na dan transakcije 1Euro= 7.539608 kn

Datum ugovora: 05.12.2016.
K.č.: 2063/3
K.o.: DUBROVNIK
Površina: 605.93 m²
Cijena: 7,868.89 €
Cijena po m²: 12.99 €

Namjena zemljišta prema prostornom planu:
ID ZKC 652371

Z ZEMLJIŠTE IZVAN G. ZONE ZAHVATA
koeficijent iskoristivosti: ***

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 105.46

Grafički prikaz poredbenih i procjenjivane nekretnine, Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



9.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvilativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Trimestar Quarter	Indeksi (B 2015. = 100) ²⁾ Indices (B 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeci stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadranski coast	ostalo Other
2015.	Q1	101.05	100.87	101.12	101.62	101.00	100.20
	Q2	99.13	98.67	99.33	99.84	98.47	100.50
	Q3	99.86	100.98	98.37	99.92	100.01	99.14
	Q4	99.96	99.48	100.18	98.82	100.51	100.16
2016.	Q1	101.21	99.07	101.73	100.43	101.77	100.21
	Q2	100.28	95.80	101.23	99.91	100.33	100.52
	Q3	101.31	96.67	102.30	101.98	101.80	97.74
	Q4	100.75	94.84	101.97	100.55	101.39	98.26
2017.	Q1	100.85	92.88	102.51	100.72	102.25	95.63
	Q2	104.55	96.71	108.17	102.88	106.58	100.93
	Q3	105.13	97.76	106.65	106.45	105.46	100.20
	Q4	108.45	98.73	110.46	110.46	108.67	102.26
2018.	Q1	109.44	99.03	111.58	112.19	110.54	99.57
	Q2	109.26	98.51	111.47	114.51	109.33	98.94
	Q3	112.32	100.78	114.68	118.96	112.20	100.51
	Q4	113.54	101.49	116.00	119.82	113.50	102.00
2019.	Q1	117.55	109.00	118.52	125.02	118.67	100.59

* izvor: www.dsz.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
DUBROVNI K	13.95	100.33	118.67	1.1828	16.50
DUBROVNI K	12.99	101.80		1.1657	15.14
DUBROVNIK	12.99	102.80		1.1544	14.99

9.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje

9.2.2.1. Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN 105/15, Čl. 20.)

Lokacija	Koeficijent iskoristivosti (KI) poredbenih zemljišta	Koeficijent iskoristivosti (KI) procjenjivanog zemljišta	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja (Prilog 11.)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m ²)
DUBROVNIK	***	***	***	***	16.50
DUBROVNIK	****		***	***	15.14
DUBROVNIK	***		***	***	14.99
DUBROVNIK					

9.2.2.2. Odstupanje u kakvoći zemljišta

Solitudo, Dubrovnik	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	Solitudo, Dubrovnik	DUBROVNIK	DUBROVNIK	DUBROVNIK	
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Izjednačena cijena	--	16.50	15.14	14.99	
Površina zemljišta	1,370.00	3,231.60	403.94	605.93	
FIZIČKI ASPEKTI					
Lokacija Prilagođena prodajna cijena po m ²	dobra 15.54	lošija 16.50	lošija 15.14	lošija 14.99	
Veličina zemljišta Prilagođena prodajna cijena po m ²	1,370.00 15.54	3,231.60 16.50	403.94 15.14	605.93 14.99	
Pristup... kolni Prilagođena prodajna cijena po m ²	nema 15.54	ima 16.50	ima 15.14	ima 14.99	
Oblik zemljišta	nepравilan	sličan	sličan	pravilan	
Konfiguracija	dobra	slična	slična	slična	
Kategorija zemljišta	IV	IV	IV	IV	
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	15.54	16.50	15.14	14.99	
Ostalo(ako ima ...samo po po pravilniku N.N. 105/15)					
Prilagođ. mogućnost parcelacije	1.00	1.00	1.00	1.00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	15.54	16.50	15.14	14.99	
Indikator vrijednosti po m²	15.54	16.50	15.14	14.99	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%):		0%	0%	0%	
STATISTIČKA OBRADA I IZRACHUN:					
Odstupanje od prosjeka:		-0.95	0.40	0.55	
Odstupanje od prosjeka u postotku:		6%	3%	4%	
Kvadrat odstupanja:		0.91	0.16	0.30	
Standardno odstupanje:	0.68	4%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	1.36	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Vrijednost zemljišta:	21,293.05 €				

dit
poznatih
u cijelosti
viježja.

alo
sa

100.20
100.50
99.14
100.18

100.21
100.52
97.74
98.26

95.53
100.93
100.20
102.26

99.57
98.94
100.51
102.00
100.59

inačena

9.3. Izračun odbitaka i dobitaka

ODBICI:

1. Odbitak zbog troškova rušenja objekata na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	0.00 €
2. Odbitak zbog troškova izmještanja instalacija na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	
Odvodnja	0.00 €
Vodovod	0.00 €
DTK i stupovi rasvjete	0.00 €

DOBICI:

1. Vodni doprinos	0.00 €
2. Komunalni doprinos	0.00 €
3. Priključci, infrastruktura pristupn	0.00 €

Sveukupna tržišna vrijednost:**21,293.05 €**

S obzirom na nedostatak podataka o razinama buke za područja predmetne i poredbenih nekretnina, usvaja se da je razina buke ista za sve nekretnine: $K_b=0$ Prema podacima iz strateške karte buke za cestovni promet za predmetnu i poredbene nekretnine, smatra se da je utjecaj buke identičan za sve nekretnine.

Temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, nisu identificirani izvori zagađenja zraka koji bi mogli imati posebnog utjecaja na tržišnu vrijednost predmetne ili poredbenih nekretnina, pa se usvaja da je utjecaj zagađenja zraka identičan za sve nekretnine:

 $K_{zz}=0$

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice	
Površina procjenjivane parcele m ² :	1,370.00
Vrsta:	Z
Mjera:	Iz plana -navesti
Kategorija:	IV
Lokacija:	Solitudo, Dubrovnik
Dan vrednovanja:	08.09.2019. godine.

10. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Zemljište unutar Z zone u Dubrovniku
na adresi: Solitudo, Dubrovnik
ZK kat.č.: 1056, dio 1057/1
ZK k.o.: Gruž (Dubrovnik)
z.k.ul.: 1833

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna* vrijednost zemljišta na lokaciji iznosi:

155,000.00 kn

1€ = 7.398835 kn

21,000.00 €

15.33 €/m²

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži porez na prijenos vlasništva.

Izrada:

Miroslav Bego



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

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Dubrovnik, rujan 2019. godine.

11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke. Ovaj elaborat ne smije se upotrebljavati u pravnim ili bilo kojim drugim transakcijama sa gradom Dubrovnikom, kao suvlasnikom predmetnih nekretnina, već u okviru fizičkih lica kao suvlasnika na predmetnoj nekretnini.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavio sam da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem. Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu. Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe

Sukladno Pravilniku o metodama procjene nekretnina, članak 8. stavak 2., a s obzirom da se radi o česticama zemlje koji unutar svoje površine sadrže mediteransko nisko i visoko raslinje, ovim elaboratom se ne utvrđuje navedeno dopunsko stanje, obzirom da je naručitelj procjene naglasio da će se navedeni elaborat zatražiti od specijaliziranog stručnjaka koji će verificirati prednje navedene odrednice, a u okviru posebnog elaborata. Shodno prednje navedenom ovaj elaborat ima značaj tržišne vrijednosti navedenih nekretnina bez posebnih obilježja koja su izvan kompetencije vještaka građevinske struke.

Izrada;

Miroslav Bego

stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

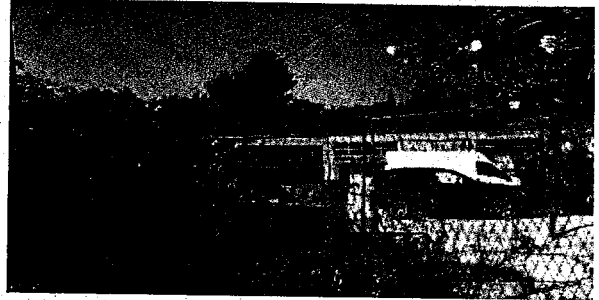
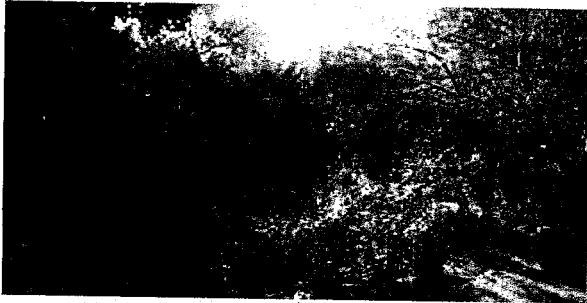


Dubrovnik, rujan 2019. godine.

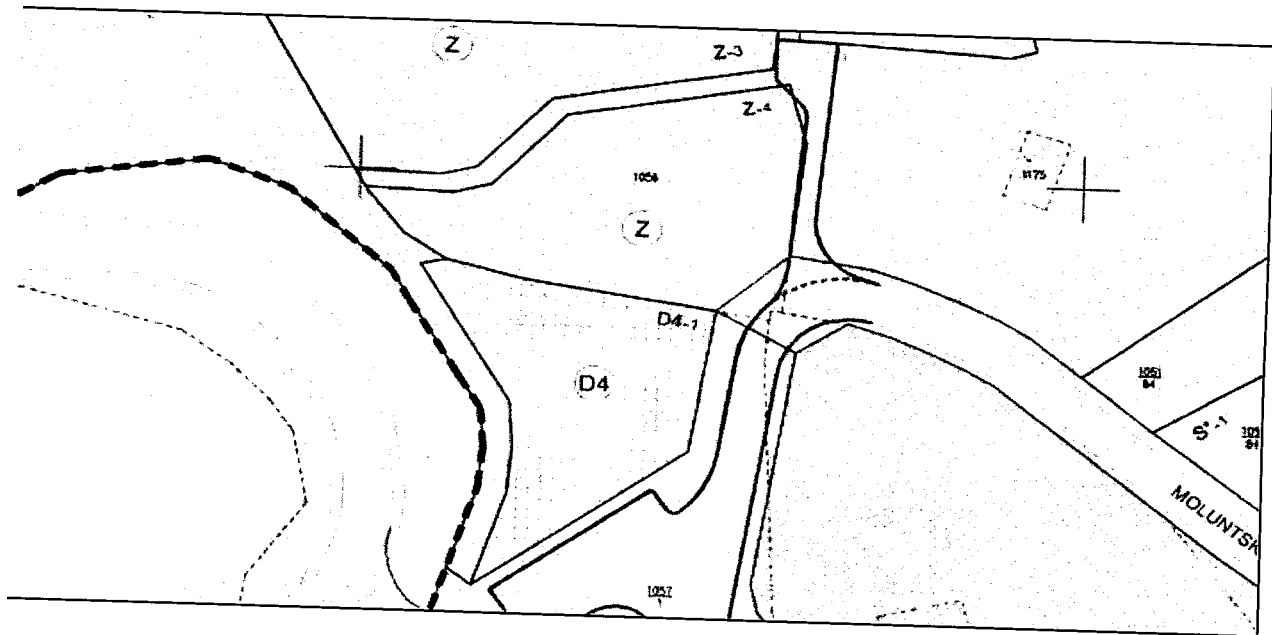
12. Prilozi

- * Fotodokumentacija*
- * Gruntovna i katastarska dokumentacija*
- * Grafički prilozi iz projekta*
- * Kopija rješenja o sudskom vještaku*
- * Ostali prilozi ako imaju*

FOTOGRAFJE



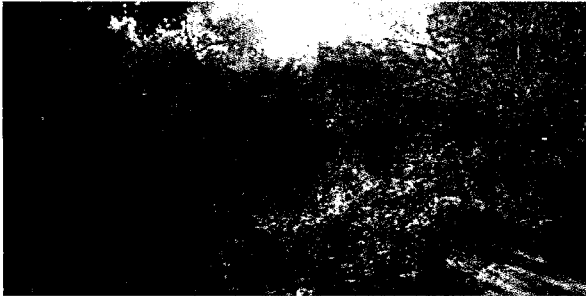
DOKUMENTACIJA



Sl.gl. Grada Dubrovnika, br. 2/08.

<http://www.zzpudnz.hr/PROSTORNIPLANOVI.aspx>

FOTOGRAFJE





PUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 22.03.2018. 10:04

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1833

Katastarska općina: 999903, GRUŽ

VIŠE ZK TIJELA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8836/2016
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 1047, 1056, 1057/1, 1057/9, ZGR. 1176 ZK TIJELA: II (OSTALO KAO
NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jetro	čhv	m2	
II						
					717	
1.	1047				1230	
2.	1056	VRT			1087	
3.	1057/1	ORANICA			33	
4.	1057/9	ORANICA				
5.	ZGR. 1176	ZGRADA			3067	
		UKUPNO:				

DRUGI ODJELJAK

br.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo II		
	Zaprimljeno 16.09.2009. broj Z-5244/09	
4.1	Na temelju pravomoćnog Rješenja klasa: UP/1-612-09/09-05/0232 urbroj: 532-04-21/15-09-01 od dana 25. srpnja 2009.god. Ministarstva Kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku, zabilježuje se da se čest. zem. 1262/2 stavlja pod preventivnu zaštitu do 05. lipnja 2012. g., odnosno do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra.	

B
Vlastovnica

br.	Sadržaj upisa	Primjedba
K tijelo II - I. Vlasnički dio: 1/1		
RTLAR D.O.O. ZA JAVNO ZELENILU I HORTIKULTURU DUBROVNIK		

Općina: 999903, GRUŽ

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK u:
Broj ZK uložka: 18
VIŠE ZK TIJELO

OBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.03.2018.

Sudska pristojba po TAR. BR. 18 Zakona o sudskim pristojbama - Za izvratke iz zemljišnih knjiga (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 137/13) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvratku pod brojem 8983/2018

Izdao:





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
DUBROVNIK

KLASA: 935-07/18-01/313
URBROJ: 541-28-02/8-18-2
DUBROVNIK, 16.03.2018

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUBROVNIK (Mbr. 306410)

Posjedovni list: 1931

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	VRTLAR - PODUZEĆE ZA JAVNO ZELENILO I HORTIKULTURU, DUBROVNIK, BRSALJE 5	

Podaci o katastarskim česticama

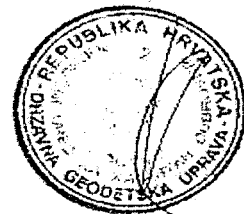
Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		320/8	RIJEČKA	10466	6		
			ORANICA	10466			
Ukupna površina katastarskih čestica				10466			

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

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

Upravna pristojba prema null Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi («Narodne novine», br. 8/17, 57/17 i 129/17) u iznosu od ,00 kuna naplaćena je u državnim bilježima / na propisani račun.

Službena osoba: Kristiana Kise
viši stručni referent za katastarske poslove





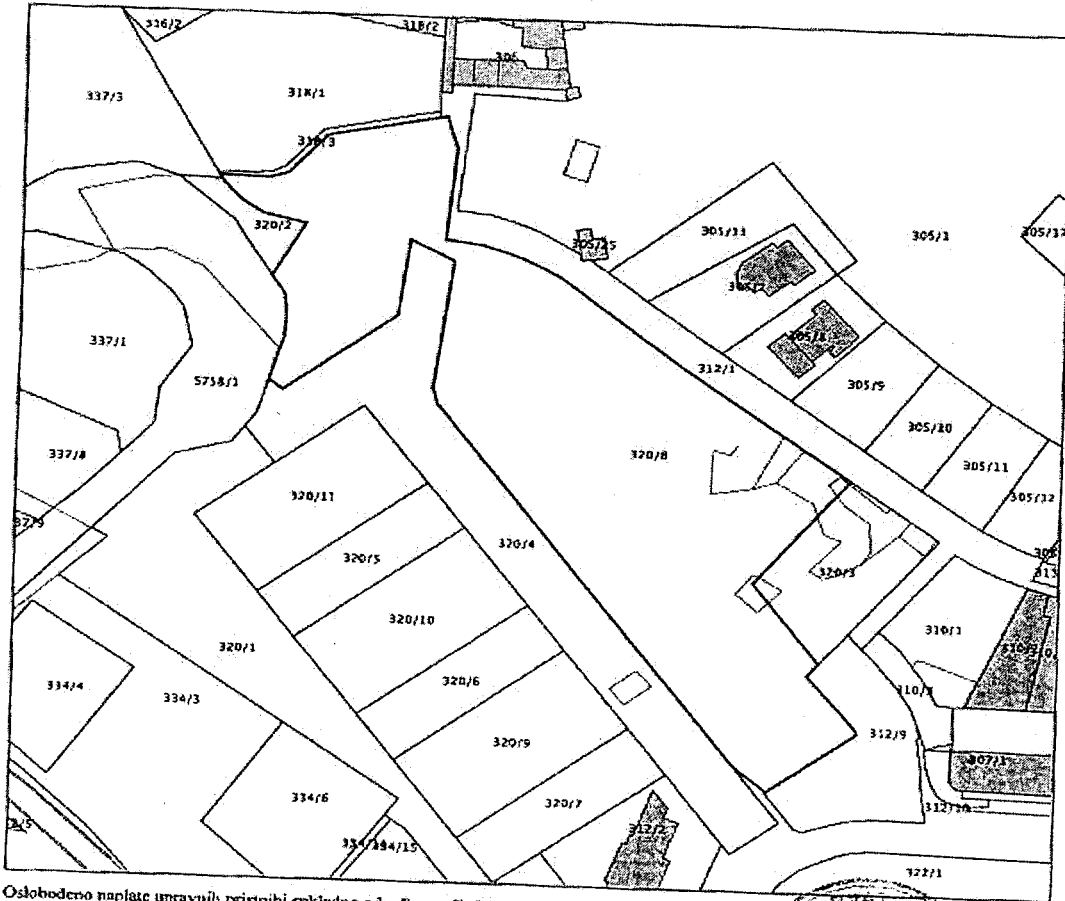
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
DUBROVNIK

K.o. DUBROVNIK
k.č.br.: 320/8

KLASA: 935-06/18-01/499
URBROJ: 541-28-02/7-18-2
DUBROVNIK, 12.03.2018.

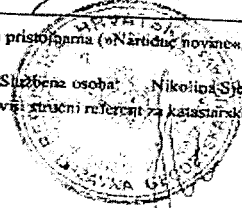
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

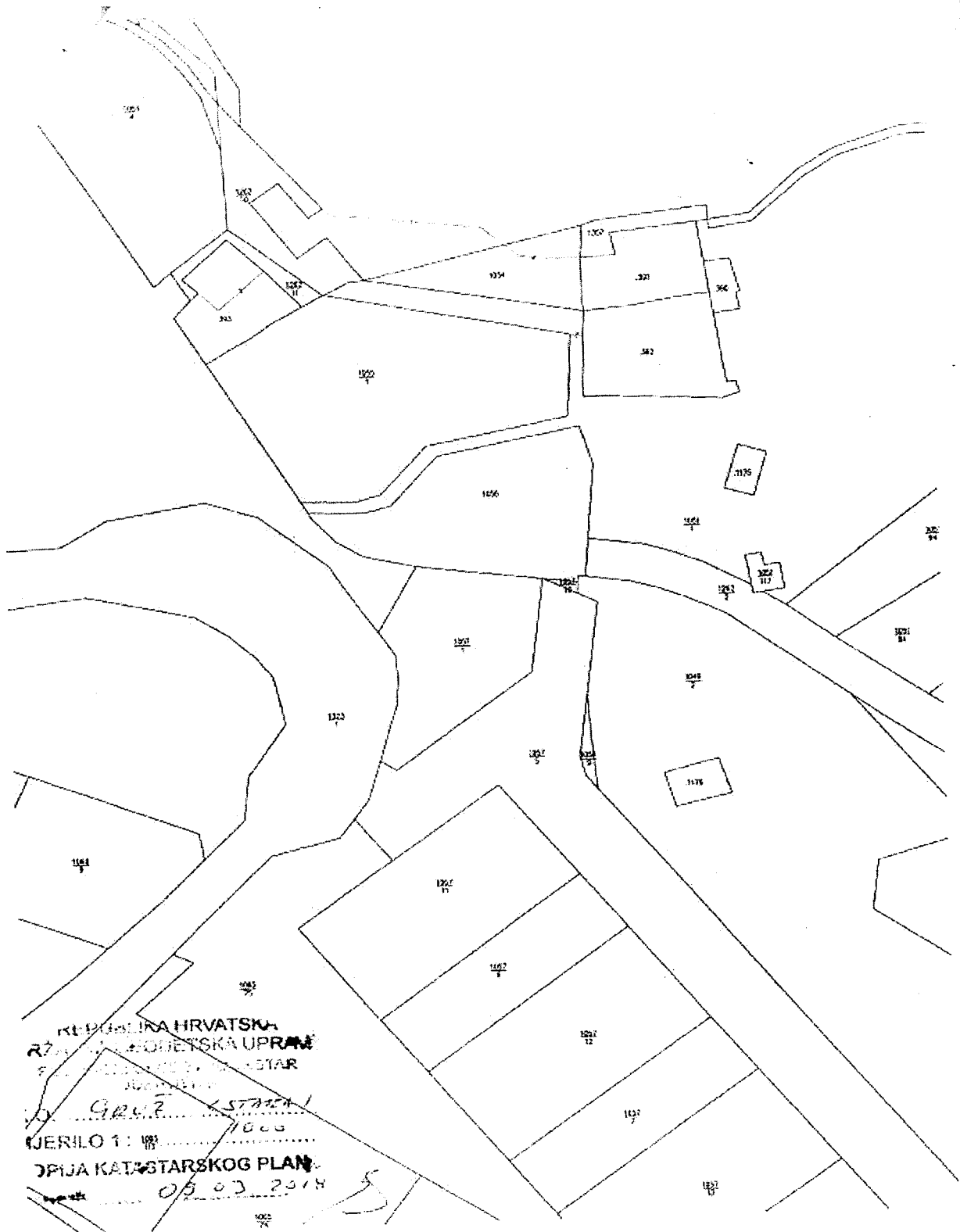
Mjerilo 1:1500
Izvorno mjerilo 1:1000



Oslobodeno naplate upravnih pristojbi sukladno odredbama čl. 8. st. 1. točke 1. Zakona o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16).

Službena osoba: Nikolina Sirkavica
vanjski stručni referent za katastarske poslove





REPUBLIKA HRVATSKA
RZUNSKA ŽUPANIJA
OPĆINA KATASTARSKOG PLAN
OPĆINA KATASTARSKOG PLAN
09 03 2018

PRIKAZ ČESTICA NA KATASTARSKOM PLANU U K.O. DUBROVNIK - (N.I.)

k.č.zem.320/8 k.o. DUBROVNIK (N.I.)





Aedificator

d.o.o. Zvekovica

PROCJEMBENI ELABORAT KLASA: 940-01/17-01/071

k.č. dio 1057/1 k.o. Gruž (Solitudo)
dio k.č. 320/8 k.o. Dubrovnik (Solitudo)
PROCJENA NA NAČELU PRETHODNOG UČINKA



Nekretnina: **Zemljište unutar D4 zone u Dubrovniku**
Lokacija: **Solitudo, Dubrovnik**
Naručitelj: **Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom, Dubrovnik**
Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:
Miroslav Bego
Uz stari put 22, Zvekovica
bego.miroslav@gmail.com
099 827 45 71

VLASNIK: Vrtlar d.o.o.
IZVRŠITELJ: Miroslav Bego
Uz stari put 22, Zv

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina	Zemljište unutar D4 zone u Dubrovniku
Adresa:	Solitudo, Dubrovnik
Zemljišnoknjižni uložak:	1833
Zemljišnoknjižna čestica (SI):	dio 1057/1
ZK katastarska općina (SI):	Gruž (Dubrovnik)
Općinski sud:	DUBROVNIK
Katastarska čestica (NI):	dio 320/8
Katastarska općina (NI):	Dubrovnik
Namjena:	Zemljište unutar D4 zone u Dubrovniku
Datum pregleda nekretnine:	09.10.2018. godine.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja
Pokazatelji vrijednosti	
Mišljenja sam da tržišna vrijednost za nekretninu :	Zemljište unutar D4 zone u Dubrovniku
na lokaciji:	Solitudo, Dubrovnik
u udjelu 1/1 suvlasništva	iznosi :

3,410,862.94 kn

ili po tečaju 1 € = 7.398835 kn primjenjuje se od 07.09.2019.

461,000.00 €

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži porez na prijenos vlasništva.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

SADRŽAJ:

- 1. Zadatak**
- 2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji**
- 3. Općenito o procjeni**
- 4. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 5. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status**
- 6. Rekapitulacija površina**
- 7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 8. Odabir metode procjenjivanja**
- 9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
 - 9.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina**
 - 9.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom**
 - 9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu**
 - 9.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)**
 - 9.3. Izračun dobitaka i odbitaka**
- 10. Rekapitulacija - zaključak**
- 11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 12. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: u naravi građevnog zemljišta na z.k.č. 1056, dio 1057/1 k.o. Gruž, upisane u ZK izvadak br. 1833, tj. dio k.č. 320/8 k.o. Dubrovnik, na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja.

Zemljište se nalazi u Gradskom kotaru SOLITUDO, na povoljnoj geografskoj mikrolokaciji, sjeverni dio grada, u naravi zemljište unutar građevinske zone unutar zelenog pojasa. Na zemljištu ima izgrađenih građevinskih objekata.

Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja.

2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji

z.k. uloža k/PL	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.(SI)	k.č.(NI)	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)	
					z.k.	katastar
1833	Gruž (Dubrovnik)	dio 1057/1	dio 320/8	ORANICA	947.00	0.00
POVRŠINA UKUPNO (m²):					947.00	0.00

Vlasn Vrtlar d.o.o.
Teret Tereta nema!

sukladno upisu u zk. Identifikaciji.

Izv

Mik

LOKACIJA

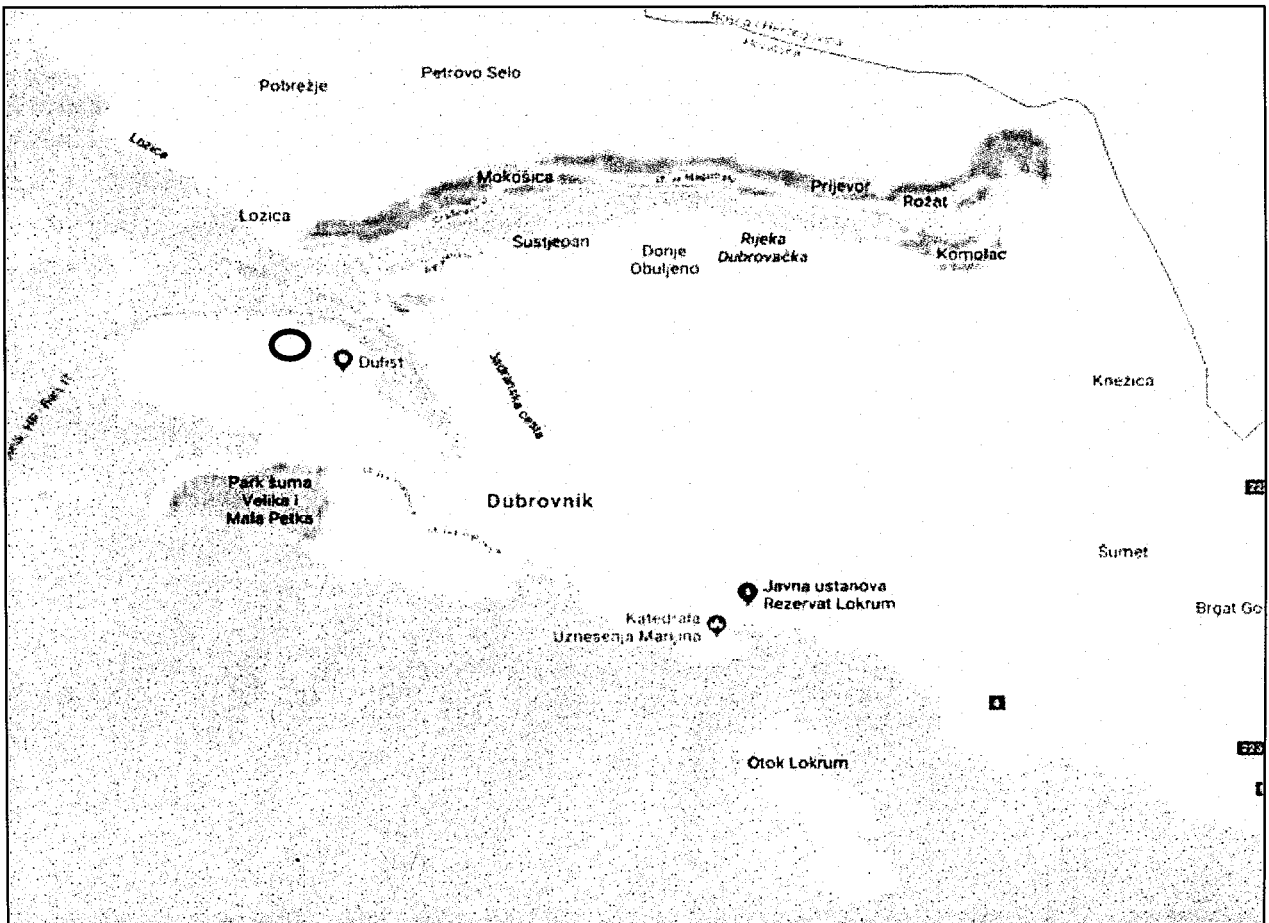
Predmetna nekretnina nalazi se na području GRADA DUBROVNIKA, gradski kotar SOLITUDO, na z.k.č.br.: 1056, dio 1057/1 k.o. GRUŽ (DUBROVNIK). Zemljište je na ravnom pristupačnom terenu, a okolne parcele su slične namjene i oblika.

Makrolokacija nekretnine



Izvor: Google Earth Pro

Mikrolokacija nekretnine



Izvor: <https://www.google.com/maps/>

3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 09.10.2018. godine.
Datum kakvoće: 09.10.2018. godine.
Datum vrednovanja: 09.10.2018. godine.

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

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.: 1833 k.o. Dubrovnik, od 22.03.2018.
2. Popis katastarskih čestica s korisnicima i adresama, broj PL: 1931, k.o. Dubrovnik, za k.č.z. broj 320/8 k.o. Dubrovnik
3. Izvod iz katastarskog plana, k.o. Dubrovnik

Stanje unutar katastarskog i zemljišnoknjižnog operata nije usklađeno u smislu oblika i površina.
Pri izradi procjene korišteni podaci iz zemljišnoknjižne identifikacije.

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene su se koristili od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci (e-prostorni plan, Geoportal DGU...). Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

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

4. Popis primjenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju

(NN 153/13, 65/17)

Zakon o gradnji

(NN 153/13, 20/17)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama

(NN 86/12, 143/13, 65/17)

• **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 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine

(NN 59/10)

• **Propisi o vlasništvu**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 37/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

Zakon o zemljišnim knjigama

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

• **Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju**

(NN 88/17)

• **Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade**

(NN 93/17)

• **HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora**

• **Uredba o visini vodnog doprinosa**

(NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)

• **Važeći građevinski normativi i propisi u RH**

• **Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina**, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

• **Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr**

• **Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.**

• **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

• **Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima** (NN 112/17)

5. Tehnički opis nekretnine, identifikacija, i prostorno-planski status

Predmet procjene su nekretnine (zemljište) koje se nalaze na području DUBROVAČKO-NERETVANSKE županije, GRAD DUBROVNIK, na z.k.č. dio 1057/1 k.o. Gruž, upisana u zk. ul. broj 1833k.o. GRUŽ, tj. dio k.č. 320/8 k.o. Dubrovnik, Zemljište je unutar obuhvata građevinskog područja grada Dubrovnika, u D4 zoni, u naravi je plodno tlo obraslo mediteranskim visokim i niskim raslinjem.

Na predmetnoj parceli ima izgrađenih građevinskih objekata, za koje nije priložena dokumentacija o legalnosti. Parcele su nepravilnog geometrijskog oblika, ukupne površine po zk. Ulošku od 947,00 m²

U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena:

Pristup na javnu prometnu površinu:	DA
Vodo	DA
Kanalizacija priključak	NE
Elektroopskrba priključak	DA
Plin priključak:	NE
DTK priključak:	NE
Kategorija zemljišta prema Čl.10. Pravilnika NN 105/15:	I kategorija

Vrijednost zemljišta biti će izražena prema tržišnim vrijednostima takve vrste zemljišta na okolnim područjima, s obzirom na površinu, namjenu i način korištenja zemljišta.

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTAL DGU PREGLEDNIKU

k.č. dio 157/1 k.o. Gruž tj. dio k.č. 320/8 k.o. Dubrovnik na lokaciji Solitudo



Izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>

5.1.
5.1.
(Sl.g.
KP 4..

Prem

5.1.
(Sl.g.
Karta

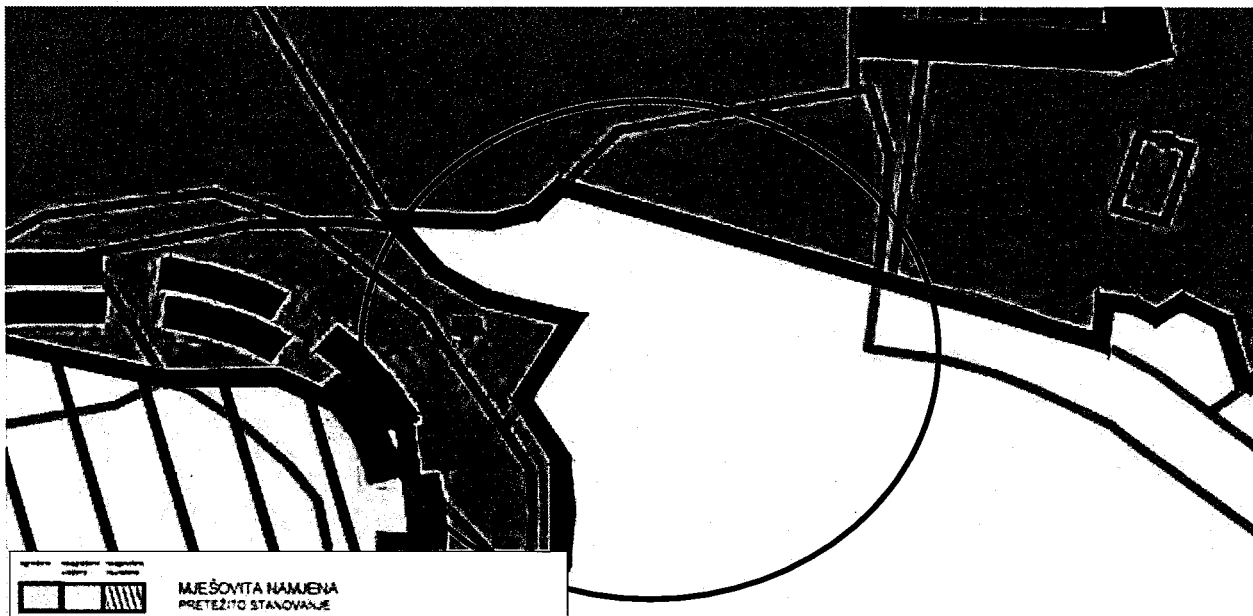
Prema
Površine j
Površina j
Za građev
visine vije
Na građ.
mogu nal
Na građev
osigurati r
nalaziti pr

5.1. PROSTORNO PLANSKI STATUS NEKRETNINE

5.1.1. Prostorni plan uređenja GRADA DUBROVNIKA

(Sl.gl. Grada Dubrovnika, broj 7/05., 6/07., 10/07.-isp., 3/14., 19/15. I 25/18)

KP 4.2. GP naselja Dubrovnik 1:5000

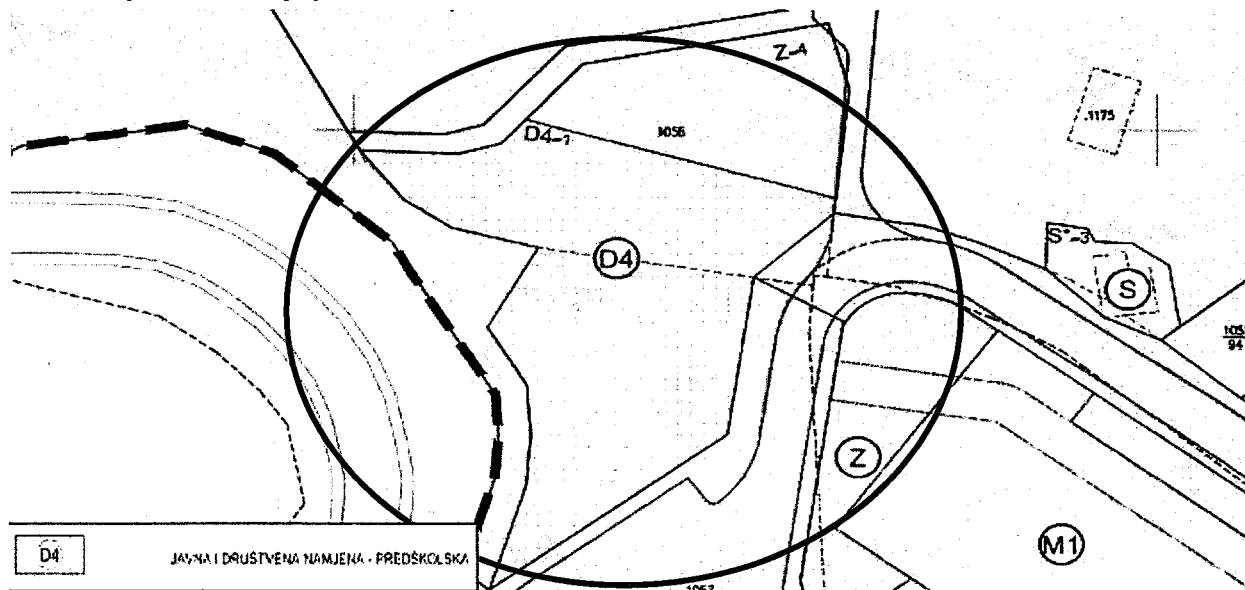


Prema PPUG Dubrovnika lokacija se nalazi unutar granice građevinskog područja naselja

5.1.2. Detaljni plan uređenja stambenog naselja "Solitudo" u DUBROVNIKU

(Sl.gl. Grada Dubrovnika, broj 25/18)

Karta namjene i korištenja prostora



Prema GUP-u Dubrovnika lokacija je u zoni javne i društvene namjene D4 -1

Površine javne i društvene namjene čine:

Površina javne i društvene namjene - D4

Za građevnu česticu oznake D4 -1 - dječji vrtić predviđa se izgradnja niske građevine s ravnim krovom na ravnom terenu visine Po+P+1 (podrum, prizemlje i kat) ili do max. visine vijenca 8,0 m.

Na grad. čestici oznake D4-1 - Javna i društvena namjena - predškolska mogu se graditi isključivo prostori za predškolsku ustanovu - vrtić i jaslice. Osim ove namjene u građevini se mogu nalaziti prostori za infrastrukturne sustave i uređaje.

Na građevnoj čestici oznake D4-1 - Javna i društvena namjena - predškolska mogu se graditi isključivo prostori za predškolsku ustanovu - vrtić i jaslice. Po polazniku nužno je osigurati min. 5 m² zatvorenog prostora i cca 15 - 20 m² terena. Uređeni prostor za igru djece mora se osigurati u standardu 5 m² po polazniku. Osim ove namjene u građevini se mogu nalaziti prostori za infrastrukturne sustave i uređaje. Građevine na grad. česticama D4-1 obvezno imaju ravni krov.

PROCJENA PO NAČELU PREDHODNOG UČINKA

Površina javne namjene je svaka površina čije je korištenje namijenjeno svima i pod jednakim uvjetima (javne ceste, nerazvrstane ceste, ulice, biciklističke staze, pješačke staze i prolazi, trgovi, tržnice, igrališta, parkirališta, groblja, parkovne i zelene površine u naselju, rekreacijske površine i sl.) (ZOPU čl.3. st.1. t.27. NN 153/13)

Načelo prethodnog učinka

- **Dan kakvoće** predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine (čl.4. st.1. t.4.)
- **Dan vrednovanja** predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine (čl.4. st.1. t.5.)
- **Uporabno svojstvo nekretnine** je stanje odnosno kakvoća nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja, odnosno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja u smislu privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti (načelo prethodnog učinka) (čl.4. st.1. t.43.)
- Dan kakvoće **načelno odgovara** danu vrednovanja, osim ako je zbog pravnih ili drugih razloga za stanje nekretnine mjerodavan drugi trenutak (P-čl.3.)
- Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće. (čl.22. st.3.)
- Pri procjeni iznosa naknade **za potpuno izvlaštenu nekretninu** potrebno je voditi računa o danu kakvoće i o danu vrednovanja (čl.50. st.3.)

5.1.3. URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ILI DETALJNI PLAN UREĐENJA (ako postoji)

X

1, 2	LOKACIJA	
	Grad Dubrovnik	Naselje Dubrovnik
		predjel Solitudo
3	ZEMLIŠNIK	
	k.č. (SI) k.o. Gruž	dio 1057/1 - oranica - cca 947,00m ²
	Površina (m ²)	947,00 m ²
	Vlasništvo	Vrtlar d.o.o.
4	KATASTAR	
	k.č. (NI) k.o. Dubrovnik	dio 320/8 - oranica
	Površina (m ²)	
	Posjednik	
5	GEOPORTAL	
	Postojeće stanje	zapušteno poljoprivredno tlo obraslo makijom, dijelom izgrađeno zemljište bez dokumentacije o gradnji objekta
6	PPUG	
	GP	DA
	Namjena	mješovita
	Status (I; N; NN)	N/N
	Obveza izrade UPU-a	DA
7	GUP	
	Namjena	D4- zona javne i društvene namjene - predškolska i školska
	Status (I; N)	X
	Infrastruktura	postojeći kolni put istočnim rubom čestica, vodovodno priključak i elektroenergetski priključak
	Uvjeti korištenja i zaštite prostora	X
8	UPU ili DPU	
	Detaljna namjena	D4- zona javne i društvene namjene - predškolska
	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	X

6. Rekapitulacija površina

Površina parcele iskazana je temeljem dostavljenih dokumenata za procjenu vrijednosti zemljišta (od strane naručitelja). Predočeni Izvadak iz zemljišne knjige od 03.04.2018., zk.uložak br.: 1589 k.o.DUBROVNIK.

ZU	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²), procjenjivana	
					z.k.	katasta
1833	Gruž (Dubrovnik)	dio 1057/1	320/8	ORANICA	947.00	0.00
POVRŠINA UKUPNO (m²):					947.00	947.00



7

7.
Gc
izg
po
ras
će
prik
kor
Op

(Izv

7.2

Izvo
"Trži
tržiš
nast
obzi
nekn
razd
subv
izme
je po
od tu

7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

7.1. Gospodarsko stanje u RH

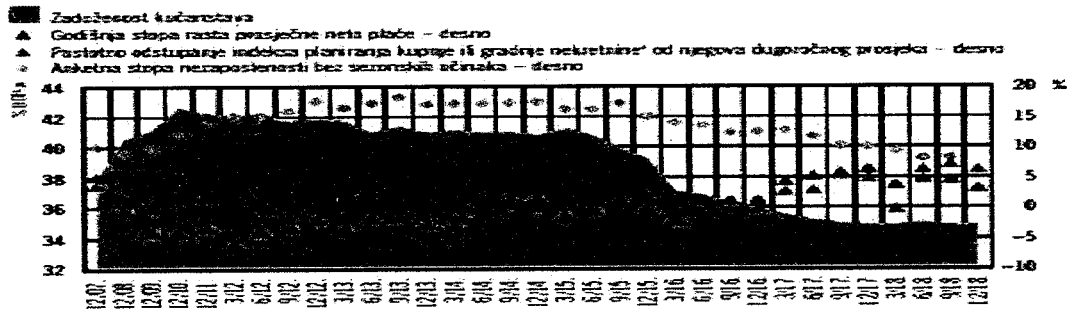
Gospodarstvo bi nakon punih deset godina od financijske krize moglo ponovno ostvariti output koji je u recesiji bio izgubljen. Očekuje se daljnji stabilan rast zaposlenosti. Zbog niske inflacije, dijelom i zbog smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020., očekuje se da će potrošnja kućanstava i dalje biti glavni pokretač rasta BDP-a. Međutim, i doprinos ulaganja će se s vremenom povećavati. Konkretno, očekuje se da će visoka likvidnost i smanjenje kamatnih stopa i dalje pogodovati privatnom sektoru. U javnom se sektoru s približavanjem kraja programskog razdoblja očekuje povećano povlačenje financijskih sredstava EU-a. Zbog kontinuiranog pogoršanja salda robne razmjene očekuje se sve veći negativan učinak sektora inozemstva na rast. Općenito se procjenjuje umjereniji rast realnog BDP-a koji bi trebao iznositi 2,7 % u 2019. odnosno 2,6 % u 2020.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2019. g. od 27.02.2019.g.)

7.2. Tržište nekretnina na područje RH

Izvod iz publikacije HNB-a*: *Financijska stabilnost*, br. 20. od svibnja 2019., sektor Nekretnine:
"Tržište stambenih nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem ne ocjenjuju se prekomjernima s obzirom na povoljna makroekonomska kretanja. Rast optimizma potrošača glede namjere kupnje stambene nekretnine (Slika 4.2.) te provođenja programa državnog subvencioniranja stambenih kredita koji u inicijalnom razdoblju olakšava teret otplate kredita i čini nekretnine financijski dostupnijima (Okvir 4. Državni program subvencioniranja stambenih kredita). Osim spomenutog, rast cijena nekretnina posljedica je i asimetričnog odnosa između ponude i potražnje za stambenim nekretninama. Dodatno, kretanje cijena na Jadranu i u Zagrebu uglavnom je pod utjecajem turističkih kretanja (dnevni i tjedni najam), gdje se, među ostalim investira u nekretnine zbog zarade od turizma i/ili kao dobar način dugoročnog ulaganja u okružju niskih kamatnih stopa."

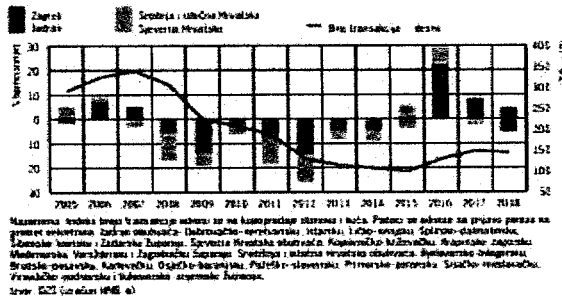
Slika 4.2. Nastavak stambenog zaduživanja praćen rastom dohodaka i optimizma potrošača



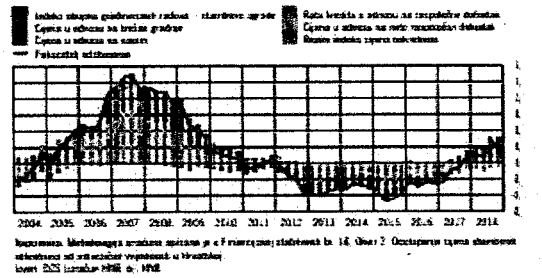
* Indeks planiranja kupnje ili građenje nekretnine izračunat je na temelju odgovora za pitanje potrošača o planovima kupnje ili građenje nekretnine s sljedećih 12 mjeseci iz HNB-ove ankete ponašanja potrošača.
Izvori: DZS; HNB

"Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina, a tržišna aktivnost fokusirana je na Zagreb i Jadran. Broj ukupnih kupoprodajnih transakcija drastično se smanjio nakon krize i njegov oporavak vidljiv je tek unatrag nekoliko godina, pa je broj transakcija i dalje znatno ispod razina zabilježenih prije krize (Slika 4.5.). Opaženi neujednačeni rast cijena vidljiv je i u distribuciji broja kupoprodaja. Naime, tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine (Slika 4.5.)"

Slika 4.5. Iako broj kupoprodajnih transakcija raste, još je uvijek znatno niži nego prije desetak godina

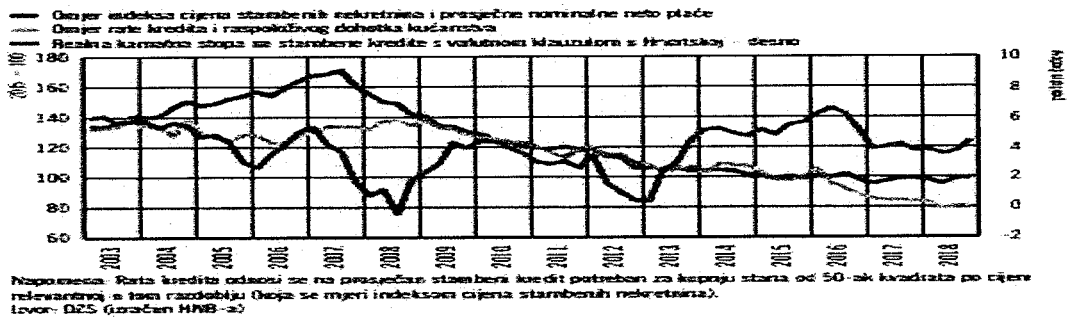


Slika 4.6. Cijene stambenih nekretnina porasle su blagu i razine utemeljene na dugoročnoj povezanosti njihovih funkcija



"Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundame iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazate njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018. počeo je upućivati na blagu precijenjenost cijena nekretnina. Budući da spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2018. pokazatelji financijske dostupnosti nekretnina blago su se pogoršali (Slika 4.8.)."

Slika 4.8. Rast cijena blago je pogoršao financijsku dostupnost stambenih nekretnina



"Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019., HNB, www.hnb.hr

8. Odabir metode procjenjivanja

8.1. Opis metoda procjenjivanja

8.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

8.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

8.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode. Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvari 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 najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima katastarske čestice, ako razlika vrijednosti korištenih podataka i odbitaka za interkvalitativno procjenjivane izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrđuje se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnima prema zakonu NN 78/15 i pravilniku NN 105/15, odnosno podacima sa portala eNekretna Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

9.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina;

Usporedba 1 ID Nekretnine (PU) - 3629355

ICSN: 106.58

ibrovni ZEMLJIŠTE U GRAĐ. ZONE ZAHVATA

tečaj na dan transakcije 1Euro= 7.422504 kn

Datum ugovora: 16.05.2017.
K.č.: 1262/5
K.o.: DUBROVNIK
Površina: 418.00 m²
Cijena: 160,000.00 €
Cijena po m²: 382.78 €

Namjena zemljišta prema prostornom planu:
ID ZKC 746901

M ZEMLJIŠTE U GRAĐ. ZONE ZAHVATA
koeficijent iskoristivosti: ***

Usporedba 2 ID Nekretnine (PU) - 3703212

ICSN: 108.67

ibrovni ZEMLJIŠTE U GRAĐ. ZONE ZAHVATA

tečaj na dan transakcije 1Euro= 7.568484 kn

Datum ugovora: 24.11.2017.
K.č.: 2510
K.o.: DUBROVNIK
Površina: 36.00 m²
Cijena: 21,000.00 €
Cijena po m²: 583.33 €

Namjena zemljišta prema prostornom planu:
ID ZKC 809731

M ZEMLJIŠTE U GRAĐ. ZONE ZAHVATA
koeficijent iskoristivosti: ***

Usporedba 3 ID Nekretnine (PU) - 3690913

ICSN: 108.67

ibrovni ZEMLJIŠTE U GRAĐ. ZONE ZAHVATA

tečaj na dan transakcije 1Euro= 7.501821 kn

Datum ugovora: 09.10.2017.
K.č.: 761
K.o.: GRUŽ
Površina: 316.00 m²
Cijena: 170,000.00 €
Cijena po m²: 537.97 €

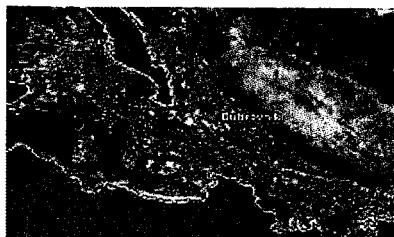
Namjena zemljišta prema prostornom planu:
ID ZKC 960075

M ZEMLJIŠTE U GRAĐ. ZONE ZAHVATA
koeficijent iskoristivosti: ***

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 105.46

Grafički prikaz poredbenih i procjenjivane nekretnine, Izvor; <https://geoportal.dgu.hr/>



9.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznajivosti kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Trimesečje Quarter	Indeksi (B = 2015. = 100) ²⁾ Indices (B = 2015 = 100) ²⁾					Ostalo Other
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadranski region Adriatic coast	
2015.	Q1	101.05	100.67	101.12	101.62	101.00	101.00
	Q2	99.13	98.67	99.33	99.64	98.47	99.13
	Q3	99.86	100.98	99.37	99.92	100.01	99.86
	Q4	99.96	99.48	100.18	98.62	100.51	99.96
2016.	Q1	101.21	99.07	101.73	100.43	101.77	101.21
	Q2	100.28	95.80	101.23	99.91	100.33	100.28
	Q3	101.31	96.67	102.30	101.86	101.80	101.31
	Q4	100.75	94.64	101.97	100.56	101.39	100.75
2017.	Q1	100.85	92.86	102.51	100.72	102.25	100.85
	Q2	104.55	96.71	106.17	102.89	106.56	104.55
	Q3	105.13	87.76	106.65	106.45	105.46	105.13
	Q4	108.45	98.73	110.46	110.46	108.67	108.45
2018.	Q1	108.44	98.03	111.59	112.19	110.54	108.44
	Q2	109.26	98.51	111.47	114.51	109.33	109.26
	Q3	112.32	100.79	114.68	118.96	112.20	112.32
	Q4	113.54	101.49	116.00	119.82	113.50	113.54
2019.	Q1	117.55	108.00	119.52	125.02	118.67	117.55

* izvor: www.dsz.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
DUBROVNI K	382.78	106.58	118.67	1.1134	426.20
DUBROVNI K	583.33	108.67		1.0920	637.01
DUBROVNIK	537.97	102.80		1.1544	621.03

9.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje

9.2.2.1. Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN 105/15, Čl. 20.)

Lokacija	Koeficijent iskoristivosti (Ki) poredbenih zemljišta	Koeficijent iskoristivosti (Ki) procjenjivanog zemljišta	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Odstupanje zbog različite mjere grad. korištenja (Prilog 11.)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m ²)
DUBROVNIK	***	***	***	***	426.20
DUBROVNIK	****		***	***	637.01
DUBROVNIK	***		***	***	621.03
DUBROVNIK	***				

9.2.2.2. Odstupanje u kakvoći zemljišta

Solitudo, Dubrovnik	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	Solitudo, Dubrovnik	DUBROVNIK	DUBROVNIK	DUBROVNIK	
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Izjednačena cijena	--	426.20	637.01	621.03	
Površina zemljišta	947.00	418.00	36.00	316.00	
FIZIČKI ASPEKTI					
Lokacija	dobra	bolja	bolja	bolja	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	561.41	426.20	637.01	621.03	
Veličina zemljišta	1,370.00	418.00	36.00	316.00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	561.41	426.20	637.01	621.03	
Pristup... kolni	nema	ima	ima	ima	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	561.41	426.20	637.01	621.03	
Oblik zemljišta	nepravilan	sličan	sličan	pravilan	
Konfiguracija	dobra	slična	slična	slična	
Kategorija zemljišta	I	I	II	I	
Prilagodba	1.00	1.00	0.65	1.00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	487.09	426.20	414.06	621.03	
Ostalo(ako ima ...samo po po pravilniku N.N. 105/15)					
Prilagođena mogućnost parcelacije	1.00	1.00	1.00	1.00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	487.09	426.20	414.06	621.03	
Indikator vrijednosti po m²	487.09	426.20	414.06	621.03	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%) :		0%	0%	0%	
STATISTIČKA OBRADA I IZRACUN:					
Odstupanje od prosjeka:		60.90	73.03	-133.93	
Odstupanje od prosjeka u postotku:		13%	15%	27%	
Kvadrat odstupanja:		3,708.52	5,334.11	17,937.95	
Standardno odstupanje:	94.83	19%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	189.67	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Vrijednost zemljišta:			461,277.27 €		

iditi poznati u u cijel biljezja.

stalo

met

100

100

99

100

100

100

97

98

95

100

100

102

99

98

100

102

100

izjednač m²)

9.3. Izračun odbitaka i dobitaka

ODBICI:

1. Odbitak zbog troškova rušenja objekata na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))		0.00 €
2. Odbitak zbog troškova izmještanja instalacija na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))		
Odvodnja	m1 x 500 € =	0.00 €
Vodovod	m1 x 200 € =	0.00 €
DTK i stupovi rasvjete		0.00 €

DOBICI:

1. Vodni doprinos	m3 x 2,91€/m3 (dio koji se odnosi na ktg poslovne građevine).	0.00 €
2. Komunalni doprinos	m3 x 18,011€/m3 (odnosi se na I zonu.)=	0.00 €
3. Priključci, infrastruktura pristupn (odnosi se na kW struje, vodu, kanalizaciju)=		0.00 €

Sveukupna tržišna vrijednost:

461,277.27 €

S obzirom na nedostatak podataka o razinama buke za područja predmetne i poredbenih nekretnina, usvaja se da je razina buke ista za sve nekretnine: $K_b=0$ Prema podacima iz strateške karte buke za cestovni promet za predmetnu i poredbene nekretnine, smatra se da je buke identičan za sve nekretnine.

Temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, nisu identificirani izvori zagađenja zraka koji bi mogli imati posebnog utjecaja na tržišnu vrijednost predmetne ili poredbenih nekretnina, pa se usvaja da je utjecaj zagađenja zraka identičan za sve nekretnine:
 $K_{zz}=0$

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice	
Površina procijenjivane parcele m ² :	947.00
Vrsta:	D4
Mjera:	Iz plana -navesti
Kategorija:	I
Lokacija:	Solitudo, Dubrovnik
Dan vrednovanja:	09.10.2018. godine.

(P) Članak 11 nacrt
pravilnika

*Tr.
zain
čem
(Def.

Dul

10. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Zemljište unutar D4 zone u Dubrovniku
na adresi: Solitudo, Dubrovnik
ZK kat.č.: dio 1057/1
ZK k.o.: Gruž (Dubrovnik)
z.k.ul.: 1833

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna* vrijednost zemljišta na lokaciji iznosi:

3,411,000.00 kn

1€ = 7.398835 kn

461,000.00 €

486.80 €/m²

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži porez na prijenos vlasništva.

Izrada:

Miroslav Bego



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

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Dubrovnik, rujna 2019. godine.

11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za ove procjene (portal eNekretnine izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostorno uređenja. Internetskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke. Ovaj elaborat ne smije se upotrebljavati u pravnim ili bilo kojim drugim transakcijama sa gradom Dubrovnikom, kao suvlasnikom predmetnih nekretnina, već u okviru fizičkih lica kao suvlasnika na predmetnoj nekretnini.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavio sam da puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem. Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj vrijednosti ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe.

Sukladno Pravilniku o metodama procjene nekretnina, članak 8. stavak 2. „a s obzirom da se radi o česticama zemlje koji unutar svoje površine sadrže mediteransko nisko i visoko raslinje, ovim elaboratom se ne utvrđuje navedeno dopunsko stanje, obzirom da je naručitelj procjene naglasio da će se navedeni elaborat zatražiti od specijaliziranog stručnjaka koji će verificirati prednje navedene odrednice, a u okviru posebnih kompetencija vještaka građevinske struke.

* Fo
* Gi
* Gi
* Ko
* Os

Izrada;

Miroslav Bego

stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



Dubrovnik, rujan 2019. godine.

podaci za izradu
i prostornog
odgovornost za
n zakonima,
ma sa gradom

aka ratnih

aminacije tla,

čne interese na

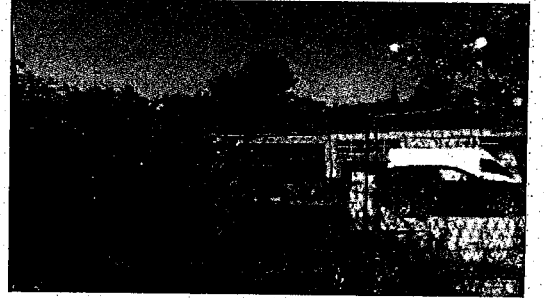
rištavanja voda
avio sam da po
je pretpostavlja
asti, privatnih o
rocjenjenoj lok
lje o okolišu.
u ili svrhe

tar svoje površ
itelj procjene
kviru posebno
koja su izvan

12. Prilozi

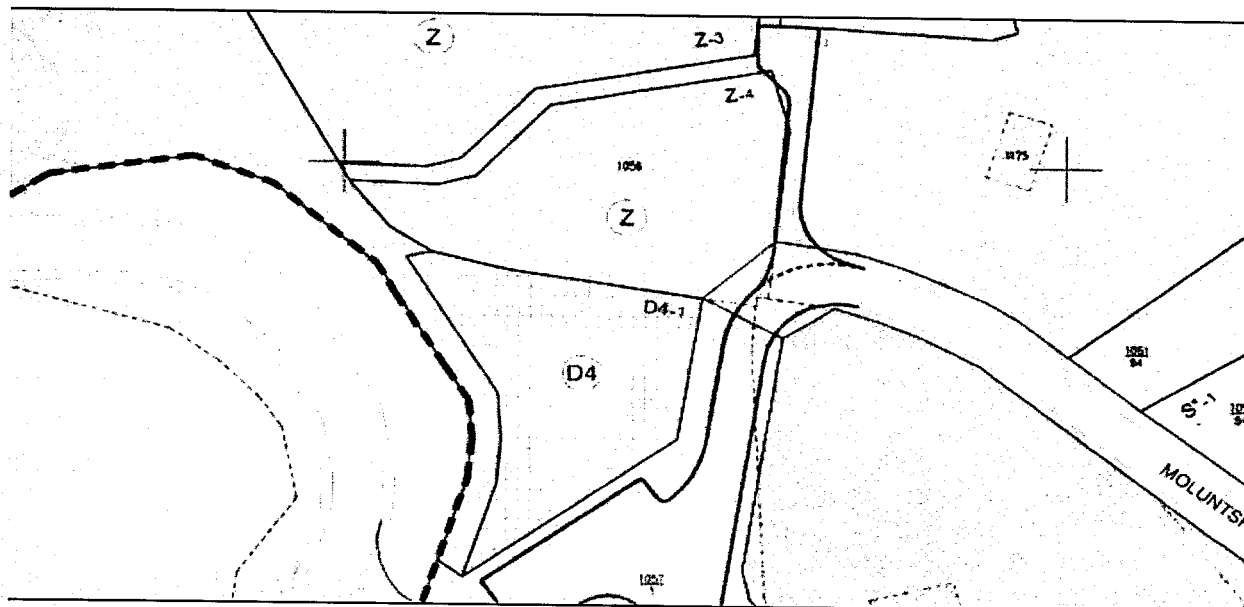
- * **Fotodokumentacija**
- * **Gruntovna i katastarska dokumentacija**
- * **Grafički prilozi iz projekta**
- * **Kopija rješenja o sudskom vještaku**
- * **Ostali prilozi ako imaju**

FOTOGRAFIJE



-
s
h

DOKUMENTACIJA



Sl.gl. Grada Dubrovnika, br. 2/08.

<http://www.zzpudnz.hr/PROSTORNIPLANOVI.aspx>



PUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 22.03.2018. 10:04

Katastarska općina: 999903, GRUŽ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8836/2016
Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1833

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 1047, 1056, 1057/1, 1057/9, ZGR. 1176 ZK TIJELA: II (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	žhv	m2	
II						
1.	1047				717	
2.	1056	VRT			1230	
3.	1057/1	ORANICA			1087	
4.	1057/9	ORANICA			33	
5.	ZGR. 1176	ZGRADA				
		UKUPNO:			3067	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
K tijelo II		
	Zaprimljeno 16.09.2009. broj Z-5244/09	
4.1	Na temelju pravomoćnog Rješenja klasa: UP/I-612-09/09-05/0232 urbroj: 532-04-21/15-09-01 od dana 25. srpnja 2009.god. Ministarstva Kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku, zabilježuje se da se čest. zem. 1262/2 stavlja pod preventivnu zaštitu do 05. lipnja 2012. g., odnosno do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra.	

B

Vlastovnica

br.	Sadržaj upisa	Primjedba
K tijelo II - 1. Vlasnički dio: 1/1		
	RTLAR D.O.O. ZA JAVNO ZELENILO I BORTIKULTURU DUBROVNIK	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Općina: 999903, GRUŽ

Verificirani ZK u
Broj ZK uložka: 18
VIŠE ZK TIJEL

IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.03.2018.

Sudska pristojba po TAR, BR. 18 Zakona o sudskim pristojbama - Za izvratke iz zemljišnih knjiga (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 137/13) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvratku pod brojem 8983/2018

Izdao:





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
DUBROVNIK

KLASA: 935-07/18-01/313
URBROJ: 541-28-02/8-18-2
DUBROVNIK, 16.03.2018

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUBROVNIK (Mbr. 306410)
Posjedovni list: 1931

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	VRTLAR - PODUZEĆE ZA JAVNO ZELENILU I HORTIKULTURU, DUBROVNIK, BRSALJE 5	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		320/8	RIJEČKA	10466	6		
			ORANICA	10466			
Ukupna površina katastarskih čestica				10466			

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

NAPOMENA: Ovaj izvod iz posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.
Upravna pristojba prema null Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi («Narodne novine», br. 8/17, 37/17 i 129/17) u iznosu od ,00 kuna naplaćena je u državnim bilježima / na propisani račun.

Službena osoba: Kristiana Kise
viši stručni referent za katastarske poslove





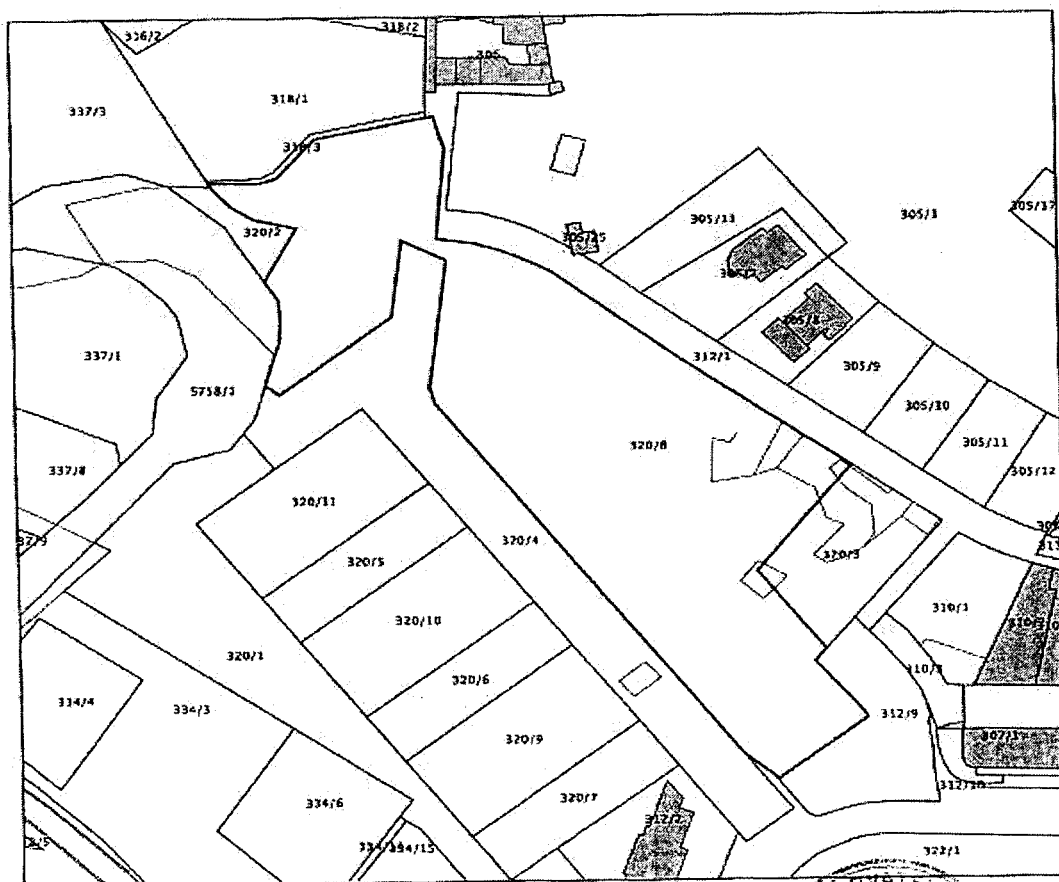
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
DUBROVNIK

KLASA: 935-06/18-01/499
URBROJ: 541-28-02/7-18-2
DUBROVNIK, 12.03.2018.

K.o. DUBROVNIK
k.č.br.: 320/8

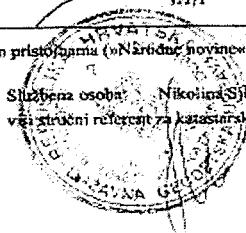
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

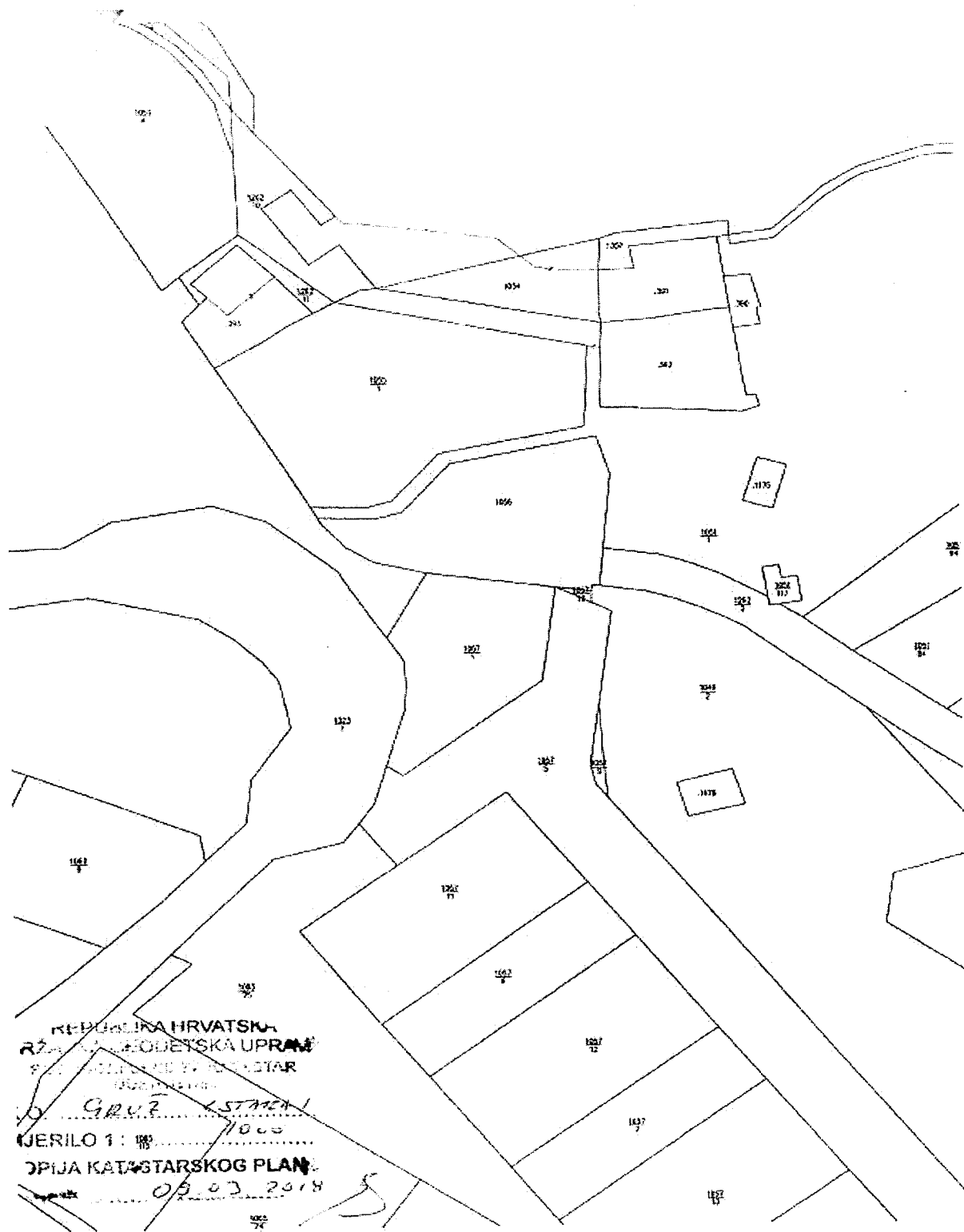
Mjerilo 1:1500
Izvorno mjerilo 1:1000



Oslobodeno naplate upravnih pristojbi sukladno odredbama čl. 8. st. 1. točke 1. Zakona o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16).

Službena osoba: Nikola Stjekavica
viši stručni referent za katastarske poslove





REPUBLIKA HRVATSKA
 RZANJE I KATASTRALNA UPRAVA
 ŽUPANIJSKI KATASTRALNI urednik
 GRUPE KATASTRALNI
 LISTA 1
 KATASTRALNI LISTA 1
 OPĆINA KATASTRALSKOG PLAN
 09.03.2018

PRIKAZ ČESTICA NA KATASTARSKOM PLANU U K.O. DUBROVNIK - (N.I.)

k.č.zem.320/8 k.o. DUBROVNIK (N.I.)





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
URED PREDSJEDNIKA
Broj: 4 Su-376/2018
Dubrovnik, 26. studenoga 2018.

Županijski sud u Dubrovniku, po predsjednici suda Jositi Begović, temeljem članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj 38/14, 123/15 i 29/16 - dalje: Pravilnika), a povodom zahtjeva Miroslava Bego za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom

riješio je:

MIROSLAV BEGO, mag. ing. aedif., iz Zvekovića, Konavle, Uz stari put 22, OIB: 53391955448, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda pod brojem 4 Su-298/13 od 25. studenoga 2014.g. Miroslav Bego imenovan je stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godina

Spomenuti je u roku iz članka 12. stavak 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovnim imenovanjem. Uz zahtjev je priložio dokaze o ispunjavanju uvjeta iz članka 12. stavak 3. Pravilnika.

S obzirom da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete za ponovno imenovanje, to je valjalo odlučiti kao u izreci temeljem odredbe članka 12. stavak 5. Pravilnika.

D-NA:

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



Dubrovnik, rujna 2019. godine.



Aed|ifi|cator
d.o.o. Zvekovica



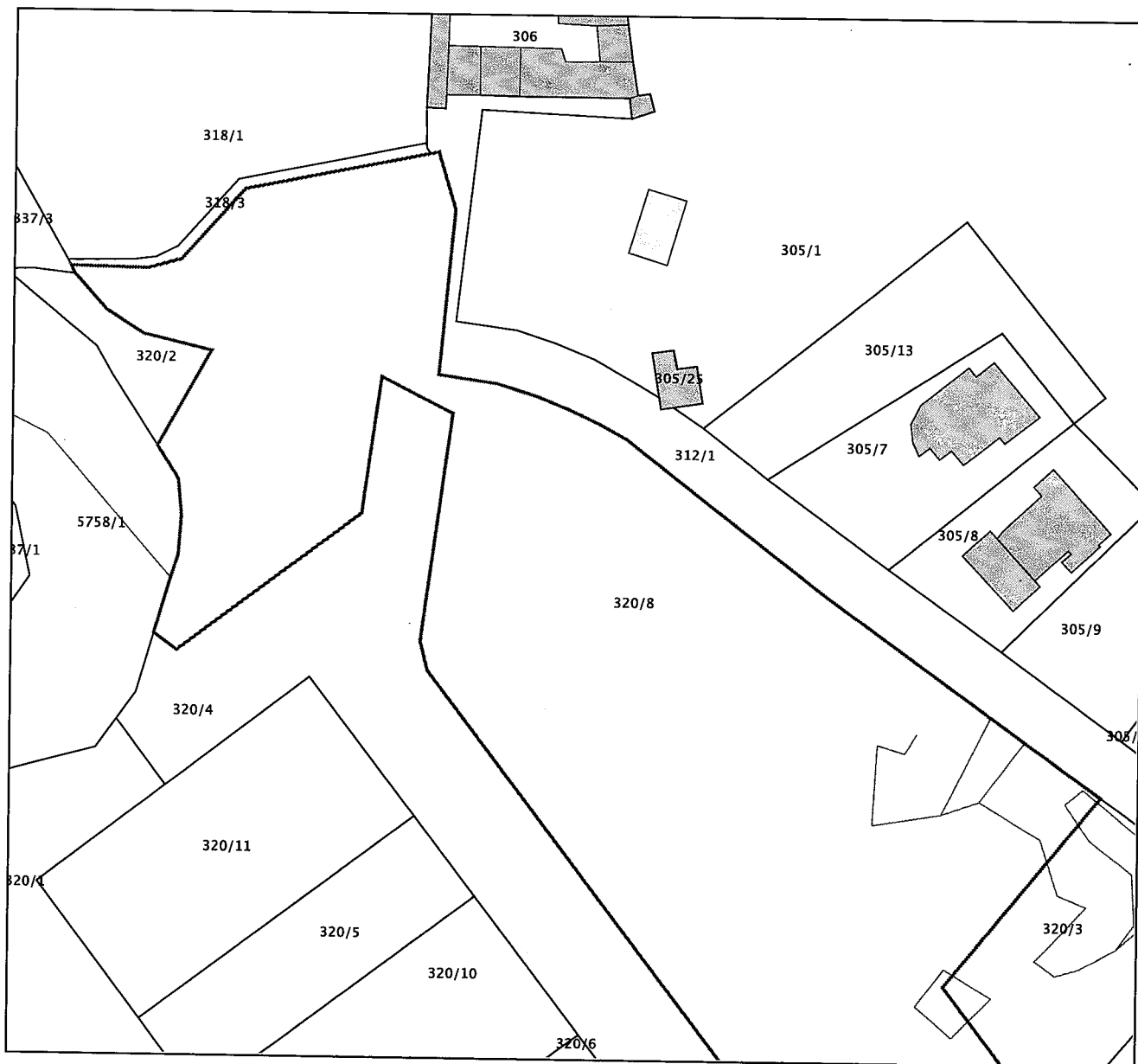
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
DUBROVNIK

K.o. DUBROVNIK
k.č.br.: 320/8

KLASA: 935-06/18-01/555
URBROJ: 541-28-02/8-18-2
DUBROVNIK, 16.03.2018.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

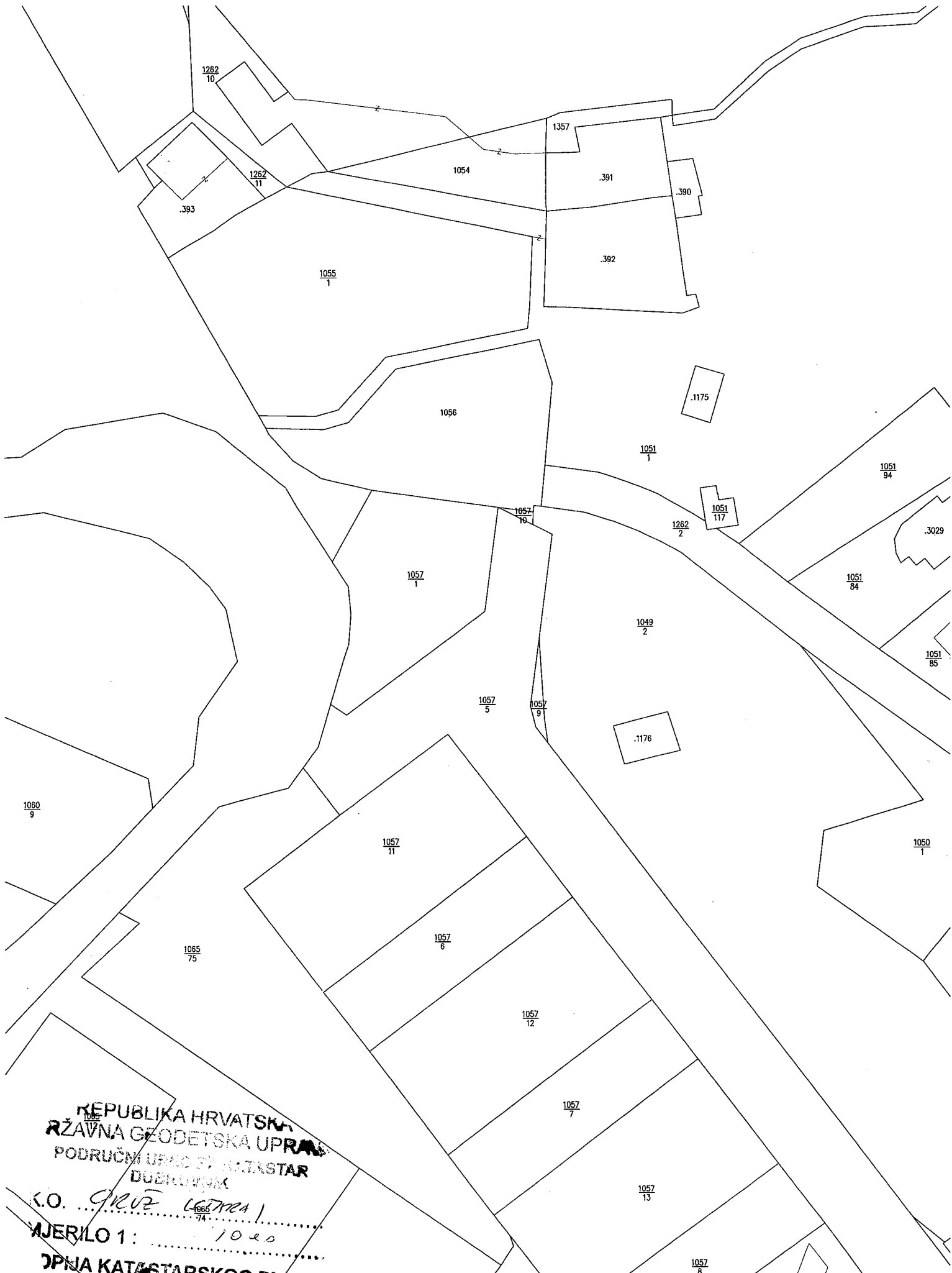
Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Upravna pristojba prema Tarifi upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17, 37/17 i 129/15) u iznosu od 0,00 kuna naplaćena je u državnim biljezima/na propisani račun.

Službena osoba: Kristiana Kise
viši stručni referent za katastarske poslove





1080
9

1262
10

1262
11

1357

1054

.391

.390

.393

.392

1055
1

.1175

1056

1051
1

1051
94

1057
16

1051
117

1262
2

.3029

1057
1

1051
84

1049
2

1051
85

1057
5

1057
9

.1176

1050
1

1057
11

1065
75

1057
6

1057
12

1057
7

1057
13

1057
R

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URAD ZA KATASTAR
DUBROVNIK
L.O. ...
LJERILO 1: ...
OPNA KATASTARSKO



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
DUBROVNIK

KLASA: 936-02/18-04/33


URBROJ: 541-28-02/6-18-2

DUBROVNIK, 22.03.2018

Područni ured za katastar Dubrovnik povodom zahtjeva GRAD DUBROVNIK, OIB: 21712494719,
PRED DVOROM 1, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA izdaje:

IDENTIFIKACIJA ČESTICA

KATASTAR						ZEMLJIŠNA KNJIGA						
Kat.općina	zgr	KČ je dio ZKČ	Broj Kat. čestice	Broj PL.	Površina (m ²)	Glavna knjiga	ZKČ je dio KČ	Broj ZK č.	Broj ZK ul.	Površina (m ²)	Površina (hvat)	Površina (jutro)
306410, DUBROVNIK			DIO 320/1			GRUŽ		1047				
306410, DUBROVNIK			312/10, DIO 284			GRUŽ		1262/23				
306410, DUBROVNIK			DIO 320/8			GRUŽ		1049/2				
306410, DUBROVNIK			DIO 320/8			GRUŽ		1050/1				
306410, DUBROVNIK			DIO 320/8			GRUŽ		1057/9				
306410, DUBROVNIK			320/11			GRUŽ		1057/11				
306410, DUBROVNIK			320/10			GRUŽ		1057/12				
306410, DUBROVNIK			320/9			GRUŽ		1057/13				
306410, DUBROVNIK			DIO 320/8			GRUŽ		1057/1				
306410, DUBROVNIK			DIO 320/8			GRUŽ		1056				
306410, DUBROVNIK			DIO 320/8			GRUŽ		ZGR. 1176				



Upravna pristojba po tar. br. 1 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi («Narodne novine», br. 8/17, 37/17 i 129/17) ne naplaćuje se.

Izradio/la:

Lukša Muhoberac

viši stručni referent za katastarske poslove

Službena osoba:

Lukša Muhoberac

viši stručni referent za katastarske poslove





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
DUBROVNIK

KLASA: 935-07/18-01/343
URBROJ: 541-28-02/6-18-2
DUBROVNIK, 22.03.2018

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUBROVNIK (Mbr. 306410)

Posjedovni list: 1931

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	VRTLAR - PODUZEĆE ZA JAVNO ZELENILU I HORTIKULTURU, DUBROVNIK, BRSALJE 5	

Podaci o katastarskim česticama

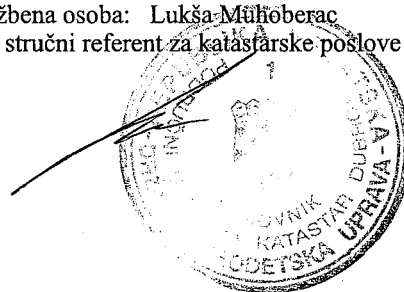
Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		312/10	RIJEČKA	3990	6		
			PUT	3990			
		320/1	SOLITUDO	3528	6		
			ŠUMA	3528			
		320/8	RIJEČKA	10466	6		
			ORANICA	10466			
Ukupna površina katastarskih čestica				17984			

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

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

Oslobodeno naplate upravnih pristojbi sukladno odredbama čl. 8. st. 1. točke 1. Zakona o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16).

Službena osoba: Lukša Mihoberac
viši stručni referent za katastarske poslove





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 22.03.2018. 10:04

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999903, GRUŽ

Broj ZK uložka: 1833

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8836/2016

VIŠE ZK TIJELA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 1047, 1056, 1057/1, 1057/9, ZGR. 1176 ZK TIJELA: II (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
II						
1.	1047				717	
2.	1056	VRT			1230	
3.	1057/1	ORANICA			1087	
4.	1057/9	ORANICA			33	
5.	ZGR. 1176	ZGRADA				
		UKUPNO:			3067	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo II		
	Zaprimljeno 16.09.2009. broj Z-5244/09	
4.1	Na temelju pravomoćnog Rješenja klasa: UP/I-612-09/09-05/0232 urbroj: 532-04-21/15-09-01 od dana 25. srpnja 2009.god. Ministarstva Kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku, zabilježuje se da se čest. zem. 1262/2 stavlja pod preventivnu zaštitu do 05. lipnja 2012. g., odnosno do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo II - 1. Vlasnički dio: 1/1		
VRTLAR D.O.O. ZA JAVNO ZELENILU I HORTIKULTURU DUBROVNIK		

Općina: 999903, GRUŽ

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1833
VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.03.2018.

Sudska pristojba po TAR. BR. 18 Zakona o sudskim pristojbama - Za izvratke iz zemljišnih knjiga (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvratku pod brojem 8983/2018

Izdao:

