



**REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
GRAD DUBROVNIK**

Gradonačelnik  
KLASA: 371-01/23-01/88  
URBROJ: 2117-1-01-23-08  
Dubrovnik, 25. kolovoza 2023.

Temeljem članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14), članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), članka 58.-79. Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 6/22) i članka 48. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 2/21) gradonačelnik Grada Dubrovnika donio je sljedeći:

**ZAKLJUČAK**

1. Utvrđuje se prijedlog zaključka o raspisivanju Javnog natječaja za podnošenje ponuda za kupnju dijela nekretnine u vlasništvu Grada Dubrovnika zemljišnoknjižne oznake k.č.zgr. 1984 upisane u zk.ul. 650 k.o. Dubrovnik, odnosno k.č.zem. 4014 k.o. Dubrovnik, opisane kao 7. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) lijeva polovica potkrovlja baš kako je odijeljeno postojećom drvenom pregradom, a sastoji se od kuhinje i spreme, sve jedna prostorija u čest. zgr. 1984 uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, površine 28,46 m<sup>2</sup>, po početnoj cijeni od 93.500,00 EUR-a (slovima: devedesettritisućeipetstoeura), odnosno 704.000,00 kuna (slovima: sedamstočetirtisučekuna), te se isti upućuje Gradskom vijeću Grada Dubrovnika na raspravu i usvajanje.
2. Tekst Javnog natječaja za podnošenje ponuda za kupnju dijela nekretnine u vlasništvu Grada Dubrovnika prilaže se ovom Zaključku i čini njegov sastavni dio.
3. Izvjestitelj u ovom predmetu biti će Marijeta Hladilo, pročelnica Upravnog odjela za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove.

  
Gradonačelnik  
Mato Franković

**DOSTAVITI:**

- Gradsko vijeće Grada Dubrovnika, ovdje
- Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove, ovdje
- Upravni odjel za poslove gradonačelnika, ovdje
- Evidencija
- Pismohrana



**REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
GRAD DUBROVNIK**

**Upravni odjel za gospodarenje  
imovinom, opće i pravne poslove**

KLASA: 371-01/23-01/88

URBROJ: 2117-1-08-23-07

Dubrovnik, 25. kolovoza 2023.

**Gradonačelnik**

-ovdje-

**PREDMET:** Prijedlog Zaključka o raspisivanju Javnog natječaja za podnošenje ponuda za kupnju dijela nekretnine u vlasništvu Grada Dubrovnika, zemljišnoknjižne oznake k.č.zgr. 1984 upisane u zk.ul. 650 k.o. Dubrovnik, odnosno k.č.zem. 4014 k.o. Dubrovnik

Grad Dubrovnik uknjižen je kao vlasnik dijela nekretnine zemljišnoknjižne oznake k.č.zgr. 1984 upisane u zk.ul. 650 k.o. Dubrovnik, odnosno k.č.zem. 4014 k.o. Dubrovnik i to opisane kao 7. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) lijeva polovica potkrovlja baš kako je odijeljeno postojećom drvenom pregradom a sastoji se od kuhinje i spreme sve jedna prostorija u čest. zgr. 1984 uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine.

Za predmetnu nekretninu čest.zgr. 1984 pod posl.br. Z. 677/69, zabilježeno je da ista ima svojstvo spomenika kulture, a koju je za slučaj prodaje Grad Dubrovnik pravom prvokupa dužan ponuditi Dubrovačko-neretvanskoj županiji i Republici Hrvatskoj sukladno odredbama članka 37. stavka 1. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine" br. 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12., 136/12., 157/13., 152/14., 98/15., 102/15., 44/17., 90/18., 32/20., 62/20., 117/21., 114/22.).

Iz zemljišnoknjižnog izvotka razvidno je da se radi o suvlasničkom dijelu lijeve polovice potkrovlja koje je odijeljeno postojećom drvenom pregradom s preostalim dijelom potkrovlja.

Očevidom na licu mjesta, a od strane ovlaštenog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina utvrđeno je da je navedeni prostor potkrovlja površine 28,46m<sup>2</sup> nepovoljnog geometrijskog oblika (jednostrani otvori) u smislu buduće stambene namjene, ima orijentaciju istok zapad te se sastoji od jedinstvene prostorije pozicionirane sa istočne strane etaže s dva prozorska belvederska otvora.

U naravi se radi o neuseljivom, derutnom i komunalno neopremljenom prostoru u potkrovlju objekta kojem je slobodan pristup s drugog kata onemogućen te ne predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu.

Naime, *Strategija upravljanja imovinom Grada Dubrovnika za razdoblje 2023-2029.* podrazumijeva rentabilno i racionalno upravljanje gradskom imovinom, u ovom slučaju povećanjem financijskih učinaka kroz prodaju predmetne nekretnine vodeći računa o mogućnostima razvoja potencijala te korištenja iste od strane Grada. U predmetnom slučaju, a s obzirom na zatečeno stanje, funkciju, pristupačnost, te površinu dijela nekretnine čest.zgr. 1984 k.o. Dubrovnik, u naravi dio potkrovlja, uspoređujući s očekivanim prihodom od prodaje iste predstavlja svrsishodno upravljanje navedenom jedinicom imovine.

Stoga, prihodi ostvareni od prodaje predmetne nekretnine namjenski bi se utrošili u obnovu stanova u povijesnoj jezgri, a koji bi se dodjeljivali temeljem Odluke o davanju stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika u svrhu rješavanja stambenog pitanja obitelji s više djece na području povijesne jezgre Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ broj: 15/23).

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zlatko Bender, dipl. ing. građ., očevitom na licu mjesta utvrdio je da predmetna nekretnina ima površinu 28,46 m<sup>2</sup>, a koja nije evidentirana u zemljišnoknjižnom izvratku.

Sukladno navedenom, isti je izradio u lipnju 2023. godine Procjembeni elaborat PR VII-4/2023 kojim je procijenio tržišnu vrijednost dijela nekretnine zemljišnoknjižne oznake k.č.zgr. 1984 upisane u zk.ul. 650 k.o. Dubrovnik, odnosno k.č.zem. 4014 k.o. Dubrovnik, uvodno opisane kao Etaža E-7, a koja iznosi 93.500,00 eura (devedesettrisućepetsto eura) odnosno 704.000,00 kuna (sedamstočetiristisućekuna).

Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Dubrovnika na 4. sjednici održanoj 11. srpnja 2023. donijelo je Mišljenje KLASA: 940-01/23-01/59, URBROJ: 2117-1-08-23-37 kojim se utvrđuje da je Procjembeni elaborat PR VII-4/2023 izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zlatko Bender, dipl. ing. građ., u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15).

Predmetnim elaboratom utvrđeno je da se navedena nekretnina nalazi na području Dubrovačko neretvanske županije, grad Dubrovnik, gradski kotar Grad, ulica Nalješkovićeve 8, sjeverne lokacije stare gradske jezgre, k.č.zgr. 1984 k.o. Dubrovnik (S.I.), odnosno k.č.zem. 4014 k.o. Dubrovnik (N.I.).

Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Dubrovnika izdao je lokacijsku informaciju KLASA: 371-01/23-01/88, URBROJ: 2117-1-06/4-23-5 od 17. kolovoza 2023. godine za nekretninu zemljišnoknjižnih oznaka k.č.zgr. 1984 upisane u zk.ul. 650 k.o. Dubrovnik, odnosno k.č.zem. 4014 k.o. Dubrovnik.

Prema kartografskom prikazu „Građevinska područja naselja Dubrovnik PPU-a Grada Dubrovnika“, č.zgr. 1984 k.o. Dubrovnik nalazi se u građevinskom području naselja. Prema kartografskom prikazu „Korištenje i namjena prostora GUP-a Grada Dubrovnika“, č.zgr. 1984 k.o. Dubrovnik nalazi se u zoni M5 – povijesna jezgra, kulturni centar u kojoj su intervencije moguće isključivo uz posebne uvjete i suglasnost nadležne službe. Prema kartografskom prikazu „Područje posebnih uvjeta korištenja – Graditeljska baština GUP-a Grada Dubrovnika“ č.zgr. 1984 k.o. Dubrovnik nalazi se unutar područja posebnih uvjeta korištenja (registrirana graditeljska baština). Prema karti „Područja i dijelova primjene planskih mjera zaštite GUP-a Grada Dubrovnik“ č.zgr. 1984 k.o. Dubrovnik nalazi se u obuhvatu za koji je obvezna izrada urbanističkog plana uređenja.

Sukladno odredbama članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14) nekretnine u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njima na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni.

Članak 60. Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 6/22), javni natječaj provodi Povjerenstvo koje se sastoji od tri člana, a koje imenuje Gradonačelnik.

Temeljem članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14), članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), članka 58.-79. Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 6/22) i članka 48. Statuta Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika" br. 2/21) predlaže se gradonačelniku Grada Dubrovnika da donese sljedeći:

## ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog zaključka o raspisivanju Javnog natječaja za podnošenje ponuda za kupnju dijela nekretnine u vlasništvu Grada Dubrovnika zemljišnoknjižne oznake k.č.zgr. 1984 upisane u zk.ul. 650 k.o. Dubrovnik, odnosno k.č.zem. 4014 k.o. Dubrovnik, opisane kao 7. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) lijeva polovica potkrovlja baš kako je odijeljeno postojećom drvenom pregradom, a sastoji se od kuhinje i spreme, sve jedna prostorija u čest. zgr. 1984 uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, površine 28,46 m<sup>2</sup>, po početnoj cijeni od 93.500,00 EUR-a (slovima: devedesettisućeipetstoeura), odnosno 704.000,00 kuna (slovima: sedamstočetirtisućekuna), te se isti upućuje Gradskom vijeću Grada Dubrovnika na raspravu i usvajanje.
2. Tekst Javnog natječaja za podnošenje ponuda za kupnju dijela nekretnine u vlasništvu Grada Dubrovnika prilaže se ovom Zaključku i čini njegov sastavni dio.
3. Izvjestitelj u ovom predmetu biti će Marijeta Hladilo, pročelnica Upravnog odjela za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove.

DOSTAVITI:

- Naslovu
- Evidencija
- Pismohrana





**REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
GRAD DUBROVNIK**

Gradsko vijeće Grada Dubrovnika

KLASA:

URBROJ:

Dubrovnik, \_\_\_\_\_ 2023.

Na temelju članka 35. stavak 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine» broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 39. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ broj: 2/21.), Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na XX sjednici održanoj dana \_\_\_\_ 2023. donosi sljedeći

### **ZAKLJUČAK**

1. Ovlašćuje se gradonačelnik Grada Dubrovnika na raspisivanje javnog natječaja za podnošenje ponuda za kupnju dijela nekretnine u vlasništvu Grada Dubrovnika zemljišnoknjižne oznake k.č.zgr. 1984 upisane u zk.ul. 650 k.o. Dubrovnik, odnosno k.č.zem. 4014 k.o. Dubrovnik i to opisane kao 7. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) lijeva polovica potkrovlja baš kako je odijeljeno postojećom drvenom pregradom a sastoji se od kuhinje i sprema sve jedna prostorija u čest. zgr. 1984 uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, površine 28,46 m<sup>2</sup>, po početnoj cijeni od 93.500,00 EUR-a (slovima: devedesettrisućepetsto eura), odnosno 704.000,00 kuna (slovima: sedamstočetiristisućekuna).
2. Tekst javnog natječaja za podnošenje ponuda za kupnju nekretnine u vlasništvu Grada Dubrovnika čini sastavni dio ovog Zaključka.
3. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja i objavit će se u „Službenom glasniku Grada Dubrovnika“.

### **OBRAZLOŽENJE**

Grad Dubrovnik uknjižen je kao vlasnik dijela nekretnine zemljišnoknjižne oznake k.č.zgr. 1984 upisane u zk.ul. 650 k.o. Dubrovnik, odnosno k.č.zem. 4014 k.o. Dubrovnik i to opisane kao 7. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) lijeva polovica potkrovlja baš kako je odijeljeno postojećom drvenom pregradom a sastoji se od kuhinje i sprema sve jedna prostorija u čest. zgr. 1984 uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine.

Za predmetnu nekretninu čest.zgr. 1984 pod posl.br. Z. 677/69, zabilježeno je da ista ima svojstvo spomenika kulture, a koju je za slučaj prodaje Grad Dubrovnik pravom prvokupa dužan ponuditi Dubrovačko-neretvanskoj županiji i Republici Hrvatskoj sukladno odredbama

članka 37. stavka 1. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine" br. 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12., 136/12., 157/13., 152/14., 98/15., 102/15., 44/17., 90/18., 32/20., 62/20., 117/21., 114/22.).

Iz zemljišnoknjižnog izvotka razvidno je da se radi o suvlasničkom dijelu lijeve polovice potkrovlja koje je odijeljeno postojećom drvenom pregradom s preostalim dijelom potkrovlja. Očevidom na licu mjesta, a od strane ovlaštenog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina utvrđeno je da je navedeni prostor potkrovlja površine 28,46m<sup>2</sup> nepovoljnog geometrijskog oblika (jednostrani otvori) u smislu buduće stambene namjene, ima orijentaciju istok zapad te se sastoji od jedinstvene prostorije pozicionirane sa istočne strane etaže s dva prozorska belvederska otvora.

U naravi se radi o neuseljivom, derutnom i komunalno neopremljenom prostoru u potkrovlju objekta kojem je slobodan pristup s drugog kata onemogućen te ne predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu.

Naime, *Strategija upravljanja imovinom Grada Dubrovnika za razdoblje 2023-2029.* podrazumijeva rentabilno i racionalno upravljanje gradskom imovinom, u ovom slučaju povećanjem financijskih učinaka kroz prodaju predmetne nekretnine vodeći računa o mogućnostima razvoja potencijala te korištenja iste od strane Grada. U predmetnom slučaju, a s obzirom na zatečeno stanje, funkciju, pristupačnost, te površinu dijela nekretnine čest.zgr. 1984 k.o. Dubrovnik, u naravi dio potkrovlja, uspoređujući s očekivanim prihodom od prodaje iste predstavlja svrsishodno upravljanje navedenom jedinicom imovine.

Stoga, prihodi ostvareni od prodaje predmetne nekretnine namjenski bi se utrošili u obnovu stanova u povijesnoj jezgri, a koji bi se dodjeljivali temeljem Odluke o davanju stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika u svrhu rješavanja stambenog pitanja obitelji s više djece na području povijesne jezgre Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ broj: 15/23).

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zlatko Bender, dipl. ing. građ., očevidom na licu mjesta utvrdio je da predmetna nekretnina ima površinu 28,46 m<sup>2</sup>, a koja nije evidentirana u zemljišnoknjižnom izvotku.

Sukladno navedenom, isti je izradio u lipnju 2023. godine Procjembeni elaborat PR VII-4/2023 kojim je procijenio tržišnu vrijednost dijela nekretnine zemljišnoknjižne oznake k.č.zgr. 1984 upisane u zk.ul. 650 k.o. Dubrovnik, odnosno k.č.zem. 4014 k.o. Dubrovnik, uvodno opisane kao Etaža E-7, a koja iznosi 93.500,00 eura (devedesettrisućepetstoeura) odnosno 704.000,00 kuna (sedamstočetiristisućekuna).

Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Dubrovnika na 4. sjednici održanoj 11. srpnja 2023. donijelo je Mišljenje KLASA: 940-01/23-01/59, URBROJ: 2117-1-08-23-37 kojim se utvrđuje da je Procjembeni elaborat PR VII-4/2023 izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zlatko Bender, dipl. ing. građ., u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15).

Predmetnim elaboratom utvrđeno je da se navedena nekretnina nalazi na području Dubrovačko neretvanske županije, grad Dubrovnik, gradski kotar Grad, ulica Nalješkovićeve 8, sjeverne lokacije stare gradske jezgre, k.č.zgr. 1984 k.o. Dubrovnik (S.I.), odnosno k.č.zem. 4014 k.o. Dubrovnik (N.I.).

Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Dubrovnika izdao je lokacijsku informaciju KLASA: 371-01/23-01/88, URBROJ: 2117-1-06/4-23-5 od 17. kolovoza 2023. godine za nekretninu zemljišnoknjižnih oznaka k.č.zgr. 1984 upisane u zk.ul. 650 k.o. Dubrovnik, odnosno k.č.zem. 4014 k.o. Dubrovnik.

Prema kartografskom prikazu „Građevinska područja naselja Dubrovnik PPU-a Grada Dubrovnika“, č.zgr. 1984 k.o. Dubrovnik nalazi se u građevinskom području naselja. Prema kartografskom prikazu „Korištenje i namjena prostora GUP-a Grada Dubrovnika“, č.zgr. 1984 k.o. Dubrovnik nalazi se u zoni M5 – povijesna jezgra, kulturni centar u kojoj su intervencije moguće isključivo uz posebne uvjete i suglasnost nadležne službe. Prema kartografskom prikazu „Područje posebnih uvjeta korištenja – Graditeljska baština GUP-a Grada Dubrovnika“ č.zgr. 1984 k.o. Dubrovnik nalazi se unutar područja posebnih uvjeta korištenja (registrirana graditeljska baština). Prema karti „Područja i dijelova primjene planskih mjera zaštite GUP-a Grada Dubrovnik“ č.zgr. 1984 k.o. Dubrovnik nalazi se u obuhvatu za koji je obvezna izrada urbanističkog plana uređenja.

Sukladno odredbama članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14) nekretnine u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njima na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni.

Članak 60. Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 6/22), javni natječaj provodi Povjerenstvo koje se sastoji od tri člana, a koje imenuje Gradonačelnik.

Slijedom navedenog, odlučeno je kao u izreci Zaključka.

**Predsjednik Gradskog vijeća**  
Mr.sc. Marko Potrebica

DOSTAVITI:

- Upravni odjel za poslove gradonačelnika, ovdje
- Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove, ovdje
- Evidencija
- Pismohrana



**REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
GRAD DUBROVNIK**

**Upravni odjel za gospodarenje  
imovinom, opće i pravne poslove**

KLASA:  
URBEOJ:  
Dubrovnik,

Na temelju čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), čl. 58.-79. Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 6/22) i čl. 48. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 2/21) gradonačelnik Grada Dubrovnika objavljuje

**JAVNI NATJEČAJ  
za podnošenje ponuda za kupnju nekretnine u vlasništvu Grada Dubrovnika**

**Članak 1.**

Predmet natječaja je prodaja nekretnine zemljišnoknjižne oznake k.č.zgr. 1984 upisane u zk.ul. 650 k.o. Dubrovnik, odnosno k.č.zem. 4014 k.o. Dubrovnik, i to opisane kao 7. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) lijeva polovica podkrovlja baš kako je odijeljeno postojećom drvenom pregradom a sastoji se od kuhinje i spreme sve jedna prostorija u čest. zgr. 1984 uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, površine 28,46 m<sup>2</sup>, po početnoj cijeni od 93.500,00 EUR-a (slovima: devedesettrisućeipetstoeura), odnosno 704.000,00 kuna (slovima: sedamstočetiristisućekuna).

**Članak 2.**

Osim kupoprodajne cijene kupac snosi troškove postupka, porez i pristojbe te trošak izrade procjemenog elaborata u iznosu od 752,50 eura odnosno 5.669,71 kuna.

**PODNOŠENJE PONUDA**

**Članak 3.**

Ponude i prilozi uz ponudu dostavljaju se za svaku pojedinu nekretninu u zatvorenoj omotnici.

Na prednjoj strani i poleđini omotnice potrebno je napisati redni broj pod kojim je nekretnina u oglasu navedena uz naznaku „ ZA NATJEČAJ - PONUDA ZA KUPNJU NEKRETNINE S TOČNOM OZNAKOM NEKRETNINE - NE OTVARAJ “.



#### Članak 4.

Ponude se dostavljaju preporučenom pošiljkom ili osobnom dostavom na adresu: Grad Dubrovnik, Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove, Pred Dvorom 1, 20 000 Dubrovnik.

Rok za podnošenje ponuda je 15 dana, računajući od prvog sljedećeg dana nakon objave *Javnog natječaja za podnošenje ponuda za kupnju nekretnina u vlasništvu Grada Dubrovnika* na oglasnoj ploči u zgradi gradske uprave Grada Dubrovnika, Pred Dvorom 1, prizemlje, web stranici Grada Dubrovnika, odnosno objave javnog natječaja u javnom glasilu.

Nepravodobne i nepotpune ponude neće se razmatrati.

Povjerenstvo za otvaranje ponuda otvara pristigle ponude na javnoj sjednici. Obavijest o mjestu i vremenu otvaranja ponuda objavit će se na službenoj web stranici Grada Dubrovnika.

### UVJETI NATJEČAJA

#### Članak 5.

Sve nekretnine se prodaju u zatečenom stanju " VIĐENO – KUPLJENO ".

Prostorno planski uvjeti dostupni su na mrežnoj stranici Grada Dubrovnika [www.dubrovnik.hr](http://www.dubrovnik.hr) a zemljišnoknjižni i katastarski podatci u javnim očevidnicima.

#### Članak 6.

U postupku javnog prikupljanja ponuda mogu sudjelovati sve fizičke osobe koje imaju državljanstvo Republike Hrvatske, državljanstvo država koje čine Europski gospodarski prostor te državljani onih država s kojim Republika Hrvatska ima ugovor o reciprocitetu stjecanja nekretnina.

U postupku javnog prikupljanja ponuda mogu sudjelovati sve pravne osobe koje imaju sjedište u Republici Hrvatskoj ili državi koja čini Europski gospodarski prostor.

Podnošenjem ponude na ovaj javni natječaj smatra se da je ponuditelj izričito suglasan da Grad Dubrovnik može prikupljati, koristiti i dalje obrađivati date podatke u svrhu provedbe postupka javnog prikupljanja ponuda u skladu s Općom Uredbom o zaštiti podataka (GDPR).

#### Članak 7.

Ponuditelji koji sudjeluju u javnom natječaju dužni su položiti jamčevinu u iznosu od 10 % od početnog iznosa kupoprodajne cijene nekretnine za koju se natječu.

Jamčevina se uplaćuje prije isteka roka za podnošenje pisanih ponuda na natječaj, na žiro račun Grada Dubrovnika otvoren kod OTP banke d.d., HR 3524070001809800009, model: HR 68, s pozivom na broj: 7706-OIB-5, uz oznaku nekretnine za koju se uplaćuje jamčevina, što se smatra suglasnošću stranke za korištenje njenog OIB-a.

Nakon odabira najpovoljnijeg ponuditelja jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima čije ponude ne bude prihvaćene, uplaćena se jamčevina vraća u roku od 60 dana od dana konačnosti zaključka Gradonačelnika Grada Dubrovnika, odnosno Gradskog vijeća Grada Dubrovnika o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja bez prava na kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate.

Ponuditelj koji je odustao od ponude gubi pravo na povrat jamčevine.

#### Članak 8.

Povjerenstvo za otvaranje ponuda i izbor najpovoljnijeg ponuditelja otvara i razmatra ponude, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja, sastavlja zapisnik o otvaranju ponuda, te utvrđuje i predlaže najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno neprihvaćanju niti jedne ponude.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu koja mora biti veća od početne cijene i izražena u eurima, a ponude dostavljene u drugoj valuti neće se razmatrati.

U slučaju da isti ponuditelj dostavi više ponuda za istu predmetnu nekretninu, valjanom će se smatrati isključivo ponuda s najvećim iznosom ponuđene cijene.

U slučaju da pristignu dvije identične valjane ponude s istim iznosom ponuđene kupoprodajne cijene, ponuditelji će biti pozvani da u roku od tri dana po primitku obavijesti u zatvorenoj omotnici dostave nadopunu ponude kako bi se donijela odluka o najpovoljnijem ponuditelju.

#### Članak 9.

Zaključak Gradonačelnika, odnosno Gradskog vijeća Grada Dubrovnika, o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za predmetnu nekretninu dostavit će se ostalim ponuditeljima.

Ukoliko je predmetna nekretnina zaštićena kao kulturno dobro nakon izbora najpovoljnijeg ponuditelja ista će se po ponuđenoj cijeni sukladno članku 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine" br. 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12., 136/12., 157/13., 152/14., 98/15., 102/15., 44/17., 90/18., 32/20., 62/20., 117/21., 114/22.) ponuditi pravom prvokupa Dubrovačko neretvanskoj županiji i Republici Hrvatskoj.

Izabrani ponuditelj dužan je u roku od osam (8) dana od dostave kupoprodajnog ugovora isti potpisati i dostaviti Gradu Dubrovniku. U suprotnom Grad Dubrovnik nije vezan odlukom o izboru najboljeg ponuditelja.

Kupoprodajnu cijenu je izabrani ponuditelj dužan u cijelosti uplatiti u korist Proračuna Grada Dubrovnika u roku koji ne može biti dulji od 30 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnine. Ako izabrani ponuditelj u ugovorenom roku ne uplati u cijelosti kupoprodajnu cijenu, ugovor se raskida, a jamčevina se ne vraća.

#### Članak 10.

Grad Dubrovnik zadržava pravo da odustane od prodaje nekretnina u svako doba prije potpisivanja Ugovora. U slučaju da Grad Dubrovnik odustane od prodaje nekretnine izvršit će se povrat uplaćene jamčevine ponuditelju bez prava na kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate i pri tome ne snosi materijalnu ili drugu odgovornost prema ponuditeljima, niti ima obvezu obavijestiti ih o razlozima za takav postupak.

## SADRŽAJ PONUDE

### Članak 11.

Ponuda mora kao obvezne elemente sadržavati naziv, odnosno ime i prezime, OIB, sjedište odnosno adresu ponuditelja, ponuđenu cijenu u nominalnom iznosu u eurima koju je kupac dužan jednokratno platiti te redni broj pod kojim je nekretnina u oglasu navedena.

Uz ponudu se prilaže:

1. domaće fizičke osobe prilažu presliku važeće osobne iskaznice, a strane fizičke osobe presliku putovnice
2. domaće pravne osobe prilažu izvadak iz sudskog registra, a strane pravne osobe prilažu izvatke iz domicilnog registra s ovjerenim prijevodom sudskog tumača na hrvatski jezik
3. dokaz o ispunjavanju zakonom propisanih uvjeta za stjecanje prava vlasništva (za strane osobe)
4. dokaz o izvršenoj uplati jamčevine u iznosu od 10 % vrijednosti naznačene početne kupoprodajne cijene na račun Grada Dubrovnika otvoren kod OTP banke d.d., broj računa IBAN: HR3524070001809800009, model HR 68, s pozivom na broj: 7706-OIB-5, svrha doznake: jamčevina, u opisu plaćanja treba navesti oznaku nekretnine za koju se uplaćuje jamčevina, primatelj: proračun Grada Dubrovnika
5. kontakt podatke (adresa, broj telefona, fax, e-mail adresa), te naziv banke i broj IBAN računa ponuditelja za povrat jamstva u slučaju neprihvatanja ponude
6. potvrdu o nepostojanju duga s osnove potraživanja Grada Dubrovnika izdanu od nadležnog upravnog odjela Grada Dubrovnika, ne stariju od 30 dana.

Svi dokumenti koji se prilažu moraju biti u izvorniku ili ovjerenj preslici.

### Članak 12.

Sve druge potrebne obavijesti mogu se dobiti u Upravnom odjelu za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove Grada Dubrovnika, Zeljarica 1, 20 000 Dubrovnik, na telefon 020/351-813 svakog radnog dana od 9,00 do 12,00 sati ili putem e-maila: [gospodarenjeimovinom@dubrovnik.hr](mailto:gospodarenjeimovinom@dubrovnik.hr).

**GRADONAČELNIK**  
Mato Franković

**PROCJEMBENI ELABORAT \*\*\* PR VII-4/2023**

k.č. zgr. 1984 k.o. Dubrovnik (S.I.), k.č.zem. 4014 k.o. Dubrovnik (N.I.)



Nekretnina: Derutni ex stambeni prostor u potkrovlju stambene zgrade u Dubrovniku u staroj gradskoj jezgri

Lokacija: Nalješkovićeva 8, 20000 Dubrovnik

Naručitelj: **Grad Dubrovnik, Pred Dvorom 1, 20000 Dubrovnik**

Svrha: **UTVRĐIVANJE SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - kupoprodaja**

Procjenitelj:  
Zlatko Bender dipl.inž.građ.  
Dubrovnik, Dračasta 5



Dubrovnik, 26.06.2023. godine

**VLASNIK:**

Prema priloženom zk. Izvratku zk.ul. broj ;

650

**IZVRŠITELJ:**

**Zlatko Bender dipl.inž.građ.**

Dubrovnik, Dračasta 5

### SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

#### Nekretnina

#### Derutni ex stambeni prostor u potkrovlju stambene zgrade u Dubrovniku u staroj gradskoj jezgri

Adresa:	Nalješkovićeva 8, 20000 Dubrovnik
Zemljišnoknjižni uložak:	650
Zemljišnoknjižna čestica:	zgr. 1984
Etažna cjelina;	E-7
ZK Katastarska općina:	Dubrovnik
Općinski sud u	Dubrovniku, zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik
Katastarska čestica:	4014
Katastarska općina:	Dubrovnik
<b>Namjena:</b>	<b>stambena</b>
Datum pregleda nekretnine:	26.06.2023.
Svrha procjenjivanja:	Potrebe naručitelja
Pretpostavka procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine

#### Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost:	<b>93.500,00</b>	€ur-a
Zamjenska vrijednost:	***	€ur-a

Mišljenja sam da tržišna vrijednost nekretnine zgr. 1984 k.o. Dubrovnik u smislu č.zgr. sadašnjeg stanja nekretnine

za nekretninu : Derutni ex stambeni prostor u potkrovlju stambene zgrade u Dubrovniku u staroj gradskoj jezgri  
na lokaciji: Nalješkovićeva 8, 20000 Dubrovnik

**iznosi :**

**704.000,00 kn**

1 € = 7,53450 fiksni tečaj konverzije

**93.500,00 €**

**3.286,00 €/m<sup>2</sup>..NKP**

Upis u zk identifikaciji; Zabilježba da čest.zgr. 1984 k.o. Dubrovnik (S.I.), ima svojstvo spomenika kulture.

„Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PNP-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.“

#### Napomena:

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**
- 6. Rekapitulacija površina objekta**
- 7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 8. Odabir metode procjenjivanja**
- 9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
  - 9.1. Pregled kupoprodajnih cijena/javno dostupne ponude usporedivih nekretnina zemljišta**
  - 9.2. Pregled usporedivih kupoprodajnih nekretnina u k.o. Dubrovnik - stara gradska jezgra**
    - 9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu**
    - 9.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)**
  - 9.3. Umanjenje vrijednosti nekretnine - izračun potrebnih ulaganja u stambeni prostor**
  - 9.4. Izračun održivog vijeka korištenja građevine**
  - 9.5. Korekcija vrijednosti građevine pomoću FK matrice**
  - 9.6. Iznos umanjenja vrijednosti u odnosu na etalonsku cijenu građenja**
  - 9.7. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine**
  - 9.8. Položajna obilježja (Pravilnik NN 105/15, Čl. 14.; Prilog 5.)**
- 10. Rekapitulacija - zaključak**
- 11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 12. Prilozi**
  - fotografije
  - dokumentacija

# 1. Zadatak procjemenog elaborata

Na zahtjev **Grad Dubrovnik, Pred Dvorom 1, 20000 Dubrovnik**

izrađena je procjena tržišne

vrijednosti derutnog stambenog objekta u k.o. Dubrovnik, (S.I.), ulica Nalčeškovićeve 8, u naravi

z.k.č. zgr. 1984 k.o. Dubrovnik, upisana u ZK Izvadak br 650

k.o. Dubrovnik, radi potreba naručitelja. Zgrada se nalazi u naselju Dubrovnik, gradski kotar Grad, ulica Nalješkovićeve 8, sjeverna lokacija stare gradske jezgre na relativno povoljnoj poziciji stare gradske jezgre. Objekt je pozicioniran unutar I gradske zone u smislu određivanja iznosa komunalnog doprinosa i određivanja početne cijene građevinskog zemljišta. Svrha procjene je određivanje tržišne vrijednosti nekretnine, a u daljnjem tijeku pravnog postupka radi prodaje nekretnine na slobodnom tržištu sukladno mjerodavnim zakonima.

**Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 26.06.2023.**

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine na osnovu zapažanja i dokumentacije, k.č.zgr.

zgr. 1984

k.o.

Dubrovnik

na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od naručitelja

## 2. Podaci o vlasništvu nekretnine i lokaciji

### ISKAZ PREDMETNE PARCELE - UPIS U ZEMLJIŠNE KNJIGE I U KATASTAR

z.k. uložak/PL.	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	kat.čest.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	
					z.k.	katastar; /PL./POVR. PPROCJ.
650	Dubrovnik	zgr. 1984	***	KUĆA	***	***
721	Dubrovnik	***	4014		***	100,00
POVRŠINA .....(m <sup>2</sup> )					100,00	
POVRŠINA UKUPNO ( m <sup>2</sup> ):					***	100,00

Vlasnik: Prema priloženom zk. Izvratku zk.ul. broj ; 650 preslik sa WEB-a.

Teret: Prema Izvratku iz zemljišne knjige, zk.ul. 650 preslik sa WEB-a.

Opaska: Katastarska i gruntovna identifikacija (u smislu upisa površina) nije usklađena, a površina potrebna za procjenu vrijednosti prostora, preuzeta izmjerama na licu mjesta. Prostor unutar etažne cjeline (E-7) nije zabilježen u smislu površine.

### PRIKAZ LOKACIJE NA ORTO FOTO PREGLEDNIKU STARE I NOVE IZMJERE ; K.O. Dubrovnik (S. i N. izmjera)



## LOKACIJA

### Mikrolokacija

Predmetna nekretnina se nalazi na području DUBROVAČKO NERETVANSKE ŽUPANIJE, grad Dubrovnik, gradski kotar Grad, ulica Nalješkovićeva 8, sjeverna lokacija stare gradske jezgre, k.č.zgr. 1984 k.o. Dubrovnik (S.I.), odnosno k.č.zem. 4014 k.o. Dubrovnik (N.I.), u okruženju objekata iste ili slične prostorne i djelatne namjene i oblika.



### Makrolokacija



Izvor; <https://www.dubrovnik.hr/VisiosBasic/>



### 3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 26.06.2023.

Datum kakvoće: 26.06.2023.

Datum vrednovanja: 26.06.2023.

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.ul.br 650 k.o. Dubrovnik, od dana 07.06.2023. godine, preslik sa WEB-a.
2. Posjedovni list k.o.(br.) Dubrovnik 721 od 07.06.2023. godine ; neslužbena kopija sa WEB-a
3. Izvod iz katastarskog plana, (stara i nova izmjera)-preslik sa WEB-a.
4. Uporabna dozvola ; za građevinu nije dostavljena.
5. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena od dana 04.07.2023. godine, broj izvotka 40244

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

#### 4. Popis primijenjenih propisa i literature

##### • Zakoni:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)  
Zakon o gradnji; (Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji; NN 125/19) (NN 153/13, 20/17, 114/18,39/19,125/19)  
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19,67/23)  
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13, 65/17, 14/19)  
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima  
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)  
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19,128/22)

##### • Podzakonski akti:

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)  
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20,74/22)  
Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17,90/20,1/21,45/21)  
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)  
Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)  
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)  
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20,154/22)  
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave  
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

##### • Stručna literatura:

- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.  
Bilten 283, Hrvatska narodna banka, 05/2023. godine.  
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.  
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, 30.09.2022. godine.

Indeksi cijena stambenih objekata za IV tromjesečje 2022. Državni zavod za statistiku, Zagreb, 04.04.2023. godine

#### Napomena:

Nije predmet ovog Elaborata procjene imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

**Pri izradi procjene** su se koristili od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci-( Geoportal DGU, eNekretnine, zbirka kupoprodajnih cijena ). Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

## 5. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status

Predmet procjene je derutni ex stambeni prostor unutar građevinskog područja naselja Dubrovnik (M<sub>5</sub> namjena), a koji se nalaze u gradu Dubrovniku, gradski kotar Grad, a čestica ima identifikaciju k.č.z.

zgr. 1984

k.o.

Dubrovnik

Objekt na zemljišnoj čestici gruntovne oznake broj \*1984 k.o. Dubrovnik (s.i.) je vertikalni masivni monolitni objekt izgrađen od tradicionalnih materijala (kamen, cigla, drvo...), a prema zapažanju, vertikalni presjek objekta se sastoji od suterena, prizemlja, I i II kata i neuređenog i neuseljivog potkrovlja. Promatrani prostor potkrovlja se sastoji od jedinstvene prostorije pozicionirana sa istočne strane etaže, sa dva prozorska belvederska otvora, bez unutarnjih instalacija. Prostor nije u upotrebi dugi niz godina. Zgrada u kojoj se nalazi promatrani prostor nema vanjskog zemljište, a ulaz u zgradu je direktno iz Nalješkovićeve ulice sa zapadne strane. Promatrani prostor ima orijentaciju istok zapad, te je isti nepovoljnog geometrijskog oblika (jednostrani otvori) u odnosu na eventualnu buduću namjenu stambenog karaktera. Zgrada se nalazi unutar I gradske zone u smislu izračuna iznosa komunalnog doprinosa i određivanja početne cijene građevinskog zemljišta.

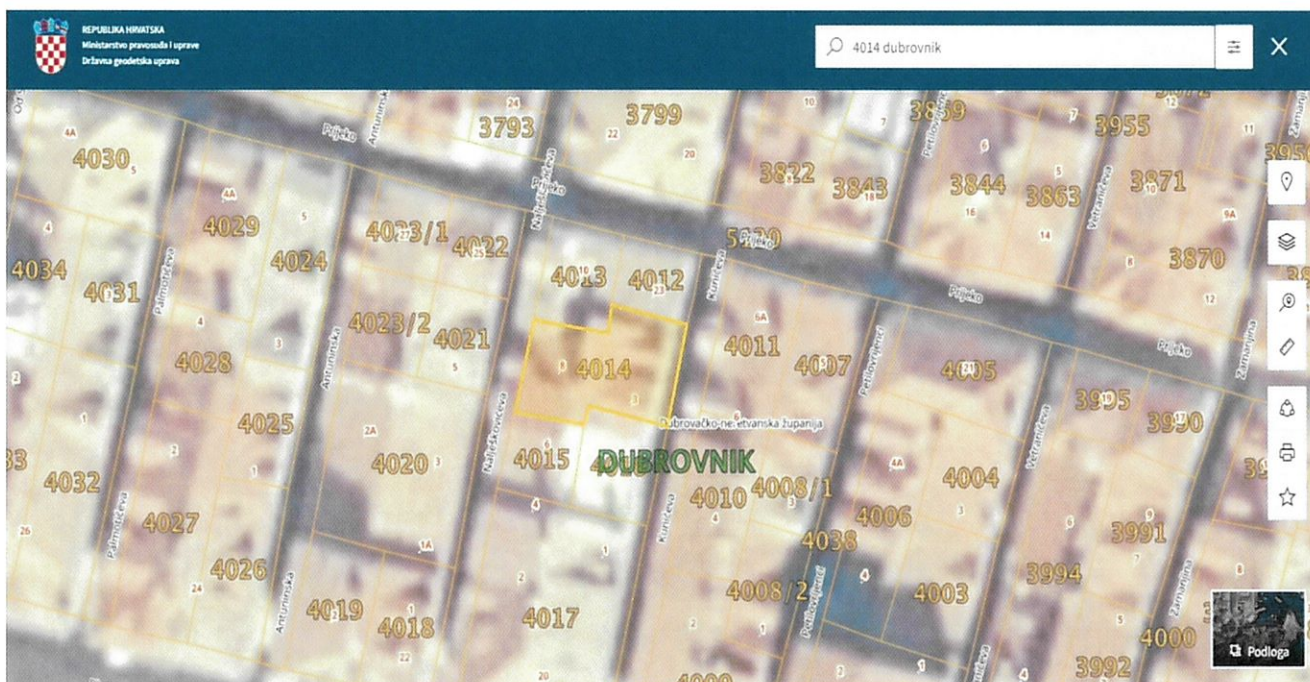
Vrijednost prostora biti će utvrđena u skladu sa tržišnim cijenama takve ili slične vrste zemljišta na okolnim ulkicama, te daljnjom iteracijom će se umanjiti u odnosu na neuporabljivo zatečeno stanje prilikom očevida na objektu.

**U komunalnom smislu predmetna nekretnina (prostor u potkrovlju objekta) je opremljena:**

Pristup na javnu pješačku/prometnu površinu:	DA
Vodovod priključak	NE
Kanalizacija priključak	NE
Elektroopskrba priključak	NE
Plin priključak:	NE
DTK priključak:	NE

### PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTAL DGU PREGLEDNIKU

k.č. zgr. 1984 k.o. Dubrovnik (S.I.),  
k.č.zem. 4014 k.o. Dubrovnik (N.I.)



**5.1.1. Zatečeno stanje**

Očevidom na licu mjesta, dana 26.06.2023. godine, identificirana je predmetna nekretnina: stambeni objekt, gruntovne oznake čest.zgr. 1984 k.o. Dubrovnik (S.I.), odnosno kat.čest.zem. 4014 k.o. Dubrovnik (N.I.). Višeetažni objekt se ne koristi kao stambena cjelina, a u vertikalnom presjeku ima ukupno pet etaža; suteran, prizemlje, dva kata i potkrovlje. Predmet obrade unutar elaborata je dio potkrovlja, sa istočne strane objekta, koji je neuseljiv, derutan i nepregrađen. Stanje građevinsko obrtničko zanatskih radova prostora u potkrovlju je zastarjelo, trošno i dugi niz godina neupotrebljivo, sa potrebom komplet rekonstrukcije i modernizacije u funkciji uvjeta življenja ili u druge pomoćne stambene potrebe. Lokacija objekta je blizu sadržaja socijalne infrastrukture (škola,banke, trgovine, restorani, vrtić...) , gradskog kotara Grad. Lijeva polovica potkrovlja koja je predmet promatranja je zabilježena unutar zemljišnoknjižne identifikacije kao etažna cjelina E-7, bez upisane kvadrature prostora.

**OPĆENITO; SADAŠNJE STANJE GRAĐEVINE -ex stambenog Prostora u potkrovlju objekta**

<b>Namjena:</b>	<b>STAMBENA</b>
<b>Godina izgradnje:</b>	cca 1780
<b>Adaptacija:</b>	***
<b>Katnost:</b>	5/S+Pr+Ik+IIk+P <sub>K</sub> / kosi viševodni krov sa pokrovom crijepom
<b>KONSTRUKCIJA</b>	
<b>Temelji:</b>	kameni, betonski
<b>Nosiva konstrukcija:</b>	masivno kameno zide, ojačano sa horizontalnim željeznim zategama
<b>Pregradni zidovi:</b>	*** <b>nema pregrada jedinstvena prostorija</b>
<b>Međukatna konstrukcija:</b>	Drvene grede u uzdužnom nosivom smjeru, završno popločana daščanim podom i sa sekundarnim drvenim nosačima u podužem smjeru
<b>Krovište i pokrov:</b>	kosa drvena sa pokrovom kupom kanalicom

**ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA**

<b>Pročelje:</b>	kameni klesanci u nepravilnom košu
<b>Limarija:</b>	pocinčana
<b>Obrada podova:</b>	drveni dotrajali
<b>Obrada zidova:</b>	žbukani i bojani dotrajalo stanje-samo obodni zidovi
<b>Obrada stropova:</b>	drveni podgled neobrađeno stanje
<b>Unutarnja stolarija:</b>	Drvena ulazna vrata dotrajalo stanje
<b>Vanjska stolarija:</b>	Al ili drvena

**INSTALACIJE I PRIKLJUČCI**

<b>Vodovod:</b>	***
<b>Kanalizacija:</b>	***
<b>Struja:</b>	***
<b>Plin:</b>	Nema
<b>Telefon:</b>	***
<b>Grijanje:</b>	***
<b>Dodatne instalacije:</b>	Nema

**STANJE - ODRŽAVANJE**

Prostor je u neuporabljivom stanju. Stanje građevinsko-obrtničko-zanatskih i instalaterskih radova zastarjelo, dotrajalo i trošno sa potrebom rekonstrukcije u unutrašnjosti objekta.

**VANJSKO UREĐENJE**

Objekt nema vanjskog zemljišta

**INFRASTRUKTURA**

Građevina je smještena u komunalno prosječno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je dobra - neposredna blizina centra mjesta. Osobni prijevoz relativno pogodan (uske pristupne ulice), javni prevoz dostupan.

**6. Prikaz površina...**

k.č. zgr. 1984 k.o. Dubrovnik (S.I.), k.č.zem. 4014 k.o. Dubrovnik (N.I.)

Površina prostora uzeta izmjerom na licu mjesta . Površine su korigirane odgovarajućim korektivnim faktorima sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina; (N.N.)75/15

**a) Suteran i prizemlje;**

<b>6.1. Neto površina</b>	m <sup>2</sup>	koef.	NKP...m <sup>2</sup>	h/m <sup>1</sup>
<b>POTKROVLJE OBJEKTA;</b>				
1. Zajednička prostorija; neuređena	12,58	0,90	11,32	2,20-2,60
Nema opreme	9,97	0,90	8,98	2,20-2,60
	1,00	0,30	0,30	0,30-1,50
	1,50	0,75	1,12	1,50-2,20
	7,49	0,90	6,74	2,20-2,60
<b>UKUPNO;</b>	<b>32,53</b>	<b>0,87</b>	<b>28,46</b>	
<b>UKUPNO; stan u potkrovlju objekta;</b>			<b>28,46</b>	
<b>Potkrovlje neuređeno; nestambeni dio</b>				

<b>UKUPNO NKP; k.o. Dubrovnik ;</b>	ex Stambeni prostor	<b>28,46</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
-------------------------------------	---------------------	--------------	----------------------

<b>28,46</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
--------------	----------------------

**6.2. Brutto razvijena površina (BRP)**35,57 m<sup>2</sup>**Brutto volumen (BVO)**94,26 m<sup>3</sup>**6.3. Brutto razvijena površina (BRP)**35,57 m<sup>2</sup>

BRP =	NP...m <sup>2</sup>	x	k
BRP =	28,46	x	1,25

<b>BRP =</b>	<b>35,57</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
--------------	--------------	----------------------

**9.4.3. Brutto volumen (BVO)**

BVO =	BRP	x	h
BVO =	35,57	x	2,65

<b>BVO =</b>	<b>94,26</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
--------------	--------------	----------------------

**REKAPITULACIJA POVRŠINA**

<b>NKP =</b>	<b>28,46</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BRP =</b>	<b>35,57</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BVO =</b>	<b>94,26</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

<b>Pz.zk. =</b>	<b>***</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Pz.pl. =</b>	<b>100,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Pz.pl. procj. =</b>	<b>100,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**LEGALITET;** Predmetni prostor je upisan unutar zemljišnoknjižne identifikacije kao; 7. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7); Lijeva polovica potkrovlja baš kako je odjeljeno postojećom drvenom pregradom a sastoji se od kuhinje i sprema sve jedna prostorija u čest. zgr. 1984 uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine. Za predmetnu nekretninu nije dostavljena Uporabna dozvola, a objekt je zaveden unutar zemljišnoknjižne i katastarske identifikacije kao kuća. Stanje nije kompatibilno u odnosu na upisane površine. Etažne cjeline unutar objekta su zabilježene unutar zemljišnoknjižne identifikacije kao zasebni dijelovi u neodređenim omjerima. Za objekt je potrebno ishoditi Uporabnu dozvolu sukladno odrednicama Zakona o građenju za objekte izgrađene prije 15.02.1968. godine. Podrazumijeva se skraćeni postupak. članak 184,185 N.N. 125/19

## 7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### 7.1. Gospodarsko stanje u Republici Hrvatskoj

Usporavanje rasta euro-područja, koje je započelo u prvoj polovini 2022., nastavilo se i u posljednja tri mjeseca prošle godine te je BDP na tromjesečnoj razini, nakon 0,3% u trećem tromjesečju, porastao neznatnih 0,1%. Takvo ostvarenje nešto je bolje od očekivanja i modelskih procjena koje su upućivale na blago smanjenje gospodarske aktivnosti (Slika 1.), a uvelike se može pripisati vrlo snažnom tromjesečnom rastu gospodarstva Irske pod utjecajem poslovanja multinacionalnih kompanija. Ostale članice euro-područja uglavnom su stagnirale u četvrtom tromjesečju, a među najvećim gospodarstvima Francuska i Španjolska ostvarile su skroman rast realne aktivnosti, dok su talijansko i njemačko gospodarstvo zabilježili blagi pad. Osim razmjerno stabilne potrošnje stanovništva, povoljan utjecaj na gospodarska kretanja imale su i izrazito dobre vremenske prilike, koje su osim građevinskom sektoru uvelike pomogle smanjenju potrošnje i cijene energenata, posebno prirodnog plina čija je cijena snižena ispod razine prije početka rata u Ukrajini, i time zamjetno smanjile rizik naplaćenije kontrakcije. Visokofrekventni pokazatelji gospodarske aktivnosti i pouzdanja nastavili su se poboljšavati na početku 2023., posebno u uslužnom sektoru, pri čemu je indeks menadžera nabave u siječnju izišao iz područja kontrakcije. Unatoč tome, većina tržišnih sudionika i dalje očekuje blago smanjenje realne aktivnosti euro-područja u prvom tromjesečju 2023. Istodobno se inflacija, mjerena godišnjim stopama promjene harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena, usporava od početka četvrtog tromjesečja te se u prosincu snizila na 9,2% (Slika 2.), što je pretežno posljedica spomenutog pada cijena energenata. Pad ukupnog indeksa, prema prvim procjenama, nastavio se i u siječnju (8,5%), no temeljna je inflacija ostala nepromijenjena na 5,2%.

Izvor: HNB, Informacija o gospodarskim, financijskim i monetarnim kretanjima, 02/2023, str. 3; HNB, Bilten br. 280,

### 7.2 Građevinski sektor

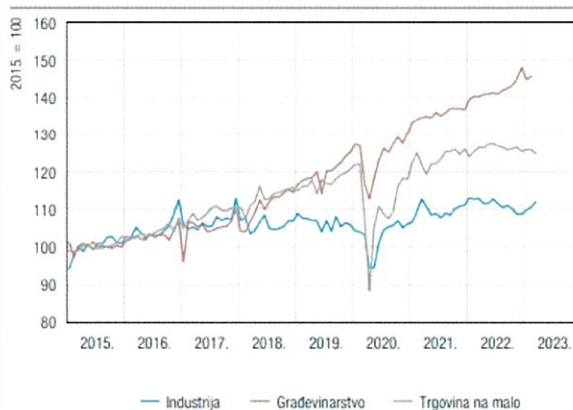
U 2022. izdano je 11 165 građevinskih dozvola, što je za 5,8% više nego u 2021. Za izdane građevinske dozvole u 2022. predviđena je vrijednost radova u iznosu od 43 207 271 tisuće kuna, što je za 35,4% više nego u 2021. Prema izdanim građevinskim dozvolama u 2022., predviđeno je građenje 18 991 stana, što je za 14,0% više nego u 2021.

Izvor: DZS, Izdane građevinske dozvole u 03/2023, 10. ožujka 2023.

4

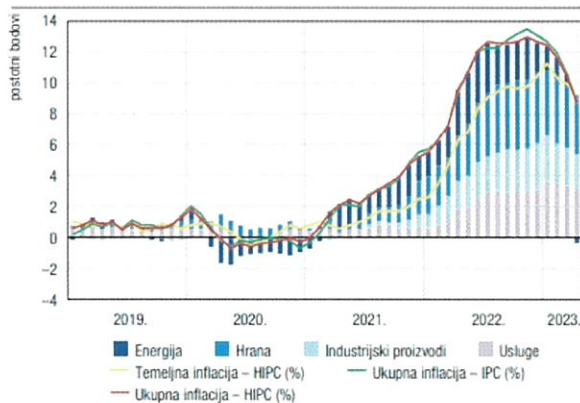
BILTEN HNB-a • BROJ 283

Slika 4. Visokofrekventni pokazatelji gospodarske aktivnosti sezonski prilagođene realne vrijednosti



Izvor: DZS

Slika 5. Pokazatelji inflacije u Hrvatskoj



Napomena: Temeljna inflacija mjerena je harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena koji isključuje cijene energije, hrane, alkohola i duhana. Posljednji raspoloživi podaci odnose se na prvu procjenu za travanj 2023.

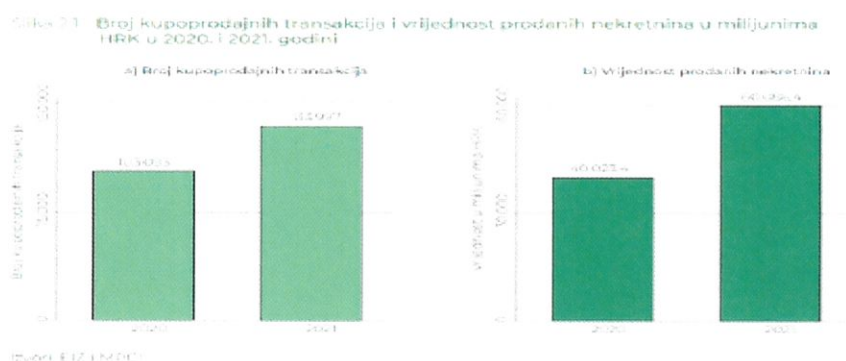
Izvor: Eurostat; izračun HNB-a

### 7.3 Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

Prema podacima iz e-Nekretnina ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2020. godini iznosila je 40,023 milijarde kuna, što u odnosu na 2019. godinu predstavlja povećanje od 0,5 posto. Najveći broj transakcija pritom se odnosi na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, njih 34.322, što čini 33,3 posto ukupnog broja kupoprodaja. Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana kojih je ostvareno 23.564, odnosno 22,9 posto od ukupnog broja te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 16.215 (15,7 posto ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća zabilježeno je 13.825, što je činilo 13,4 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2019. godine. Usporedbe radi, u prethodne dvije godine, 2018. i 2019. godini na tržištu nekretnina ostvaren je međugodišnji rast broja kupoprodajnih transakcija za 1,4 posto i 6,5 posto.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o., Zagreb rujan (09) mjesec 2022. godine

Slika 21. Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2020/2021. godini.



#### 7.3.1 Stanovi

U 2021. godini ostvareno je 29.805 kupoprodaja stanova/apartmana ukupne vrijednosti od 23,2 milijarde kuna. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije iznosila je 783.778 kuna. U usporedbi s 2020. godinom ostvareno je 25,6 posto kupoprodaja više, a vrijednost prodanih stanova/apartmana bilježi rast od 40,9 posto. Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena, veličina i starosti prodanih stanova/ apartmana u 2021. godini prikazani su u tablici 3.1. Medijalna cijena stana/apartmana u 2021. godini iznosila je 10.975 kuna, što ukazuje da je polovica stanova prodano po cijeni od 10.975 kuna i manjoj, dok je druga polovica prodana po cijeni od 10.975 kuna i višoj.

Izvori: <https://www.eizg.hr/publikacije/serijske-publikacije/pregled-trzista-nekretnina-republike-hrvatske/4273>

#### 1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE

	VII - IX, 2022. <sup>1)</sup> Ø 2015.	VII - IX, 2022, IV. - VI. 2022.	VII - IX, 2022, VII. - IX, 2021.
<b>Indeks cijena stambenih objekata - ukupno</b>	<b>162,44</b>	<b>2,8</b>	<b>14,8</b>
Novi stambeni objekti	141,23	2,6	17,4
Postojeći stambeni objekti	166,69	2,9	14,5
Grad Zagreb <sup>2)</sup>	182,31	4,1	17,9
Jadran <sup>2)</sup>	155,80	2,8	12,8
Ostalo <sup>2)</sup>	139,65	-0,8	13,9

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

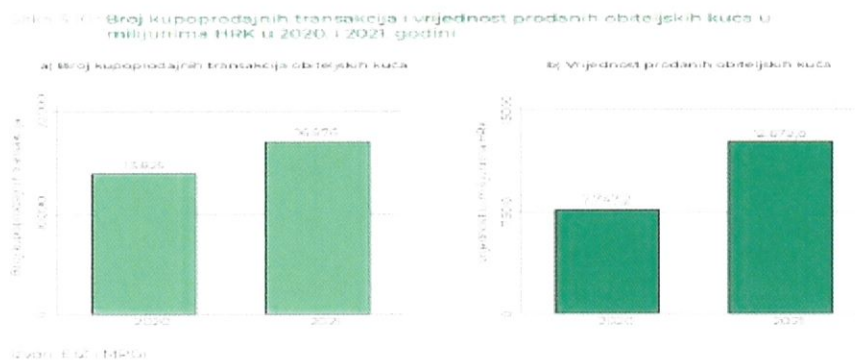
2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici Statistika u nizu pod naslovom Cijene.

### 7.3.2. Kuće

U Hrvatskoj je 2021. godine ostvareno 16.976 kupoprodaja obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 12,7 milijardi kuna (slika 3.10.). U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je rast broja kupoprodaja za 22,8 posto, dok je njihova ukupna vrijednost porasla 63,7 posto. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije obiteljske kuće tako je u 2021 godini iznosila 746.925, a godinu dana ranije 560.376 kuna.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Slika 8. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2020. i 2021.



Izvor: EIZ i MGIPU

### 7.3.3 Poslovni prostori

U Republici Hrvatskoj su u 2021. godini zabilježene 1.852 kupoprodaje poslovnih prostora, 560 kupoprodaja poslovnih zgrada i 256 kupoprodaja gospodarskih zgrada (Slika 5.1.). U odnosu na 2020., sve tri vrste poslovnih nekretnina zabilježile su povećanje broja kupoprodajnih transakcija. U 2020. zabilježeno je tako 1.644 kupoprodaja poslovnih prostora, pa se broj kupoprodaja poslovnih prostora u 2021. povećao za 12,7 posto. Istovremeno vrijednost ostvarenih kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora se u 2021. u odnosu na 2020. povećala za 506 milijuna kuna, odnosno za 26 posto, te je dosegla iznos od gotovo 2,46 milijardi kuna.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., MHIPU i HIZ; srpanj 2021. godine

### 7.3.4 Zemljišta

U 2021. godini ostvarene su 23.633 kupoprodaje građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti od gotovo 13,7 milijardi kuna. U usporedbi s prethodnom godinom, u 2021. godini ostvareno je 45,7 posto više kupoprodaja, a vrijednost prodanog građevinskog zemljišta zabilježila je rast od 58,7 posto. Prosječna vrijednost kupoprodajnih transakcija se povećala na 577.878 kuna u 2021. godini. U 2020. godini ukupna je vrijednost kupoprodajnih transakcija građevinskim zemljištem iznosila 8,6 milijardi kuna. Tijekom dvogodišnjeg razdoblja je na području Republike Hrvatske ostvareno ukupno 39.848 kupoprodaja građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti u iznosu od gotovo 22,3 milijardi kuna.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021., MHIPU i HIZ; rujan 2022. godine

## 7.4 Turistički sektor

Dolazaka turista više za 32,4%, a noćenja za 19,1% u siječnju 2023. u odnosu na siječanj 2022. U prvome ovogodišnjem mjesecu ostvareno je 229 tisuća dolazaka i 602 tisuće noćenja turista u komercijalnim smještajnim objektima, što je porast dolazaka turista za 32,4% i porast noćenja za 19,1% u odnosu na siječanj 2022. Domaći turisti ostvarili su 114 tisuća dolazaka te 253 tisuće noćenja u siječnju 2023., što je porast dolazaka za 15,0% i porast noćenja za 3,2% u odnosu na siječanj 2022. Strani turisti ostvarili su 115 tisuća dolazaka te 349 tisuća noćenja u siječnju 2023., što je za 55,9% više dolazaka i za 34,1% više noćenja u odnosu na siječanj 2022.

Izvori: Izvor: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr), Priopćenje od 10.03.2023. godine

### 1. DOLASCI I NOĆENJA TURISTA

	Dolasci			Noćenja			struktura noćenja, %	prosječan broj noćenja po dolasku
	I. 2022.	I. 2023.	indeks I. 2023. / I. 2022.	I. 2022.	I. 2023.	indeks I. 2023. / I. 2022.		
Ukupno	172.868	228.812	132,4	505.904	601.677	119,1	100,0	2,6
Domaći turisti	99.362	114.227	115,0	245.189	252.929	103,2	42,0	2,2
Strani turisti	73.506	114.585	155,9	260.715	348.748	134,1	58,0	3,0

Izvor: <https://podaci.dzs.hr/2023/hr/58203> DZS ;

## 7.5 Industrijska proizvodnja

Visokofrekventni pokazatelji za Hrvatsku upućuju na stagnaciju gospodarske aktivnosti u četvrtom tromjesečju, nakon pada koji je bio zabilježen tijekom trećeg tromjesečja. Prema HNB-ovu mjesečnom pokazatelju realne gospodarske aktivnosti (MRGA) godišnja stopa rasta realnog BDP-a u posljednja tri mjeseca prošle godine smanjila se na 2,6%, što upućuje na to da je razina gospodarske aktivnosti stagnirala u odnosu na prethodno tromjesečje (Slika 3.). HNB-ov indikator recesije upućuje na to da domaće gospodarstvo nije bilo u recesiji, iako se rizik recesije povećao (Slika 4.). Takvu ocjenu podupire činjenica da se ubrzao pad industrijske proizvodnje na kraju prošle godine zbog pada proizvodnje energije i netrajnih proizvoda za široku potrošnju, a rast proizvodnje kapitalnih dobara ublažio je nepovoljnu dinamiku

Izvor: [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr), Bilten 280, veljača 2023

## 7.6. Aktualni rizici tržišta nekretnina

Ukupna izloženost financijskog sustava rizicima blago je smanjena na prijelazu iz 2022. u 2023. godinu, na što je u najvećoj mjeri djelovao nestanak valutnog rizika po ulasku u europodručje (Slika 1.). Iako se makroekonomska očekivanja za 2023. godinu čine optimističnijima nego u prethodnom razdoblju, u uvjetima geopolitičkih neizvjesnosti, visoka inflacija i usporavanje svjetske gospodarske aktivnosti ostaju glavni izvori rizika za financijsku stabilnost u Hrvatskoj. Osim toga, rast kredita kućanstvima i poduzećima, u uvjetima porasta kamatnih stopa i smanjenja realnih dohodaka, povećava teret otplate duga i može dovesti do poteškoća u njegovoj otplati. Ciklički su rizici povezani s tržištem nekretnina povišeni, zbog snažnog rasta cijena i stambenih kredita. Rast cijena stambenih nekretnina lani se znatno ubrzao, što povećava rizike njihova naglog pada. Godišnja stopa rasta cijena stambenih nekretnina u trećem tromjesečju 2022. povećala se na 14,8%, iako je u većini zemalja EU-a započelo usporavanje rasta cijena, a u nekim se bilježi i pad (Slika 3.). Istodobno, broj realiziranih kupoprodajnih transakcija na domaćem tržištu stagnira od 2021. Pritom su stambeni krediti nastavili rasti po relativno visokim stopama, što pridonosi akumulaciji cikličkih sistemskih rizika. Kako bi ograničio eventualne nepovoljne učinke materijalizacije cikličkih rizika, uključujući i one koji izviru iz tržišta nekretnina, HNB je najavio povećanje stope protucikličkoga zaštitnog sloja kapitala (vidi Poglavlje 3.).

Izvor: Makroprudencijalna dijagnostika; godina VIII - broj 19 - veljača 2023. HNB ... <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/redovne-publikacije/makroprudencijalna-dijagnostika>



Slika 7. Godišnje stope promjene cijena stambenih objekata u 2021. i 2022.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Trimesečje	Bazni indeks, 2015. = 100 <sup>a</sup>					Trimesečna stopa promjene (u %) <sup>b</sup>					Godišnje stope promjene (u %) <sup>b</sup>							
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2020.	1. t.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3	9,1	-1,2	10,5	12,6	5,7	8,7
	2. t.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9	1,8	3,4	1,5	1,2	0,7	5,0	6,3	4,5	8,8	8,7	5,9	13,4
	3. t.	129,8	110,8	133,4	141,1	125,9	113,4	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2	6,9	1,6	7,6	5,7	7,5	9,0
	4. t.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4	6,4	0,2	7,3	5,9	6,0	8,9
2021.	1. t.	134,2	113,4	135,2	145,4	132,8	115,7	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1	4,6	5,3	4,6	3,3	5,9	5,9
	2. t.	139,0	118,6	143,0	152,6	134,3	122,2	3,5	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6	6,5	6,7	6,5	7,0	6,4	5,4
	3. t.	141,4	120,3	145,6	154,6	136,2	122,6	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4	9,0	8,5	9,2	9,6	8,9	8,2
	4. t.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4	9,1	15,0	8,4	8,8	11,7	4,1
2022.	1. t.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4	13,5	20,3	12,5	16,0	10,9	14,4
	2. t.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4	13,6	15,9	13,3	14,8	12,8	15,2
	3. t.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,6	14,8	17,4	14,5	17,9	12,8	13,9
	4. t.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7	17,3	16,5	17,4	22,5	12,9	17,5

<sup>a</sup> Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretna jest 2015. = 100.).

<sup>b</sup> Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je proširena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

Izvor: Državni zavod za statistiku

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

Europska središnja banka (ESB) objavila je ljetnu prognozu za europodručje, koja je dostupna na sljedećem linku.

Tablica 1. Makroekonomske projekcije za Hrvatsku

	Ostvarenje		Aktualna projekcija		
	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
<b>Cijene</b> (stopa promjene, %)					
HIPC	2,7	10,7	7,7	3,9	2,3
HIPC isključujući hranu i energiju	1,3	7,6	8,3	4,5	2,4
HIPC hrana	2,6	12,9	10,6	4,5	2,4
HIPC energija	8,8	19,2	-1,5	-0,4	1,6
<b>Ekonomska aktivnost</b> (realne stope promjene, %)					
Realni BDP	13,1	6,2	2,9	2,6	2,6
Osobna potrošnja	9,9	5,2	2,0	2,6	2,6
Državna potrošnja	3,0	3,2	3,4	2,9	2,7
Bruto investicije u fiksni kapital	4,7	5,8	5,5	3,1	3,2
Izvoz (robe i usluge)	36,4	25,4	1,9	2,5	2,2
Uvoz (robe i usluge)	17,6	25,0	1,8	2,4	2,4
<i>Doprinos realnom rastu BDP-a (u p.b.):</i>					
Domaća potražnja (isključujući promjenu zaliha)	7,6	4,8	3,0	2,8	2,7
Neto izvoz	6,6	-0,2	0,0	0,0	-0,2
Promjena zaliha	-1,1	1,6	-0,1	-0,2	0,0
<b>Vanjski sektor</b>					
Trgovinski saldo robe – BP (% BDP-a)	-19,6	-26,9	-25,5	-25,7	-25,7
Trgovinski saldo usluga – BP (% BDP-a)	16,9	21,2	21,9	22,2	22,0
Tekući račun – BP (% BDP-a)	1,8	-1,6	-0,2	-0,3	-0,8
Tekući i kapitalni račun – BP (% BDP-a)	4,2	1,0	3,2	2,7	2,2
Neto korištenja EU fondova (% BDP-a)	3,7	3,4	4,5	3,6	3,4
<b>Tržište rada</b>					
Stopa nezaposlenosti (%)	7,6	7,0	6,5	6,1	5,8
Broj zaposlenih (stopa promjene, %)	1,2	2,5	1,5	1,2	1,3
Nominalne bruto plaće. (stopa promjene, %)	4,1	7,9	11,7	6,3	4,3
Realne bruto plaće (stopa promjene, %)	1,8	-2,5	3,7	2,3	1,9

## 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 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 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 procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno 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(stambene kuće) utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM. Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o posredovanju u prometu nekretnina prema zakonu NN78/15 i pravilniku NN105/15, odnosno evalouirani podatci sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Dostavljen izvadak iz ZKC od strane Grada Dubrovnika.**

9.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina stambenog prostora;

9.1.1. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena IZKC broj; 40244



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA**  
**GRAD DUBROVNIK**

Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove

KLASA: 940-01/23-01/129

URBROJ: 2117-1-08-23-03

Dubrovnik, 4. srpnja 2023.

**ZLATKO BENDER**  
DRAČASTA 5  
20000 DUBROVNIK

**PREDMET:** Izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena  
- obavijest, daje se

Ovaj Upravni odjel zaprimio je Vaš zahtjev ID 54805 za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena kojim tražite poredbene kupoprodajne cijene za vrstu nekretnine stan/apartman za čest. zgr. 1984 k.o. Dubrovnik (si); čest. zgr. 4014 k.o. Dubrovnik (ni).

Uvidom u zbirku kupoprodajnih cijena evidentirani su podatci za vrstu nekretnine stan/apartman u k.o. Dubrovnik (stara gradska jezgra) koji približno odgovaraju procijenjivanoj nekretnini, a za koje je provedena evaluacija podataka.

U prilogu dostavljamo predmetni izvadak.

S poštovanjem,



Dostaviti: 1. Naslovu, ovdje  
2. Evidenciji, ovdje

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STANA I APARTMANA

Zatražio/la: ZLATKO BENDER (34104772311)

ID Izvatka: 40244

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	GETALDIĆEVA 6, DUBROVNIK	KUNIĆEVA, DUBROVNIK	ANTUNINSKA 11, DUBROVNIK	PALMOTIĆEVA 8, DUBROVNIK	ANTUNINSKA 24A, DUBROVNIK	IZMEĐU POLJACA 22, DUBROVNIK
4	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST	ST
5	K.Č.	*1557	2223	2144,2145	*2135	ZGR. 2173	*1695
6	K.O.	DUBROVNIK	DUBROVNIK	DUBROVNIK, DUBROVNIK	DUBROVNIK	DUBROVNIK	DUBROVNIK
7	K.Č.	4054	3823	3769	3765	3779	4104
8	K.O.	DUBROVNIK	DUBROVNIK	DUBROVNIK	DUBROVNIK	DUBROVNIK	DUBROVNIK
9	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	46	48,64	51,20	48,25	30,95	37,24
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1		1/1	1/3	7449/9992
11	STAN (m <sup>2</sup> )						
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m <sup>2</sup> )						
13	GODINA IZGRADNJE		1800			1800	1800
14	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	0		0	0	0	0
15	ETAŽA (KAT)	1	PK			PR	
16	SOBNOST STANA	1-SOBNI	2-SOBNI	2-SOBNI	3-SOBNI	NEPOZNATO	NEPOZNATO
17	VRJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	1.984.813,43	1.488.250,00	1.730.880,64	2.060.832,67	1.324.733,20	1.488.799,80
18	VRJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	265.000,00	200.000,00	230.000,00	275.000,00	175.000,00	200.000,00
19	PODLUŽE NAPLATI PDV	DA	NE	DA	NE	NE	NE
19	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
20	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	15.06.2021	09.01.2020	24.08.2020	10.06.2021	09.04.2021	20.12.2019
21	CJENOVNI BLOK	GRAD - JEZGRA	GRAD - JEZGRA	GRAD - JEZGRA	GRAD - JEZGRA	GRAD - JEZGRA	GRAD - JEZGRA
22	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7
2	VRSTA UGOVORA	KP
3	ADRESA	PRIJEKO 23, DUBROVNIK
4	VRSTA NEKRETNINE	ST
5	K.Č.	*1972
6	K.O.	DUBROVNIK
7	K.Č.	4012
8	K.O.	DUBROVNIK
9	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	50,45
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	5779/11858
11	STAN (m <sup>2</sup> )	50,45
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	SF - 7,31
13	GODINA IZGRADNJE	1800
14	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	0
15	ETAŽA (KAT)	VE
16	SOBNOŠT STANA	NEPOZNATO
17	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	2.456.303,52
18	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	330.000,00
19	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE
	UKLJUČEN PDV	NE
20	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	20.01.2020
21	CIJENOVNI BLOK	GRAD - JEZORA
22	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA

2 od 3

## 9.2. Pregled usporedivih kupoprodajnih nekretnina u k.o. Dubrovnik - stara gradska jezgra nekretnina

### Usporedba 1 .....

ICSN: 120,35

D u b r o v n i	<b>LOKACIJA</b>	Dubrovnik
	Datum ugovora:	20.12.2019.
	K.č.:	4104
	K.o.:	Dubrovnik
	Površina:	37,24 m <sup>2</sup>
	Cijena:	200.000,00 €
	Cijena po m <sup>2</sup> :	<b>5.370,57 €</b>

Namjena zemljišta prema prostornom planu: M<sub>5</sub>

### Usporedba 2 .....

ICSN: 134,34

D u b r o v n i	<b>LOKACIJA</b>	Dubrovnik
	Datum ugovora:	09.04.2021.
	K.č.:	3779
	K.o.:	Dubrovnik
	Površina:	30,95 m <sup>2</sup>
	Cijena:	175.000,00 €
	Cijena po m <sup>2</sup> :	<b>5.654,28 €</b>

Namjena zemljišta prema prostornom planu: M<sub>5</sub>

### Usporedba 3 .....

ICSN: 126,91

D u b r o v n i	<b>LOKACIJA</b>	Dubrovnik
	Datum ugovora:	24.08.2020.
	K.č.:	3769
	K.o.:	Dubrovnik
	Površina:	51,20 m <sup>2</sup>
	Cijena:	230.000,00 €
	Cijena po m <sup>2</sup> :	<b>4.492,19 €</b>

Namjena zemljišta prema prostornom planu: M<sub>5</sub>

### Usporedba 4 .....

ICSN: 125,39

D u b r o v n i	<b>LOKACIJA</b>	Dubrovnik
	Datum ugovora:	09.01.2020.
	K.č.:	3823
	K.o.:	Dubrovnik
	Površina:	48,64 m <sup>2</sup>
	Cijena:	200.000,00 €
	Cijena po m <sup>2</sup> :	<b>4.111,84 €</b>

Namjena zemljišta prema prostornom planu: M<sub>5</sub>

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje


ICSN: 160,87

## 9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

### INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

*Users are kindly requested to state the source.*

		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2018	Q1-	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
2018	Q2-	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
2018	Q3-	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
2018	Q4-	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019	Q1-	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
2019	Q2-	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
2019	Q3-	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
2019	Q4-	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020	Q1-	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
2020	Q2-	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
2020	Q3-	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
2020	Q4-	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021	Q1-	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
2021	Q2-	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
2021	Q3-	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
2021	Q4-	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022	Q1-	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
2022	Q2-	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
2022	Q3-	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
2022	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19

\* izvor: www.dzs.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )
Dubrovnik	5.370,57	120,35	160,87	1,3367	7.178,76
Dubrovnik	5.654,28	134,34		1,1975	6.770,91
Dubrovnik	4.492,19	126,91		1,2676	5.694,26
Dubrovnik	4.111,84	125,39		1,2830	5.275,32

\*\*\* Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN 105/15, Čl. 20.) - samo za zemljišta

Lokacija	Koeficijent iskoristivosti (Ki)-poredbenih zemljišta	Koeficijent iskoristivosti (Ki)-procjenjivanog zemljišta	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Odstupanje zbog različite mjere građ.-korištenja (Prilog 11.)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m <sup>2</sup> )
Dubrovnik	1,20	1,20	7178,76	1,00	7178,76
Dubrovnik	1,20	1,20	6770,91	1,00	6770,91
Dubrovnik	1,20	1,20	5694,26	1,00	5694,26
Dubrovnik	1,20	1,20	5275,32	1,00	5275,32



## 9.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

k.č. zgr. 1984 k.o. Dubrovnik (S.I.), k.č.zem. 4014 k.o. Dubrovnik (N.I.)	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	k.č. zgr. 1984 k.o. Dubrovnik (S.I.), k.č.zem. 4014 k.o. Dubrovnik (N.I.)	Dubrovnik	Dubrovnik	Dubrovnik	Dubrovnik
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
<b>Međuvremenski izjednačena cijena</b>	(€/m <sup>2</sup> )	7.178,76	6.770,91	5.694,26	5.275,32
<b>Površina stambenog dijela;</b>	28,46	37,24	30,95	51,20	48,64
<b>Cijena po m<sup>2</sup></b>	6.229,81	7.178,76	6.770,91	5.694,26	5.275,32
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>					
IZOSTAVLJENA					
<b>Lokacija</b>	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	6.229,81	7.178,76	6.770,91	5.694,26	5.275,32
<b>Oblik zemljišta</b>	pravilan	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	6.229,81	7.178,76	6.770,91	5.694,26	5.275,32
<b>Površina objekta m<sup>2</sup></b>	28,46	37,24	30,95	51,20	48,64
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	6.229,81	7.178,76	6.770,91	5.694,26	5.275,32
<b>Atraktivnost</b>	neatraktivna	slična	slična	slična	slična
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	6.229,81	7.178,76	6.770,91	5.694,26	5.275,32
<b>Cestovni pristup i parkiranje</b>	pješački pristup	pješački pristup	pješački pristup	pješački pristup	pješački pristup
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		7.178,76	6.770,91	5.694,26	5.275,32
<b>Komunalna infrastruktura</b>	nema	ima	ima	ima	ima
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	6.229,81	7.178,76	6.770,91	5.694,26	5.275,32
<b>Ostalo</b>					
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	6.229,81	7.178,76	6.770,91	5.694,26	1,00 5.275,32
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		0%	0%	0%	0%
<b>Indikator vrijednosti; (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>5.913,50</b>	<b>7.178,76</b>	<b>6.770,91</b>	<b>5.694,26</b>	<b>5.275,32</b>
<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>					
Odstupanje od prosjeka:		-1.265,26	-857,42	219,24	638,18
Odstupanje od prosjeka u postotku:		21%	14%	4%	11%
Kvadrat odstupanja:		1.600.888,82	735.161,94	48.065,26	407.271,09
Standardno odstupanje:	835,37	14%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	1.670,74	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

**Privremena vrijednost ex derutnog stambenog prostora  
prema poredbenoj metodi;**

**168.278,35 €**

Unutar izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena odabrane su kompatibilne realizirane nekretnine pod brojem 2,3,5,6 k.o. Dubrovnik, a izostavljene su pod brojem 1,4,7. Nakon interkvalitativnog ozjednačenja izostavljena je nekretnina pod rednim brojem 6, uslijed previsoke cijene. Odabir parametara troškovne metode za izračun definiran je shodno....PRAVILNIKU O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA («Narodne novine», broj 105/15), ; Članak 53. STAVAK (4) Procjene troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni ...Članku 32.-PRAVILNIKA (N.N. 105/15)... (2) Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine, odnosno temeljem ; članka 24. ZAKONA (N.N. 78/15) (6) Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

### 9.3. Umanjenje vrijednosti nekretnine - izračun potrebnih ulaganja u stambeni prostor

Procijenjena tržišna vrijednost umanjuje se zbog odbačaka, a sukladno odredbama čl. 61., st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) (u daljnjem tekstu Pravilnik), u kojima se navodi "Građevinske štete nastaju vanjskim djelovanjem. U građevinske štete ubrajaju se zapušteno tekuće održavanje, napuknuća, štete prouzročene vodom, bolesti drveta, djelovanjem štetočina. Građevinske štete mogu nastupiti i kao posljedica građevinskih nedostataka".

Odbitak od procijenjene tržišne vrijednosti, određen je umanjenjem procijenjene tržišne vrijednosti za troškove uklanjanja šteta i dovođenje prostora u funkcionalno stanje, a sukladno Pravilniku, čl. 61., st. 4., toč. 3.

Utvrđivanje građevinskih nedostataka i/ili šteta razmatrano je iz perspektive dobrog gospodarara, sukladno čl. 61, st. 6. Pravilnika.

Procjena tržišnih troškova građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova dobivena je analizom javno dostupnih podataka, pokazatelja troškova gradnje Hrvatske komore arhitekata, Standardne kalkulacije IGH... Popis potrebnih radova iskazan je isključivo temeljem vizualnog pregleda (dokaz: fotodokumentacija u prilogu ovog Procjembenog elaborata), te su moguća odstupanja nakon provedbe dubinskog snimanja konstrukcije i instalacija, kao i primjene razornih metoda ispitivanja.

Iskazani opis pojedine stavke odnosi se na potpuno dovršenje pojedinih radova, odnosno uključuje sav materijal, dobavu i montažu i/ili ugradnju, te sve predradnje koje su nužne za izvedbu pojedine vrste radova, a da se predmetna nekretnina dovede u funkcionalno stanje. Radove navedenih stavki potrebno je izvesti sukladno svim pravilima struke i preporuci proizvođača materijala i/ili opreme.

Opis radova koje je potrebno izvesti kako bi se predmetna nekretnina dovela u funkcionalno stanje i učešće u vrijednosti gradnje korišteni su iz ranije navedenih dostupnih izvora.

opis stavke		učešće [%]	postotak od učešća	potrebno za funkcionalno stanje [%]
konstrukcija:	zemljani radovi	2,23%	0,00%	0,00%
	armiranobetonski radovi (krovnna konstrukcija)	25,00%	45,00%	11,25%
	zidarski radovi	12,77%	45,00%	5,75%
	vanjska stolarija	8,63%	100,00%	8,63%
konstrukcija ukupno:		48,63%	52,70%	25,63%
obrtnički radovi:	fasaderski radovi	5,25%	55,00%	2,89%
	krovopokrivački radovi	3,64%	50,00%	1,82%
	limarski radovi	0,81%	100,00%	0,81%
	bravarski radovi	2,16%	100,00%	2,16%
	izolaterski radovi	1,32%	100,00%	1,32%
obrtnički radovi ukupno:		13,18%	68,27%	9,00%
završni radovi:	žbukanje (uklj. i lič. radove)	4,96%	100,00%	4,96%
	keramičarski radovi	2,08%	100,00%	2,08%
	podopolagački radovi	3,03%	100,00%	3,03%
završni radovi ukupno:		10,07%	100,00%	10,07%
instalaterski radovi:	elektroinstalacije idr.	11,79%	100,00%	11,79%
	instalacije vodovoda i kanalizacije	7,17%	100,00%	7,17%
	klimatizacija	0,70%	100,00%	0,70%
	ostali pomoćni radovi i dodatne instalacije	2,17%	100,00%	2,17%
instalaterski radovi ukupno:		28,12%	77,63%	21,83%
<b>SVEUKUPNO:</b>		<b>100,00%</b>		<b>66,52%</b>

## 9.4. Izračun održivog vijeka korištenja građevine

Tablica s predviđenim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK)

Relativna starost (G/OVK) u % održivog vijeka korištenja	Procijenjena daljnja uporabivost zgrade ovisno od gospodarskog očekivanja i građevinskih datosti								
	Uporabivost u potpunosti i odgovarajuća dana/izgubljena		Uporabivost u dijelovima i odgovarajuće dana/izgubljena na danji rok		Uporabivost smanjena na ali neodgovarajuće dana/izgubljena		Uporabivost ograničena dana/izgubljena		Uporabivost iznad mogućih dana/izgubljena na najviše
	Faktor korištenja (FK)								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
	Predviđeni ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja								
≥100	60	55	50	45	40	35	30	25	20
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20
85	61	56	51	46	40	35	30	25	20
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20
70	63	58	52	47	42	36	31	25	20
65	64	59	53	48	42	37	31	26	20
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20
45	71	65	58	52	45	39	33	26	20
40	73	66	60	53	47	40	33	27	20
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20
20	84	76	68	60	52	44	36	28	20
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20

PRILOG 11.

### ODSTUPANJA ZBOG RAZLIČITE MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA

k	koeficijent iskoristivosti predmeta utvrđivanja tržišne vrijednosti																							
	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4			
0,4	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,44	1,52	1,59	1,67	1,73	1,80	1,88	1,94	2,00	2,06	2,14	2,20	2,26	2,32	2,38	2,44			
0,5	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53	1,58	1,65	1,72	1,78	1,83	1,89	1,96	2,01	2,07	2,13	2,18	2,24			
0,6	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,28	1,35	1,41	1,46	1,53	1,59	1,64	1,69	1,74	1,81	1,86	1,91	1,96	2,01	2,06			
0,7	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31	1,36	1,42	1,48	1,52	1,57	1,62	1,68	1,73	1,77	1,82	1,87	1,92			
0,8	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,38	1,42	1,47	1,51	1,57	1,61	1,66	1,70	1,74	1,79			
0,9	0,69	0,76	0,82	0,88	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20	1,25	1,31	1,35	1,39	1,43	1,48	1,53	1,57	1,61	1,65	1,67			
1,0	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61			
1,1	0,63	0,69	0,74	0,80	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,38	1,43	1,46	1,50	1,53			
1,2	0,60	0,65	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,35	1,39	1,43	1,46			
1,3	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,09	1,12	1,16	1,19	1,24	1,27	1,31	1,34	1,38	1,41			
1,4	0,55	0,61	0,66	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,18	1,22	1,25	1,29	1,32	1,35			
1,5	0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,93	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23	1,27	1,30			
1,6	0,52	0,56	0,61	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10	1,13	1,16	1,20	1,23	1,26			
1,7	0,50	0,55	0,60	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,83	0,88	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22			
1,8	0,49	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,18			
1,9	0,47	0,51	0,55	0,60	0,64	0,67	0,71	0,74	0,78	0,82	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14			
2,0	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,72	0,76	0,80	0,82	0,86	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11			
2,1	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,70	0,74	0,78	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08			
2,2	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,65	0,69	0,72	0,76	0,78	0,81	0,84	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05			
2,3	0,42	0,46	0,50	0,54	0,57	0,61	0,64	0,67	0,70	0,74	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03			
2,4	0,41	0,45	0,48	0,52	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80	0,82	0,84	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00			

## 9.5. Korekcija vrijednosti građevine pomoću FK matrice

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
<b>1</b> Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• izvrsna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
<b>2</b> Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
<b>3</b> Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dovoljna infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
<b>4</b> Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dovoljna infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
<b>5</b> Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• loša lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nedovoljna infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
Odabir klasifikacije	1,0	3,5	5,0
Odabrani faktor korištenja zgrade ( FK )	5,0		

\* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Starost građevine (G) - prosječno	2023	-	1968	god.	55
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	100
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god.	45
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				FK	5,0
Relativna starost (G/OVK):				%	55%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				20%	20
Zamjenska starost (OVK-OOVK)				god.	80
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)				%	80%
<b>TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):</b>				<b>(€)</b>	<b>11.382,67</b>

9.6. Iznos umanjenja vrijednosti u odnosu na etalonsku cijenu građenja			NKP =	28,46	m <sup>2</sup>
etalonska cijena građenja; NN 154/2022 uvećana u odnosu na propisanu (7.481,76 kn/m <sup>2</sup> ...993,00 €/m <sup>2</sup> ) uslijed geogr.položaja Dubrovnika, te cijene transporta i nekontroliranog rasta materijala.	postotak od učešća	umanjenje [kn/m <sup>2</sup> ]	umanjenje - bez PDV-a [kn/m <sup>2</sup> ]	ukupno umanjenje [kn]	ukupno umanjenje - bez PDV-a [kn]
13.185,38	66,52%	8.771,44	7.017,15	249.605,90	199.684,72
etalonska cijena građenja [€/m <sup>2</sup> ]	postotak od učešća	umanjenje [€/m <sup>2</sup> ]	umanjenje - bez PDV-a [€/m <sup>2</sup> ]	ukupno umanjenje [€]	ukupno umanjenje - bez PDV-a [€]
1.750,00	66,52%	1.164,17	931,34	33.128,40	26.502,72
Manipulativni troškovi;	0,00%	0,00	26.502,72	931,34	931,34
			1€=	7.53450	26.502,72

## 9.7. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

EKVIVALENTNA VRIJEDNOST PROSTORA PRIJE UMANJENJA ;	€	168.278,35
NOVA VRIJEDNOST(građevinska) PROSTORA PRIJE UMANJENJA	€	49.799,16
TROŠKOVNA VRIJEDNOST PROSTORA (NV x linearni otpis):	€	11.382,67
PRIVOĐENJE SVRSI; VRIJEDNOST ULAGANJA	€	26.502,72
UKUPNO TROŠKOVI ULAGANJA +linearni otpis	€	64.919,21
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE ;</b>	<b>€</b>	<b>103.359,14</b>

## 9.8. Položajna obilježja (Pravilnik NN 105/15, Čl. 14.; Prilog 5.)

### KOEFICJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA

$$K_p = a \cdot k_k + b \cdot k_o + c \cdot k_{gps} + d \cdot k_{kuo} + e \cdot k_{sks}$$

$$K_p = 0,28 \cdot k_k + 0,09 \cdot k_o + 0,22 \cdot k_{gps} + 0,27 \cdot k_{kuo} + 0,14 \cdot k_{sks}$$

#### kk = KOEFICJENT KATNOSTI STANA

- podrum  
 prizemlje  
 zadnji kat  
 predzadnji kat

kk = 1,00

#### ko = KOEFICJENT ORIJENTACIJE STANA

- jednostrano  
 ugaono dvostrano  
 dvostrano poprečno

ko = 0,92

#### kgps = KOEFICJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA STANA (dnevnog boravka)

- sjever, sjeverozapad, sjeveroistok  
 istok ili zapad  
 jug, jugozapad ili jugoistok

kgps = 0,92

#### kuo = KOEFICJENT UTJECAJA OKOLIŠA (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

- ispod standarda  
 prosječni standard  
 optimalni standard

kuo = 1,00

#### ksks = KOEFICJENT UTJECAJA SMANJENOG KOMFORA STANOVANJA

- pod utjecajem  
 nije pod utjecajem

ksks = 0,50

<b>Međuvremenski izjednačena vrijednost</b> (€/m <sup>2</sup> )	<b>€ 103.359,14</b>
Vrijednost međuvremenski izjednačena i korigirana za dobitke i/ili odbitke	<b>€ 103.343,64</b>
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora	<b>0,91</b>
<b>Indikator tržišne vrijednosti</b> (€/m <sup>2</sup> )	<b>€ 93.546,67</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b> (€)	<b>€ 93.546,67</b>

## 10. Rekapitulacija - zaključak

### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Derutni ex stambeni prostor u potkrovlju stambene zgrade u Dubrovniku u staroj gradskoj jezgri na adresi: Nalješkovićeva 8, 20000 Dubrovnik

ZK kat.č.: zgr. 1984

ZK k.o.: Dubrovnik

ZK ul.: 650

podul.: E-7 Suvlasnički dio s neodređenim omjerom

**utvrđene su sljedeće vrijednosti:** derutno neuređeno potkrovlje

- Sveukupna tržišna vrijednosti nekretnine u površini od **28,46 m<sup>2</sup>**  
na predmetnoj lokaciji iznosi:

čest.zgr. 1984 k.o. Dubrovnik	<b>704.000,00 kn</b>	1€ = 7,53450
	<b>93.500,00 €</b>	
<b>3.286,00</b>	<b>€/m<sup>2</sup> NKP</b>	<b>24.758,00 kn/m<sup>2</sup></b>

## 11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

### Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Potvrđujem da osobno kao i potpisnik ovog elaborata (ovlaštena osoba) nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese sa predmetom vještačenja. Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživao i ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine i nekretnina. Prema mojim saznanjima, svi podaci dati u ovom nalazu su istiniti i točni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ovog nalaza i mišljenja. Položajni nacrti, opisi i podaci svake vrste korišteni u ovom vještačenju koji su dobavljeni od strane investitora, katastarsa, sudskog spisa, zemljišnoknjižnog odjela i tijela državne uprave i drugih državnih institucija smatraju se istinitim i točnim te ne snosim odgovornost za točnost podataka.

Usluga pružena od strane vještaka-procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim zakonskim standardima. Djelujem kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti spora, nekretnina ili bilo kojih drugih relevantnih činjenica i pretpostavki. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će moja imovina. Moje potpuno izvorno vještvo, nadopune izvornog vještva, izmjene ili dijelove izvornog vještva, nadopuna vještva koji su izrađeni u analognom ili digitalnom obliku možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije isključivo uz moje pisano odobrenje. Izvorno vještvo, nadopune izvornog vještva, izmjene vještva bilo koje vrste smatraju se cijelinom bez isključivanja pojedinih dijelova ili stavaka. Izvorno vještvo, nadopune i izmjene vještva isključivo su izrađene za potrebe predmetnog postupka na koje se odnosi vještvo te se bez mojeg pisanog odobrenja nemože koristiti za bilo koji drugi privatni postupak ili postupke pred bilo kojim tijelom državne uprave ili državnih institucija unutar RH. Navedeni uvjeti odnose se na dopune vještva koja su izrađena na osnovu izvornih vještva i na izvorna vještva u kojima u izjavi o nepristranosti ova klauzula nije navedena.

Ovo vještvo i njegovi prilozima mogu sadržavati povlaštene informacije i/ili povjerljive informacije. Molimo Vas da vještvo ne čitate ako niste zainteresirana stranka u postupku ili nemate pisano odobrenje. Ako ste ovo vještvo primili greškom, molimo Vas da o tome obavijestite pošiljatelja i da izvorno vještvo, nadopune vještva i izmjene vještva uključujući sve privitke uništite bez čitanja ili bilo kakvog pohranjivanja. Ako niste isključivi korisnik izvornog vještva, nadopuna vještva i izmjena vještva uključujući sve privitke, ne smijete koristiti, otkriti, proslijediti, umnožiti, tiskati ili na bilo koji drugi način upotrijebiti bez mojeg pisanog odobrenja. Svako neovlašteno korištenje, objavljivanje, prerada, obrada, reprodukcija, prikazivanje, predočavanje, prenošenje, snimanje, ili bilo koji drugi oblik neovlaštene uporabe ovog vještva, nadopuna i izmjena podliježe kaznenoj i prekršajnoj odgovornosti kao i građanskopravnoj zaštiti jer sadrži autorsko djelo zaštićeno odredbama Zakona o autorskom pravu.

Zadržavamo pravo na povlačenje u bilo kojem trenutku izvornog vještva, nadopuna, izmjena i svih dijelova vještva ukoliko se pojavi mogućnost financijske štete, pravne odgovornosti bilo koje vrste te bilo koje vrste pritiska od strane svih stranaka u postupku na osobu vještaka. Temeljem ove izjave smatram da ste upoznati sa svim pravnim obvezama i ograničenjima koje se odnose na izvorno vještvo, nadopune, izmjene i privitke vještva. Zadržavam pravo uključivanja vašeg poduzeća u moju listu klijenata Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće.



**12. PRILOZI**



fotografije







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK  
Stanje na dan: 08.06.2023. 08:25

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 306410, DUBROVNIK

Broj ZK uložka: 650

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9740/2022  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)**

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 7 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

**A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZGR. 1984	KUĆA				
		UKUPNO:				

**DRUGI ODJELJAK**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno pod brojem Z. 677/69 ZABILJEŽBA ZABILJEŽENO JE DA ČEST.ZGR. 1984 IMA SVOJSTVO SPOMENIKA KULTURE.	

**B  
Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) Lijeva polovica podkrovlja baš kako je odjeljeno postojećom drvenom pregradom a sastoji se od kuhinje i sprema sve jedna prostorija u čest. zgr. 1984 uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine. GRAD DUBROVNIK, OIB: 21712494719, PRED DVOROM 1, DUBROVNIK	

**C  
Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Upis pod poslovnim brojem N. 362/1884 na talijanskom jeziku nije prepisan iz zemljišne knjige.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.06.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
DUBROVNIK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 29.06.2023. 09:39

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUBROVNIK (Mbr. 306410)

Posjedovni list: 721

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MRLAIS ANKA, UD. LUJA R. RADOVČIĆ, DR. ANTE STARČEVIĆA 33, DUBROVNIK, HRVATSKA	

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
		4014	GRAD	100	36		
			KUĆA, GRAD	100			
Ukupna površina katastarskih čestica				100			

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



Stanje na dan: 29.06.2023.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU  
URED PREDSJEDNIKA

Poslovni broj: 4 Su-493/2020  
Dubrovnik, 1. veljače 2021.

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, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 - dalje: Pravilnika), a povodom zahtjeva Zlatka Bendera za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom donosi:

### RJEŠENJE

ZLATKO BENDER, dipl. inž. građ. iz Dubrovnika, Dračasta 5, OIB: 34104772311, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine

#### Obrazloženje

Rješenjem predsjednice ovog suda pod brojem 4 Su-492/16 od 1. veljače 2017. Zlatko Bender imenovan je stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine

Spomenuti je u roku iz članka 12. stavka 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovnim imenovanjem

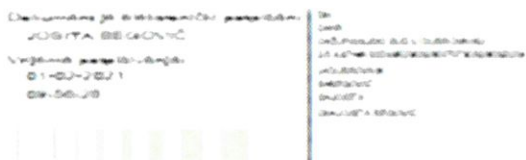
Uz zahtjev za ponovnim imenovanjem kandidat je priložio dokaze o ispunjavanju uvjeta iz članka 12. stavka 3. Pravilnika, a kako je utvrđeno da ne postoje zapreke za ponovno imenovanje, to je valjalo odlučiti kao u izreci temeljem odredbe članka 12. stavka 5. Pravilnika.

Predsjednica:

Josita Begović

D-NA:

1. vještaka,
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH,
3. Općinskom sudu u Dubrovniku,
4. Općinskom sudu u Metkoviću



Dubrovnik, 26.06.2023. godine



REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
GRAD DUBROVNIK

Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša

KLASA: 371-01/23-01/88

2733 URBROJ: 2117-1-06/4-23-5

Dubrovnik, 17. kolovoza 2023.

Grad Dubrovnik, Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša, povodom zahtjeva Upravnog odjela za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove Grada Dubrovnika, Pred dvorom 1, Dubrovnik, na temelju članka 36. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, i 67/23) izdaje

### LOKACIJSKU INFORMACIJU

Zemljište označeno kao č.zgr. 1984 k.o. Dubrovnik nalazi se unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, 7/05, 6/07, 10/07, 3/14, 9/14, 19/15, 18/16, 25/18, 13/19, 7/20, 2/21, 5/21, 7/21, 19/22 i 5/23) kao prostornog plana šireg područja i Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, 10/05, 10/07, 8/12, 3/14, 9/14, 4/16, 25/18, 13/19, 8/20, 5/21, 8/21, 19/22 i 5/23) kao prostornog plana užeg područja.

#### 1. PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA DUBROVNIKA

1.1. Prema kartografskom prikazu „**Građevinska područja naselja Dubrovnik PPU-a Grada Dubrovnika**“, č.zgr. 1984 k.o. Dubrovnik nalazi se u građevinskom području naselja.

#### 2. GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA DUBROVNIKA

2.1. Prema kartografskom prikazu „**Korištenje i namjena prostora GUP-a Grada Dubrovnika**“, č.zgr. 1984 k.o. Dubrovnik nalazi se u zoni M5 – povijesna jezgra, kulturni centar u kojoj su intervencije moguće isključivo uz posebne uvjete i suglasnost nadležne službe.

2.2. Prema kartografskom prikazu „**Područja posebnih uvjeta korištenja – Graditeljska baština GUP-a Grada Dubrovnika**“ č.zgr. 1984 k.o. Dubrovnik nalazi se unutar područja posebnih uvjeta korištenja (registrirana graditeljska baština).

2.3. Prema karti „**Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite GUP-a Grada Dubrovnika**“, č.zgr. 1984 k.o. Dubrovnik nalazi se u obuhvatu za koji je obvezna izrada urbanističkog plana uređenja.

3. U tijeku je izrada Izmjena i dopuna PPU-a i GUP-a Grada Dubrovnika.

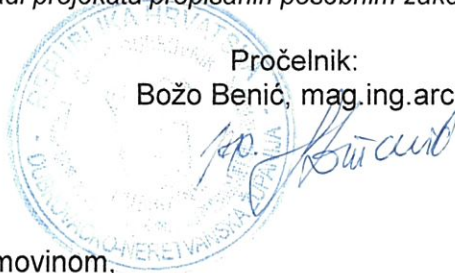
**NAPOMENA:** Detaljni kriteriji za uređenje prostora i urbanističko-tehnički uvjeti za gradnju utvrđuju se isključivo u postupku ishoda akta za gradnju. Na temelju lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

Izradio:

Ivan Filipović, uprav.prav.

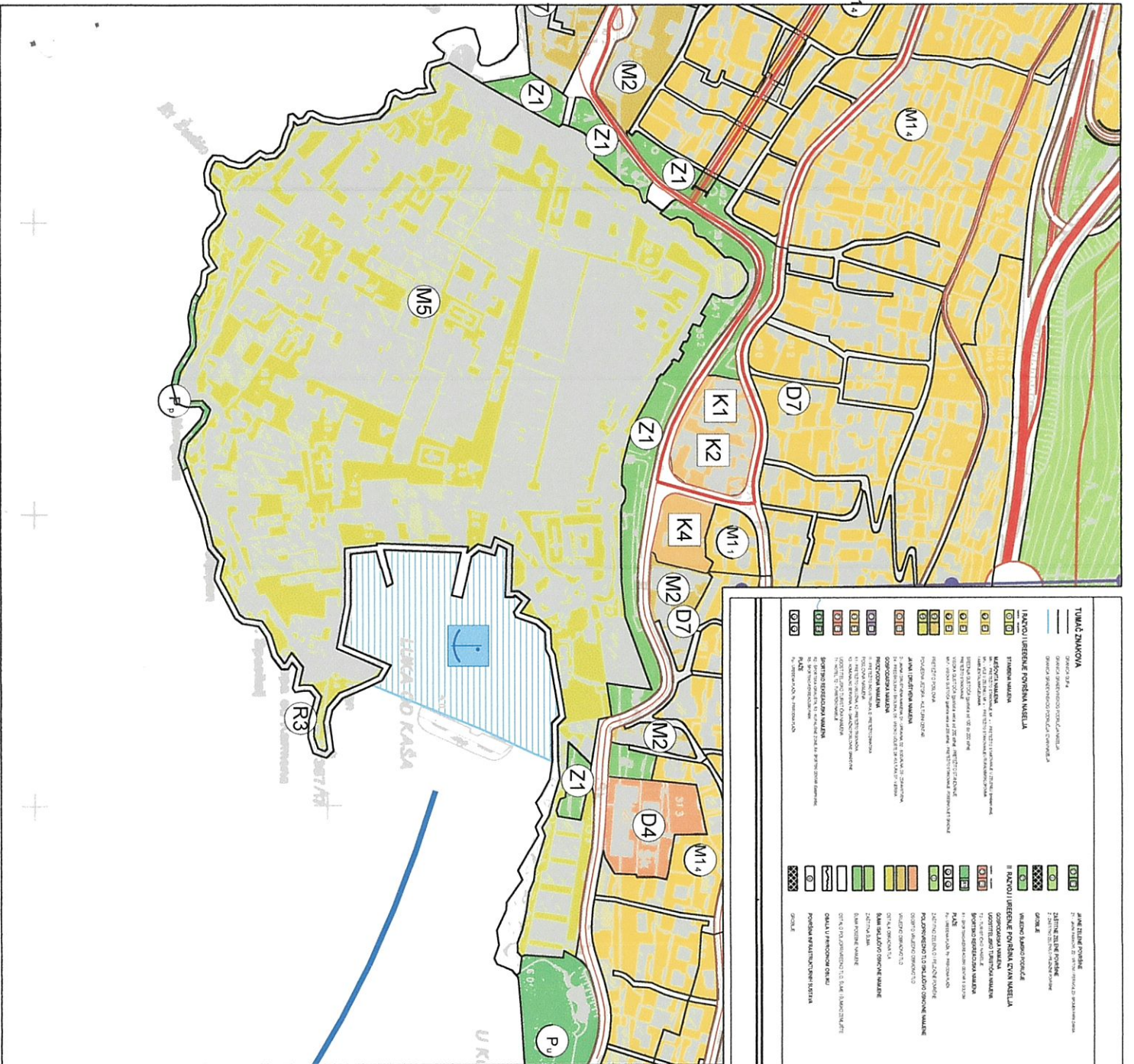
Pročelnik:

Božo Benić, mag.ing.arch.



DOSTAVITI:

- ① Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove Grada Dubrovnika  
Pred dvorom 1, Dubrovnik
2. Evidenciji, ovdje
3. Pismohrani



**TUČNA ZNAKOVA**

**1. IZNOSI I UREĐENJE TERENA I VEŠTAČENJE**

**2. TRAJNA VEŠTAČENJA**

**3. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**4. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**5. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**6. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**7. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**8. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**9. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**10. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**11. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**12. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**13. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**14. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**15. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**16. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**17. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**18. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**19. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**20. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**21. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**22. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**23. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**24. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**25. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**26. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**27. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**28. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**29. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**30. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**31. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**32. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**33. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**34. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**35. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**36. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**37. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**38. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**39. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**40. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**41. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**42. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**43. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**44. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**45. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**46. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**47. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**48. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**49. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**50. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**51. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**52. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**53. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**54. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**55. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**56. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**57. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**58. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**59. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**60. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**61. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**62. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**63. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**64. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**65. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**66. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**67. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**68. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**69. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**70. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**71. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**72. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**73. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**74. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**75. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**76. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**77. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**78. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**79. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**80. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**81. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**82. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**83. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**84. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**85. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**86. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**87. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**88. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**89. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**90. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**91. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**92. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**93. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**94. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**95. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**96. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**97. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**98. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**99. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**100. VEŠTAČENJE ZA VEŠTAČENJE**

**PROJEKTI**

**1. PROJEKTI**

**2. PROJEKTI**

**3. PROJEKTI**

**4. PROJEKTI**

**5. PROJEKTI**

**6. PROJEKTI**

**7. PROJEKTI**

**8. PROJEKTI**

**9. PROJEKTI**

**10. PROJEKTI**

**11. PROJEKTI**

**12. PROJEKTI**

**13. PROJEKTI**

**14. PROJEKTI**

**15. PROJEKTI**

**16. PROJEKTI**

**17. PROJEKTI**

**18. PROJEKTI**

**19. PROJEKTI**

**20. PROJEKTI**

**21. PROJEKTI**

**22. PROJEKTI**

**23. PROJEKTI**

**24. PROJEKTI**

**25. PROJEKTI**

**26. PROJEKTI**

**27. PROJEKTI**

**28. PROJEKTI**

**29. PROJEKTI**

**30. PROJEKTI**

**31. PROJEKTI**

**32. PROJEKTI**

**33. PROJEKTI**

**34. PROJEKTI**

**35. PROJEKTI**

**36. PROJEKTI**

**37. PROJEKTI**

**38. PROJEKTI**

**39. PROJEKTI**

**40. PROJEKTI**

**41. PROJEKTI**

**42. PROJEKTI**

**43. PROJEKTI**

**44. PROJEKTI**

**45. PROJEKTI**

**46. PROJEKTI**

**47. PROJEKTI**

**48. PROJEKTI**

**49. PROJEKTI**

**50. PROJEKTI**

**51. PROJEKTI**

**52. PROJEKTI**

**53. PROJEKTI**

**54. PROJEKTI**

**55. PROJEKTI**

**56. PROJEKTI**

**57. PROJEKTI**

**58. PROJEKTI**

**59. PROJEKTI**

**60. PROJEKTI**

**61. PROJEKTI**

**62. PROJEKTI**

**63. PROJEKTI**

**64. PROJEKTI**

**65. PROJEKTI**

**66. PROJEKTI**

**67. PROJEKTI**

**68. PROJEKTI**

**69. PROJEKTI**

**70. PROJEKTI**

**71. PROJEKTI**

**72. PROJEKTI**

**73. PROJEKTI**

**74. PROJEKTI**

**75. PROJEKTI**

**76. PROJEKTI**

**77. PROJEKTI**

**78. PROJEKTI**

**79. PROJEKTI**

**80. PROJEKTI**

**81. PROJEKTI**

**82. PROJEKTI**

**83. PROJEKTI**

**84. PROJEKTI**

**85. PROJEKTI**

**86. PROJEKTI**

**87. PROJEKTI**

**88. PROJEKTI**

**89. PROJEKTI**

**90. PROJEKTI**

**91. PROJEKTI**

**92. PROJEKTI**

**93. PROJEKTI**

**94. PROJEKTI**

**95. PROJEKTI**

**96. PROJEKTI**

**97. PROJEKTI**

**98. PROJEKTI**

**99. PROJEKTI**

**100. PROJEKTI**

Zemlja	DUBROVAČKO HERCEGVINA
Grad	DUBROVNIK
Naziv prostornog plana	<b>GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA DUBROVNIKA</b> - prostorni i sektorski i gradski os - prostorni i sektorski i gradski os
Naziv kategorijalnog projekta	KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA
Broj kategorijalnog projekta	1.
Mjerna kategorijalnog projekta	1:5000
Osobne podataka autora projekta	"Slobodni javnik Grada Dubrovnik" - br. 8/21
Osobne podataka autora projekta	"Slobodni javnik Grada Dubrovnik" - br. 10/05, 10/07, 8/02, 3/14, 8/14, prostorni i sektorski i gradski os, 13/19, 8/20, - prostorni i sektorski i gradski os, 5/21
Naziv i vrsta prostornog plana	<b>GRAD DUBROVNIK</b> Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okolice
Stručni stručnjaci projekta	URBOS d.o.o. Biro za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okolice Odgovorna osoba:
M.P.	<b>MARINA MARČIĆA</b> , dipl. inž.
M.P.	<b>MARINO BERIĆ</b>
M.P.	<b>MARINO BERIĆ</b>

Tiempo de unificación de los datos de los planos de urbanismo

Odobor za Stanid i Prostovnik Gradslog vijest Grada Dubrovnik

Prostovnik





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK  
Stanje na dan: 28.08.2023. 14:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 306410, DUBROVNIK

Broj ZK uložka: 650

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9740/2022  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZGR. 1984	KUĆA				
		UKUPNO:				

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno pod brojem Z. 677/69	
1.1	ZABILJEŽBA ZABILJEŽENO JE DA ČEST.ZGR. 1984 IMA SVOJSTVO SPOMENIKA KULTURE.	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 100/200 MRLAIS MARIELLA LUJOVA MLDB.	
1.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Magazin - poslovni prostor u prizemlju čest. zgr. 1984- desna strana s direktnim ulazom iz Kunićeve ulice površine cca. 20 m2 uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine. SESJAK LIDIJA, OIB: 84064830132, DUBROVNIK, DR. VLADKA MAČEKA 23	
2.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) stan na prvom katu u čest. zgr. 1984 a koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, kupaonice, wc-a, predsoblja i hodnika sve površine od 43,90 m2 uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine. GLAVOČIĆ GORDANA, OIB: 14935523036, IVA DULČIĆA 1, 20000 DUBROVNIK	
3.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) poslovni prostor u podrumu, prizemlju i visokom prizemlju u čest. zgr. 1984 ukupne površine 36,80 m2 uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine. GLAMOČANIN ZJENA, OIB: 27624253902, ZAGREB, PETRAČIĆEVA 15	
2.1	Pod posl. br. Z. 1294/14 zabilježena je zabrana otuđenja i/ili opterećenja u korist Ozrenka Kaliterna, Dubrovnik, Mata Vodopića 30, OIB: 18941547390 i to sve dok je ona na životu.	
4.	Suvlasnički dio: 20/200 MATOVIĆ DAVORKA ANTUNOVA MLDB.	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) magazin u čest. zgr. 1984 (Kunićeva ulica) u prizemlju s lijeve strane uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine. SESJAK FRANO, OIB: 13421095179, DUBROVNIK, DR. VLADKA MAČEKA 23	
5.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) Stan na drugom katu čest. zgr. 1984 koji se sastoji od dvije sobe s pogledom na Kunićevu ulicu, hodnika i jedne sobe s pogledom na Nalješkovićeve ulicu uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine. 1/4 PREBISALIĆ IZETA Ž. VLAHA, DUBROVNIK, STROSMAYEROVA 8 1/4 PREBISALIĆ ROBERT VLAHOV MLDB. 1/4 PREBISALIĆ ROBERTA VLAHOVA MLDB.	
5.1.	Suvlasnički dio etaže: 1/12 PREBISALIĆ IZETA, OIB: 12675542170, NALJEŠKOVIĆEVA 8, 20000 DUBROVNIK	
5.2.	Suvlasnički dio etaže: 1/12 PREBISALIĆ ROBERTA, OIB: 26521890165, NALJEŠKOVIĆEVA 8, 20000 DUBROVNIK	
5.3.	Suvlasnički dio etaže: 1/12 PREBISALIĆ ROBERT, OIB: 79776526001, STJEPANA CVIJIĆA 20, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA	
6.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) Prizemlje koje se sastoji od glavnog ulaza te male sobice sa prozorom koji gleda na Nalješkovićeve ulicu uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine. 1/4 MARUŠIĆ STIPE PETROV 1/4 MARUŠIĆ TONKA Ž. STIPE 1/4 MARUŠIĆ MARIO STIPIN MLDB. 1/4 MARUŠIĆ MAJA STIPINA MLDB.	
7.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) Lijeva polovica podkrovlja baš kako je odjeljeno postojećom drvenom pregradom a sastoji se od kuhinje i sprema sve jedna prostorija u čest. zgr. 1984 uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine. GRAD DUBROVNIK, OIB: 21712494719, PRED DVOROM 1, DUBROVNIK	
13.	Suvlasnički dio: 80/200 MATOVIĆ ANTUN, OIB: 53914662894, NALJEŠKOVIĆEVA 8, 20000 DUBROVNIK	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Upis pod poslovnim brojem N. 362/1884 na talijanskom jeziku nije prepisan iz zemljišne knjige.		
3.	Na suvlasnički dio: 2		

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 12.04.2022.g. pod brojem Z-4043/2022  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZALOŽNOM PRAVU BR. OV - 2339/2022 JAVNOG BILJEŽNIKA LUCE BRONZAN IZ DUBROVNIKA 28.02.2022, Na temelju Sporazuma o založnom pravu br. OV - 2339/2022 javnog bilježnika Luce Bronzan iz Dubrovnika od 28.02.2022., sklopljenog između Zavoda za obnovu Dubrovnika kao založnog vjerovnika i Glavočić Gordana, OIB: 14935523036, Iva Dulčića 1, 20000 Dubrovnik kao založnog dužnika uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine založnog vjerovnika u iznosu od 64.100,05 kuna u trajanju od 15 godina od dana završetka obnove tj. od 20. svibnja 2034. g., za korist: <b>ZAVOD ZA OBNOVU DUBROVNIKA, OIB: 43644119661, CVIJETE ZUZORIĆ 6, 20000 DUBROVNIK</b>	64.100,05 KN	vezano uz B 2 (2.1)
<b>4. Na suvlasnički dio: 6</b>			
4.1	Zaprimljeno 19.04.2022.g. pod brojem Z-4289/2022  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Sporazuma o založnom pravu br. Ov-2214/2022 javnog bilježnika Luce Bronzan iz Dubrovnika od dana 28.02.2022 godine, Zapisnika o primopredaji radova br. 329-40/42-mk/19-8 Zavoda za obnovu Dubrovnik od dana 20.05.2019 godine, uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama Marušić Stipe Perov (E-6) koje se sastoje od 1/4 dijela prava vlasništva koje se sastoje od neodređenog omjera dijela nekretnina u A I (jedan): kčbr. zgr. 1984 kuća, povezano s vlasništvom Prizemlje koje se sastoji od glavnog ulaza te male sobice sa prozorom koji gleda na Nalješkovićeve ulicu uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, radi osiguranja duga u iznosu od 2.631,93 KN, u trajanju od 15 godina od dana završetka obnove, tj. do 19. svibnja 2034. godine, za korist: <b>ZAVOD ZA OBNOVU DUBROVNIKA, OIB: 43644119661, CVIJETE ZUZORIĆ 6, 20000 DUBROVNIK</b>	2.631,93 KN	vezano uz B 6 (1.1)
<b>5. Na suvlasnički dio: 6</b>			
5.1	Zaprimljeno 19.04.2022.g. pod brojem Z-4291/2022  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Sporazuma o založnom pravu sklopljenog dana 28. veljače 2022. godine, br. OV- 2274/2022 javnog bilježnika Luce Bronzan iz Dubrovnika od dana 16. ožujka 2022. godine uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama Marušić Maja, OIB: 82099389372, Đura Baljevi 2, 20000 Dubrovnik, Hrvatska (E-6) koja se sastoji od neodređenog omjera dijela nekretnina u A I (jedan): kčbr. zgr. 1984 kuća, povezano s vlasništvom 1/4 dijela Prizemlja koje se sastoji od glavnog ulaza te male sobice sa prozorom koji gleda na Nalješkovićeve ulicu uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, radi osiguranja tražbine u iznosu od 2.631,93 kn na razdoblje od 15 godine - s početkom od 20. svibnja 2019. godine, za korist: <b>ZAVOD ZA OBNOVU DUBROVNIKA, OIB: 43644119661, CVIJETE ZUZORIĆ 6, 20000 DUBROVNIK</b>	2.631,93 KN	vezano uz B 6 (1.1)
<b>6. Na suvlasnički dio: 6</b>			
6.1	Zaprimljeno 19.04.2022.g. pod brojem Z-4292/2022  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Sporazuma o založnom pravu Broj: 1015/2022 od 28. veljače 2022. godine Broj: OV - 2216/2022 javnog bilježnika Luce Bronzan iz Dubrovnika od 15. ožujka 2022. godine, uknjižuje se založno pravo na nekretnini Marušić Tonka ž. Stipe radi osiguranja tražbine u iznosu od 2.631,93 kn na razdoblje od 15 godine - s početkom od 20. svibnja 2019. godine, za korist: <b>ZAVOD ZA OBNOVU DUBROVNIKA, OIB: 43644119661, CVIJETE ZUZORIĆ 6, 20000 DUBROVNIK</b>	2.631,93 HRK	vezano uz B 6 (1.1)
<b>7. Na suvlasnički dio: 5</b>			

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 02.05.2022.g. pod brojem Z-4905/2022  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Sporazuma o založnom pravu br. OV-2355/2022 javnog bilježnika Luce Bronzan iz Dubrovnika, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine u iznosu od 30.708,37 kuna u trajanju od 15 godina- s početkom od 20. svibnja 2019. godine, na teret 1/3 dijela prava vlasništva stana na drugom katu uknjiženog vlasništva Izete Prebisalić, a na korist: <b>ZAVOD ZA OBNOVU DUBROVNIKA, OIB: 43644119661, CVIJETE ZUZORIĆ 6, 20000 DUBROVNIK</b>	30.708,37 KN	vezano uz B 5 (1.1)
<b>8. Na suvlasnički dio: 5</b>			
8.1	Zaprimljeno 02.05.2022.g. pod brojem Z-4906/2022  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZALOŽNOM PRAVU BR. OV 2268/2022 OVJERN OD STRANE JAVNE BILJEŽNICE LUCE BRONZAN IZ DUBROVNIKA 28.02.2022, ZAPISNIK O PRIMOPREDAJI RADOVA, BR. 329-40/42-MK/19-8 ZAVODA ZA OBNOVU DUBROVNIK 20.05.2019, radi osiguranja duga u iznosu od 30.708,37 kuna, u trajanju od 15 godina od dana završetka obnove, tj. do 20. svinja 2034. godine, na teret 1/3 dijela prava vlasništva stana na drugom katu uknjiženog vlasništva Pribisalić Robert, za korist: <b>ZAVOD ZA OBNOVU DUBROVNIKA, OIB: 43644119661, CVIJETE ZUZORIĆ 6, 20000 DUBROVNIK</b>	30.708,37 KN	vezano uz B 5.3 (5.3.1), (1.1)
<b>9. Na suvlasnički dio: 6</b>			
9.1	Zaprimljeno 02.05.2022.g. pod brojem Z-4909/2022  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZALOŽNOM PRAVU BR. OV - 2218/2022 JAVNOG BILJEŽNIKA LUCE BRONZAN IZ DUBROVNIKA 28.02.2022, Na temelju Sporazuma o založnom pravu br. OV - 2218/2022 javnog bilježnika Luce Bronzan iz Dubrovnika od 28.02.2022., uknjižuje se založno pravo na nekretninama Marušić Mario Stipin mlđb. radi osiguranja tražbine u iznosu od 2.631,93 HRK u trajanju od 15 godina od dana završetka obnove tj. do 19. svibnja 2034. godine, za korist: <b>ZAVOD ZA OBNOVU DUBROVNIKA, OIB: 43644119661, CVIJETE ZUZORIĆ 6, 20000 DUBROVNIK</b>	2.631,93 HRK	vezano uz B 6 (1.1)
<b>10. Na suvlasnički dio: 4</b>			
10.1	Zaprimljeno 04.05.2022.g. pod brojem Z-5032/2022  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZALOŽNOM PRAVU BR. OV - 2548/2022 JAVNOG BILJEŽNIKA LUCE BRONZAN IZ DUBROVNIKA 28.02.2022, Na temelju Sporazuma o založnom pravu br. OV - 2548/2022 javnog bilježnika Luce Bronzan iz Dubrovnika od 28.02.2022., uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 35.245,68 kuna, u trajanju od 15 godina od dana završetka obnove, odnosno do 20. svibnja 2034. godine, za korist <b>ZAVOD ZA OBNOVU DUBROVNIKA, OIB: 43644119661, CVIJETE ZUZORIĆ 6, 20000 DUBROVNIK</b>	35.245,68 KN	vezano uz B 4 (4.1)
<b>11. Na suvlasnički dio: 5</b>			
11.1	Zaprimljeno 02.05.2022.g. pod brojem Z-4908/2022  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Sporazuma o založnom pravu br.Ov-2270/2022 javnog bilježnika Luce Bronzan iz Dubrovnika od dana 28.02.2022. godine, uknjižuje se založno pravo ito na teret 1/3 dijela prava vlasništva stana na drugom katu uknjiženog vlasništva Prebisalić Roberta, OIB: 26521890165, iz Nalješkoviceva 8, 20000 Dubrovnik (E-5), radi osiguranja tražbine u iznosu od 30.708,37 kuna u trajanju od 15 godina - s početkom od 20. svibnja 2019. godine za korist:	30.708,37 KN	vezano uz B 5.2 (5.2.1), (1.1)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	<b>ZAVOD ZA OBNOVU DUBROVNIKA, OIB: 43644119661, CVIJETE ZUZORIĆ 6, 20000 DUBROVNIK</b>		
<b>12.</b>	<b>Na suvlasnički dio: 13 (80/200)</b>		
12.1	Zaprimljeno 07.09.2022.g. pod brojem Z-9740/2022  Prvenstveni red upisa: Z-10212/2020  Pod posl. br. Z. 1294/14 na temelju Ugovora o darovanju br. OV - 1842/14 javnog bilježnika Nikše Mozara iz Dubrovnika od dana 5. ožujka 2014. g., uknjižena je osobna služnost doživotnog plodouživanja, vrhu 20/200 dijela prava vlasništva, na korist: <b>KALITERNA OZRENKA, OIB: 18941547390, DUBROVNIK, MATA VODOPIĆA 30</b>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.08.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
GRAD DUBROVNIK

**Procjeniteljsko povjerenstvo**

KLASA: 940-01/23-01/59  
UR. BROJ: 2117-1-08-23-37  
Dubrovnik, 11. srpnja 2023.

Povodom zahtjeva Grada Dubrovnika, Upravnog odjela za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove, a na temelju članka 12. stavka 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj: 78/15.) Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Dubrovnika na 4. sjednici održanoj 11. srpnja 2023. godine donijelo je sljedeće:

**MIŠLJENJE**

Procjembeni elaborat PR VII-4/2023 izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zlatka Bendera, dipl. ing. građ. za čest. zgr. 1984. k.o. Dubrovnik (si); odnosno k.č. 4014 k.o. Dubrovnik (ni), a u svrhu utvrđivanja sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine - kupoprodaja je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj: 78/15.).

**Obrazloženje**

Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove Grada Dubrovnika dostavio je Procjeniteljskom povjerenstvu za tržište nekretnina Grada Dubrovnika na ocjenu usklađenosti sa Zakonom Procjembeni elaborat PR VII-4/2023 izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zlatka Bendera, dipl. ing. građ. za čest. zgr. 1984. k.o. Dubrovnik (si); odnosno k.č. 4014 k.o. Dubrovnik (ni), a u svrhu utvrđivanja sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine - kupoprodaja čiji je Naručitelj Grad 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 je isti izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina, tj. u skladu sa člankom 4. st.1. točka 35. te člankom 5. st. 1. i 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, kao i da je isti usklađen s odredbama članaka 67. i 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15).


Pretpostavka mišljenja je da je vještak postupao sukladno odredbama članka 22. stavka 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Cijene iskazane u ovim Procjembenom elaboratu kao i odabrane usporedne nekretnine, nisu predmet ocjene ovog Procjeniteljskog povjerenstava sukladno uputi za rad ovome Procjeniteljskom povjerenstvu od strane Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od 26. studenoga 2021.g., po kojoj uputi Procjembeni elaborat prikazuje procijenjenu vrijednost predmetne nekretnine, te ukoliko je isti izrađen u skladu s prethodno navedenim odredbama propisa, između ostalih, koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina, kao razlog za neusklađenost istog s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ne može biti previsoka odnosno preniska cijena u odnosu na podatke iz Porezne uprave.


Stanje procjenjivane nekretnine, definirano člankom 4. stavkom 1. točkom 35. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, je skup obilježja koji utječe na vrijednost procjenjivane nekretnine te samim time i na odabir odgovarajućih poredbenih nekretnina (u postupku izdavanja izvotka), a sve u skladu sa zahtjevom za izdavanjem izvotka iz ZKC predanim od strane procjenitelja.

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


**Predsjednik povjerenstva**

  
\_\_\_\_\_  
Marin Jurić

**Članovi povjerenstva**

  
\_\_\_\_\_  
Zvonimir Franić

  
\_\_\_\_\_  
Ivan Grizelj

  
\_\_\_\_\_  
Frano Bezić

  
\_\_\_\_\_  
Nebojša Stojčić

**Dostaviti:**

1. Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove x2.
2. Zlatko Bender, Dračasta 5, 20000 Dubrovnik.
3. Pismohrana, ovdje.