



REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA  
GRAD DUBROVNIK

**Gradonačelnik**

KLASA: 940-01/23-01/130

UR. BROJ: 2117-1-01-23-12

Dubrovnik, 5. prosinca 2023.g.

Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj ( regionalnoj ) samoupravi ( "Narodne novine", broj: 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20 ), članka 48. Statuta Grada Dubrovnika ( "Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj: 2/21 ), te čl. 24. i 25. Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika ( "Službeni glasnik Grada Dubrovnika" br. 6/22 ) Gradonačelnik Grada Dubrovnika donio je:

**ZAKLJUČAK**

1. Utvrđuje se prijedlog Zaključka o prihvaćanju ponude i potpisivanju Ugovora o kupoprodaji nekretnina katastarskih oznaka č.zem. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1, 327/4 sve k.o. Tršteno, i dostavlja Gradskom vijeću na raspravu i donošenje;
2. Izvjestitelj u ovom predmetu bit će Mato Franković, gradonačelnik Grada Dubrovnika.

**Gradonačelnik**

**Mato Franković**



**DOSTAVITI:**

1. Upravni odjel za poslove gradonačelnika, ovdje
2. Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove, ovdje
3. Odvjetnik Vedran Gjenero, Vukovarska 22, 20000 Dubrovnik (AR)
4. Služba Gradskog vijeća, ovdje
5. Pismohrana

## **Gradsko vijeće**

KLASA: 940-01/23-01/130

URBROJ:

Dubrovnik,

Na temelju članka 19. i 35. Zakona o lokalnoj i područnoj ( regionalnoj ) samoupravi ( "Narodne novine", broj: 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 123/17, 98/19 i 144/20 ), članka 39. stavka 7. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 2/21), čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( "Narodne novine", broj: 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 i 94/17 ) te odredbi članka 24. i 25. Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika ( "Službeni glasnik Grada Dubrovnika" br. 6/22 ) Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na \_\_\_sjednici održanoj\_\_\_donijelo je

### **ZAKLJUČAK**

1. Grad Dubrovnik prihvaća ponudu za kupnju nekretnina katastarskih oznaka čest. zem. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1, 327/4 sve k.o. Trsteno.
2. Sredstva za kupnju nekretnina iz točke 1. ovog Zaključka u iznosu od 157.600,00 € ( slovima: stopedesetsedamtisućaišestoeura ) osigurana su izmjenama i dopunama Proračuna Grada Dubrovnika za 2023. godinu i to u Upravnom odjelu za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove, na projektu 18004001- Ostala zemljišta, konto 41 - Rashodi za nabavu ne proizvedene materijalne dugotrajne imovine.
3. Ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Dubrovnika potpisati Ugovor o kupoprodaji nekretnina katastarskih oznaka čest. zem. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1, 327/4, sve k.o. Trsteno.
4. Ugovor o kupoprodaji nekretnina katastarskih oznaka čest. zem. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1, 327/4, sve k.o. Trsteno, prilaže se i čini sastavni dio ovog Zaključka.

### **Obrazloženje**

Grad Dubrovnik je zaprimio pismo namjere Eleonore Fraska iz Dubrovnika putem punomoćnika odvjetnika Vedrana Gjenera, kojim je ista ponudila Gradu Dubrovniku na otkup nekretnine oznaka čest.zem. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1, 327/4, 940/11 i 940/9 sve k.o. Trsteno.

Uvidom u verificirane e-izvatke Općinskog suda u Dubrovniku utvrđeno je da su u zk.ul. 290 k.o. Trsteno, nekretnine oznaka č.zem. 325/2, 327/1 i 327/4 uknjižene kao vlasništvo Eleonore Fraska, te u zk.ul. 563 k.o. Trsteno, nekretnine oznake č.zem. 324/1, 324/5, 940/11, 940/9 također uknjižene kao vlasništvo Eleonore Fraska.

Lokacijskom informacijom Upravnog odjela za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Dubrovnika, klasa: 940-01/21-01/08, urbroj: 2117/01-06/4-23-143 od dana 27. lipnja 2023.g. utvrđeno je da se č.zem. 325/2, 327/1, 327/4, 32471, 324/5, 940/9 i 940/11 sve k.o. Trsteno nalaze prema kartografskom prikazu " Građevinska područja naselja Mrčevo, Kliševo, Trsteno Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika" u građevinskom području naselja. Prema istom č.zem. 325/2, 327/1, 327/4, 324/1 i 324/5 k.o. Trsteno nalaze se unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja , u zoni mješovite namjene M1, č.zem. 940/9 i 940/11 k.o. Trsteno nalaze se unutar zone zaštitnih zelenih površina (Z). Također, prema kartografskom prikazu " Građevinska područja naselja Mrčevo, Kliševo, Trsteno PPU-

a Grada Dubrovnika č.zem. 325/2, 327/1, 327/4, 32471, 324/5, 940/9 i 940/11 sve k.o. Trsteno određene su kao "uređene" katastarske čestice u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja čime je omogućeno izdavanje akata za gradnju novih građevina, ako su zadovoljeni svi zakonom propisani uvjeti.

Nastavno na gore navedeno od strane ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu vrijednosti nekretnina Miha Korde, dipl.ing.građ., naručena je izrada elaborata tržišne vrijednosti nekretnina oznaka č.zem. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1, 327/4 sve k.o. Trsteno, dok se u odnosu na č.zem. 940/11 i 940/9, označene kao zaštitnih zelenih površina odustalo.

Procjembeni elaboratom br. 48/23 iz rujna 2023.g. procijenjena je tržišna vrijednost .zem. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1, 327/4 sve k.o. Trsteno, te je utvrđeno da:

- č.zem. 324/1, upisana u zk. ul. 563 k.o. Trsteno, površine 599,00 m<sup>2</sup>, iznosi 80.400,00 eura, odnosno 605.773,80 kuna,
- č.zem. 324/5, upisana u zk. ul. 563 k.o. Trsteno, površine 88,00 m<sup>2</sup>, iznosi 11.800,00 eura, odnosno 88.907,10 kuna,
- č.zem. 325/2, upisana u zk. ul. 290 k.o. Trsteno, površine 349,00 m<sup>2</sup>, iznosi 46.800,00 eura, odnosno 352.616,60 kuna,
- č.zem. 327/1, upisana u zk. ul. 290 k.o. Trsteno, površine 60,00 m<sup>2</sup>, iznosi 8.100,00 eura, odnosno 61.029,45 kuna,
- č.zem. 327/4, upisana u zk. ul. 290 k.o. Trsteno, površine 78,00 m<sup>2</sup>, iznosi 10.500,00 eura, odnosno 79.112,25 kuna.

Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Dubrovnika na 6 sjednici održanoj 19. listopada 2023. godine donijelo je Mišljenje, klasa: 940-01/23-01/59 urbroj: 2117-1-08-23-52 kojim je utvrđeno da je Procjembeni elaborat br. 48/23 izrađen od strane stalnog sudskog vještaka Miha Korde, dipl.ing.građ. za č. zem. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1 i 327/4 sve k.o. Trsteno, a u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" broj: 78/15.).

U svezi predmetnog zahtjeva Mjesni odbor Trsteno dostavio je očitovanje, klasa: 940-01/23-01/130, urbroj: 2117-1-03-02/30-23-8 od dana 2. studenoga 2023.g. prema kojem su isti iskazali interes za kupnjom predmetnih nekretnina za potrebe izgradnje pravilnog autobusnog ugibališta i parkinga za autobuse posjetitelja koji posjećuju Arboretum Trsteno. U navedenom očitovanju isti navode da se predmetne nekretnine nalaze u samom centru mjesta Trsteno, uz glavnu prometnicu te zajedno imaju 1.174,00 m<sup>2</sup>. Iste bi bile uređene i opremljene u svrhu rješavanja gorućih pitanja nedostatka pravilnog autobusnog ugibališta i parkinga za autobuse kojih u navedenom prigradskom naselju nedostaje i postaju sve veći sigurnosni, prometni i komunalni problem.

Gradonačelnik Grada Dubrovnika očitovanjem klasa: 940-01/23-01/130 urbroj: 2117-1-01-23-10 od dana 6. studenoga 2023.g. usuglasio se na gore navedenim prijedlogom uz obrazloženje da Arboretum u Trstenom predstavlja arhitektonsku cjelinu povijesnoga ladanjskog posjeda s perivojima, starim maslinicama i površinama pod prirodnom vegetacijom koja se prostire na površini od 28 hektara. Od 1962. Arboretum je upisan u registar zaštićenih objekata prirode kao spomenik prirode/spomenik vrtne arhitekture. Od 1967. ima svojstvo spomenika kulture, a od 2017. cjelokupna ladanjska cjelina i Arboretum Trsteno imaju svojstvo kulturnog dobra. Arboretum predstavlja kulturno turističko odredište koje je potaklo turističko-gospodarski razvoj naselja Trsteno.

Budući da se predmetne nekretnine nalaze u samom centru mjesta Trsteno, uz glavnu prometnicu te bi bile uređene i opremljene u svrhu rješavanja izgradnje komunalne infrastrukture sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" br. 68/18, 110/18, 32/20, u daljnjem tekstu. Zakon). Komunalna infrastruktura obuhvaća između ostalog

javna parkirališta, građevine i uređaje javne namjene kao i građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza. Zakonom je propisano kako je građenje komunalne infrastrukture od interesa za Republiku Hrvatsku te je propisano kako građenje i održavanje komunalne infrastrukture predstavlja obvezu jedinice lokalne samouprave. Nadalje, Zakonom je propisano kako komunalna infrastruktura stječe status javnog dobra u općoj uporabi danom njezine izgradnje, uređenja odnosno stupanja na snagu odluke o proglašenju javnog dobra u općoj uporabi, te se upisuje u zemljišne knjige kao javno dobro u općoj uporabi i kao vlasništvo jedinice lokalne samouprave.

Slijedom svega navedenog, od Upravnog odjela za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove Grada Dubrovnika zatraženo je da se pokrene postupak kupnje nekretnina zemljišnoknjižne oznake čest.zem. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1, 327/4 sve k.o. Trsteno, kako bi se iste privele gore navedenoj namjeni.

Sredstva za kupnju predmetnih nekretnina u iznosu od 157.600,00 eura (sto pedeset sedam tisuća i šest eura) su osigurana izmjenama i dopunama Proračuna Grada Dubrovnika za 2023. godinu i to u Upravnom odjelu za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove, na projektu 18004001- Ostala zemljišta, konto 41 - Rashodi za nabavu ne proizvedene materijalne dugotrajne imovinu. Prijedlog izmjena i dopuna je upućen Gradskom vijeću na usvajanje.

Članak 4. Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika ( "Službeni glasnik Grada Dubrovnika" br. 6/22 ) - *dalje u tekstu: Odluka*, propisano je da prije svakog gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada izvršit će se procjena tržišne vrijednosti tih nekretnina. Člankom 5. Odluke određeno je da procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana pozitivnim propisima o procjeni vrijednosti nekretnina. Procjenu vrše ovlaštene osobe koje su stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji. Ovlaštena osoba za izradu procjemenog elaborata kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnina izabrat će se odgovarajućim postupkom nabave. Također, čl.8. iste Odluke određeno je da Procjeniteljsko povjerenstvo daje mišljenje o usklađenosti izrađenih procjemenih elaborata s odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave za svoje potrebe.

Odredbom čl. 24. Odluke određeno je da Grad nekretnine može kupiti neposredno pogodbom od vlasnika nekretnine, ako postoji interes za stjecanje točno određenih nekretnina, ili putem javnog poziva, dok je čl. 25. iste propisano da Grad na inicijativu nadležnog upravnog odjela može pokrenuti postupak kupnje nekretnine kada je to propisano zakonom te kada je to u interesu Grada, naročito ukoliko je isto potrebno radi izgradnje, rekonstrukcije građevina, privođenja zemljišta namjeni određenoj prostornim planom za obavljanje djelatnosti koja je zakonom utvrđena kao djelatnost koju obavlja ili čije financiranje osigurava jedinica lokalne samouprave, radi izgradnje objekata komunalne infrastrukture, u slučajevima kada se stječu poslovni i stambeni prostori te u drugim opravdanim slučajevima.

Člankom 39. stavkom 7. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 2/21) propisano da Gradsko vijeće odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina te drugom raspolaganju imovinom Grada u visini pojedinačne vrijednosti više od 1.000.000,00 kuna, ako je stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te raspolaganje ostalom imovinom planirano u Proračunu i provedeno u skladu sa zakonom.

Slijedom navedenoga odlučeno je kao u izreci zaključka.

**Predsjednik Gradskog vijeća**

mr. sc. Marko Potrebica

**Dostaviti:**

1. Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove , ovdje
2. Upravni odjel za poslove gradonačelnika, ovdje
3. Odvjetnik Vedran Gjenero, Vukovarska 22, 20000 Dubrovnik (AR)
4. Služba Gradskog vijeća, ovdje
5. Pismohrana



REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
GRAD DUBROVNIK

Upravni odjel za gospodarenje imovinom,  
opće i pravne poslove

KLASA: 940-01/23-01/130

UR. BROJ: 2117-1-08-23-11

Dubrovnik, 5. prosinca 2023.g.

Upravni odjel za poslove gradonačelnika  
-ovdje-

**PREDMET:** Prijedlog Zaključka o prihvaćanju ponude i zaključenja Ugovora o kupoprodaji  
nekretnina oznaka č. zem. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1, 327/4, sve k.o. Trsteno  
- dostavlja se

Ovaj Upravni odjel zaprimio je pismo namjere Eleonore Fraske iz Dubrovnika putem punomoćnika odvjetnika Vedrana Gjenera, kojim je ista ponudila Gradu Dubrovniku na otkup nekretnine oznaka čest.zem. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1, 327/4, 940/11 i 940/9 sve k.o. Trsteno.

Uvidom u verificirane e-izvatke Općinskog suda u Dubrovniku utvrđeno je da su u zk.ul. 290 k.o. Trsteno, nekretnine oznaka č.zem. 325/2, 327/1 i 327/4 uknjižene kao vlasništvo Eleonore Fraska, te u zk.ul. 563 k.o. Trsteno, nekretnine oznake č.zem. 324/1, 324/5, 940/11, 940/9 također uknjižene kao vlasništvo Eleonore Fraska.

Lokacijskom informacijom Upravnog odjela za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Dubrovnika, klasa: 940-01/21-01/08, urbroj: 2117/01-06/4-23-143 od dana 27. lipnja 2023.g. utvrđeno je da se č.zem. 325/2, 327/1, 327/4, 32471, 324/5, 940/9 i 940/11 sve k.o. Trsteno nalaze prema kartografskom prikazu " Građevinska područja naselja Mrčevo, Kliševo, Trsteno Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika" u građevinskom području naselja. Prema istom č.zem. 325/2, 327/1, 327/4, 324/1 i 324/5 k.o. Trsteno nalaze se unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja , u zoni mješovite namjene M1, č.zem. 940/9 i 940/11 k.o. Trsteno nalaze se unutar zone zaštitnih zelenih površina (Z). Također, prema kartografskom prikazu " Građevinska područja naselja Mrčevo, Kliševo, Trsteno PPU-a Grada Dubrovnika č.zem. 325/2, 327/1, 327/4, 32471, 324/5, 940/9 i 940/11 sve k.o. Trsteno određene su kao "uređene" katastarske čestice u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja čime je omogućeno izdavanje akata za gradnju novih građevina, ako su zadovoljeni svi zakonom propisani uvjeti.

Nastavno na gore navedeno od strane ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu vrijednosti nekretnina Miha Korde, dipl.ing.građ., naručena je izrada elaborata tržišne vrijednosti nekretnina

oznaka č.zem. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1, 327/4 sve k.o. Trsteno, dok se u odnosu na č.zem. 940/11 i 940/9, označene kao zaštitnih zelenih površina odustalo.

Procjembeni elaboratom br. 48/23 iz rujna 2023.g. procijenjena je tržišna vrijednost zem. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1, 327/4 sve k.o. Trsteno, te je utvrđeno da:

- č.zem. 324/1, upisana u zk. ul. 563 k.o. Trsteno, površine 599,00 m<sup>2</sup>, iznosi 80.400,00 eura, odnosno 605.773,80 kuna,
- č.zem. 324/5, upisana u zk. ul. 563 k.o. Trsteno, površine 88,00 m<sup>2</sup>, iznosi 11.800,00 eura, odnosno 88.907,10 kuna,
- č.zem. 325/2, upisana u zk. ul. 290 k.o. Trsteno, površine 349,00 m<sup>2</sup>, iznosi 46.800,00 eura, odnosno 352.616,60 kuna,
- č.zem. 327/1, upisana u zk. ul. 290 k.o. Trsteno, površine 60,00 m<sup>2</sup>, iznosi 8.100,00 eura, odnosno 61.029,45 kuna,
- č.zem. 327/4, upisana u zk. ul. 290 k.o. Trsteno, površine 78,00 m<sup>2</sup>, iznosi 10.500,00 eura, odnosno 79.112,25 kuna.

Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Dubrovnika na 6 sjednici održanoj 19. listopada 2023. godine donijelo je Mišljenje, klasa: 940-01/23-01/59 urbroj: 2117-1-08-23-52 kojim je utvrđeno da je Procjembeni elaborat br. 48/23 izrađen od strane stalnog sudskog vještaka Miha Korde, dipl.ing.građ. za č. zem. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1 i 327/4 sve k.o. Trsteno, a u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" broj: 78/15.).

U svezi predmetnog zahtjeva Mjesni odbor Trsteno dostavio je očitovanje, klasa: 940-01/23-01/130, urbroj: 2117-1-03-02/30-23-8 od dana 2. studenoga 2023.g. prema kojem su isti iskazali interes za kupnjom predmetnih nekretnina za potrebe izgradnje pravilnog autobusnog ugibališta i parkinga za autobuse posjetitelja koji posjećuju Arboretum Trsteno. U navedenom očitovanju isti navode da se predmetne nekretnine nalaze u samom centru mjesta Trsteno, uz glavnu prometnicu te zajedno imaju 1.174,00 m<sup>2</sup>. Iste bi bile uređene i opremljene u svrhu rješavanja gorućih pitanja nedostatka pravilnog autobusnog ugibališta i parkinga za autobuse kojih u navedenom prigradskom naselju nedostaje i postaju sve veći sigurnosni, prometni i komunalni problem.

Gradonačelnik Grada Dubrovnika očitovanjem klasa: 940-01/23-01/130 urbroj: 2117-1-01-23-10 od dana 6. studenoga 2023.g. usuglasio se na gore navedenim prijedlogom uz obrazloženje da Arboretum u Trstenom predstavlja arhitektonsku cjelinu povijesnoga ladanjskog posjeda s perivojima, starim maslinicima i površinama pod prirodnom vegetacijom koja se prostire na površini od 28 hektara. Od 1962. Arboretum je upisan u registar zaštićenih objekata prirode kao spomenik prirode/spomenik vrtno arhitekture. Od 1967. ima svojstvo spomenika kulture, a od 2017. cjelokupna ladanjska cjelina i Arboretum Trsteno imaju svojstvo kulturnog dobra. Arboretum predstavlja kulturno turističko odredište koje je potaklo turističko-gospodarski razvoj naselja Trsteno.

Budući da se predmetne nekretnine nalaze u samom centru mjesta Trsteno, uz glavnu prometnicu te bi bile uređene i opremljene u svrhu rješavanja izgradnje komunalne infrastrukture sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" br. 68/18., 110/18., 32/20., u daljnjem tekstu. Zakon). Komunalna infrastruktura obuhvaća između ostalog javna parkirališta, građevine i uređaje javne namjene kao i građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza. Zakonom je propisano kako je građenje komunalne infrastrukture od interesa za Republiku Hrvatsku te je propisano kako građenje i održavanje komunalne infrastrukture predstavlja obvezu jedinice lokalne samouprave. Nadalje, Zakonom je propisano kako

komunalna infrastruktura stječe status javnog dobra u općoj uporabi danom njezine izgradnje, uređenja odnosno stupanja na snagu odluke o proglašenju javnog dobra u općoj uporabi, te se upisuje u zemljišne knjige kao javno dobro u općoj uporabi i kao vlasništvo jedinice lokalne samouprave.

Slijedom svega navedenog, od ovog Upravnog odjela zatraženo je da se pokrene postupak kupnje nekretnina zemljišnoknjižne oznake čest.zem. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1, 327/4 sve k.o. Trsteno, kako bi se iste privele gore navedenoj namjeni.

Sredstva za kupnju predmetnih nekretnina u iznosu od 157.600,00 eura ( sto pedeset sedam tisuća i šest eura) su osigurana izmjenama i dopunama Proračuna Grada Dubrovnika za 2023. godinu i to u Upravnom odjelu za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove, na projektu 18004001- Ostala zemljišta, konto 41 - Rashodi za nabavu ne proizvedene materijalne dugotrajne imovinu. Prijedlog izmjena i dopuna je upućen Gradskom vijeću na usvajanje.

Članak 4. Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika ( "Službeni glasnik Grada Dubrovnika" br. 6/22 ) - *dalje u tekstu: Odluka*, propisano je da prije svakog gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada izvršit će se procjena tržišne vrijednosti tih nekretnina. Člankom 5. Odluke određeno je da procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana pozitivnim propisima o procjeni vrijednosti nekretnina. Procjenu vrše ovlaštene osobe koje su stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji. Ovlaštena osoba za izradu procjemenog elaborata kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnina izabrat će se odgovarajućim postupkom nabave. Također, čl.8. iste Odluke određeno je da Procjeniteljsko povjerenstvo daje mišljenje o usklađenosti izrađenih procjemenih elaborata s odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave za svoje potrebe.

Odredbom čl. 24. Odluke određeno je da Grad nekretnine može kupiti neposredno pogodbom od vlasnika nekretnine, ako postoji interes za stjecanje točno određenih nekretnina, ili putem javnog poziva, dok je čl. 25. iste propisano da Grad na inicijativu nadležnog upravnog odjela može pokrenuti postupak kupnje nekretnine kada je to propisano zakonom te kada je to u interesu Grada, naročito ukoliko je isto potrebno radi izgradnje, rekonstrukcije građevina, privođenja zemljišta namjeni određenoj prostornim planom za obavljanje djelatnosti koja je zakonom utvrđena kao djelatnost koju obavlja ili čije financiranje osigurava jedinica lokalne samouprave, radi izgradnje objekata komunalne infrastrukture, u slučajevima kada se stječu poslovni i stambeni prostori te u drugim opravdanim slučajevima.

Člankom 39. stavkom 7. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 2/21) propisano da Gradsko vijeće odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina te drugom raspolaganju imovinom Grada u visini pojedinačne vrijednosti više od 1.000.000,00 kuna, ako je stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te raspolaganje ostalom imovinom planirano u Proračunu i provedeno u skladu sa zakonom.

Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj ( regionalnoj ) samoupravi ( "Narodne novine", broj: 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20 ), članka 48. Statuta Grada Dubrovnika ( "Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj: 2/21 ), članka 24. i 25. Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika ( "Službeni glasnik Grada Dubrovnika" br. 6/22 ) predlaže se Gradonačelniku Grada Dubrovnika da donese sljedeći:



## ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Zaključka o prihvaćanju ponude i potpisivanju Ugovora o kupoprodaji nekretnina katastarskih oznaka č.zem. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1, 327/4 sve k.o. Trsteno, i dostavlja Gradskom vijeću na raspravu i donošenje;
2. Izvjestitelj u ovom predmetu bit će Mato Franković, gradonačelnik Grada Dubrovnika.



**DOSTAVITI:** 1. Naslovu,  
2. Gradsko vijeće, ovdje  
2. Evidencija odjela, ovdje

**ELEONORA FRASKA**, OIB:64181181997, Petilovrijenci 4, 20000 Dubrovnik, kao prodavateljica ( u daljnjem tekstu: "PRODAVATELJICA" ), s jedne strane

i

**GRAD DUBROVNIK**, OIB: 21712494719, Pred Dvorom 1, 20000 Dubrovnik, kojeg zastupa gradonačelnik Mato Franković, kao kupac ( u daljnjem tekstu: "KUPAC"), s druge strane

zaključili su slijedeći

## UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

### Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je predmet ovog Ugovora kupoprodaja nekretnina katastarskih oznaka čest. zem. 325/2, 327/1 i 327/4, sve upisane u zk. ul. 290 k.o. Trsteno, te nekretnina katastarskih oznaka čest. zem. 324/1 i 324/5, obje upisane u zk. ul. 563 k.o. Trsteno.

### Članak 2.

Ugovorne strane nadalje suglasno utvrđuju:

- 2.1. da su u zemljišnim knjigama Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Dubrovniku u zk. ul. 290 k.o. Trsteno nekretnine zemljišnoknjižnih oznaka čest. zem. 325/2, vrt, 327/1, pašnjak, i 327/4, put, te u zk. ul. 563 k.o. Trsteno nekretnine zemljišnoknjižnih oznaka čest. zem. 324/1, vrt, i 324/5, put, uknjižene kao vlasništvo PRODAVATELJICE;
- 2.2. da je PRODAVATELJICA nekretnine iz članka 2.1. ovog Ugovora ponudila na prodaju KUPCU pismom namjere kojeg je KUPAC zaprimio dana 4. srpnja 2023.g.;
- 2.3. da je ovlašteni sudski vještaka za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Miho Korda, dipl.ing.građ., na zahtjev KUPCA izradio Procjembeni elaborat br. 48/23 u rujnu 2023.g., kojim je procijenjena tržišna vrijednost čest. zem. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1, 327/4 sve k.o. Trsteno, te je utvrđeno da:
  - č.zem. 324/1, upisana u zk. ul. 563 k.o. Trsteno, površine 599,00 m<sup>2</sup>, iznosi 80.400,00 eura, odnosno 605.773,80 kuna,
  - č.zem. 324/5, upisana u zk. ul. 563 k.o. Trsteno, površine 88,00 m<sup>2</sup>, iznosi 11.800,00 eura, odnosno 88.907,10 kuna,
  - č.zem. 325/2, upisana u zk. ul. 290 k.o. Trsteno, površine 349,00 m<sup>2</sup>, iznosi 46.800,00 eura, odnosno 352.616,60 kuna,
  - č.zem. 327/1, upisana u zk. ul. 290 k.o. Trsteno, površine 60,00 m<sup>2</sup>, iznosi 8.100,00 eura, odnosno 61.029,45 kuna,
  - č.zem. 327/4, upisana u zk. ul. 290 k.o. Trsteno, površine 78,00 m<sup>2</sup>, iznosi 10.500,00 eura, odnosno 79.112,25 kuna;
- 2.4. da je Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Dubrovnika na 6. sjednici održanoj 19. listopada 2023. godine donijelo Mišljenje, klasa: 940-01/23-01/59 urbroj: 2117-1-08-23-52 kojim je utvrđeno da je procjembeni elaborat iz članka 2.3. ovog Ugovora u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" broj: 78/15.);

- 2.5. da KUPAC ima gospodarski i društveni interes za kupnju nekretnina iz članka 2.1. ovog ugovora, a koji interes je iskazao Mjesni odbor Trsteno očitovanjem na pismo namjere, klasa: 940-01/23-01/130, urbroj: 2117-1-03-02/30-23-08 dana 2. studenoga 2023.g.;
- 2.6. da je Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 28. sjednici održanoj 14. prosinca 2023.g. donijelo Zaključak, KLASA: 940-01/23-01/130, URBROJ: 2117-1-09-23-\_\_ kojim se u točki 1. izreke istoga prihvaća ponuda kupnju nekretnina katastarskih oznaka čest. zem. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1, 327/4 sve k.o. Trsteno, točkom 2. istoga određeno je da su sredstva za kupnju istih u iznosu od 157.600,00 ( slovima: stopedesetsedamtisućaišesto ) eura osigurana u IV prijedlogom izmjena i dopuna Proračuna Grada Dubrovnika za 2023. godinu i to u Upravnom odjelu za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove, na projektu 18004001- Ostala zemljišta, konto 41 - Rashodi za nabavu ne proizvedene materijalne dugotrajne imovine, da je točkom 3. istog ovlašten Gradonačelnik Grada Dubrovnika potpisati Ugovor o kupoprodaji nekretnina katastarskih oznaka čest. zem. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1, 327/4, sve k.o. Trsteno, koji čini sastavni dio predmetnog Zaključka.

### **Članak 3.**

Slijedom utvrđenog u člancima 1. i 2. ovog Ugovora PRODAVATELJICA prodaje, a KUPAC kupuje, nekretnine katastarskih oznaka čest. zem. 325/2, 327/1 i 327/4, sve upisane u zk. ul. 290 k.o. Trsteno, te nekretnine katastarskih oznaka čest. zem. 324/1 i 324/5, obje upisane u zk. ul. 563 k.o. Trsteno.

### **Članak 4.**

Kupoprodajna cijena nekretnina iz članka 3. ovog Ugovora ukupno iznosi 157.600,00 eura (slovima: sto pedeset sedam tisuća i šesto eura), odnosno prema fiksnom tečaju konverzije 1.187.437,20 kn (slovima: milijun sto osamdeset sedam tisuća četiristo trideset sedam kuna i dvadeset lipa).

Potpisom ovog ugovora KUPAC se obvezuje isplatiti kupoprodajnu cijenu iz stavka 1. ovog članka na IBAN račun PRODAVATELJICE HR\_\_\_\_\_ otvoren kod \_\_\_\_\_banke d.d., jednokratno u roku od 15 ( slovima: petnaest ) dana od dana ovjere ovog Ugovora kod javnog bilježnika.

### **Članak 5.**

Nakon isplate kupoprodajne cijene iz članka 4. ovog Ugovora PRODAVATELJICA se obvezuje pred javnim bilježnikom potpisati i deponirati izjavu kojom potvrđuje da je u cijelosti podmirena kupoprodajna cijena iz članka 4. stavka 1. ovog ugovora na račun i u roku iz članka 4. stavka 2. ovog ugovora, a koja će se izdati KUPCU nakon što podmiri iznos kupoprodajne cijene.

### **Članak 6.**

Potpisom ovog Ugovora PRODAVATELJICA ovlašćuje KUPCA da, na temelju ovog Ugovora, može bez njenog daljnjeg sudjelovanja, u zemljišnim knjigama Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Dubrovniku zatražiti i postići upis predbilježbe prava vlasništva na nekretninama katastarskih oznaka čest. zem. 325/2, 327/1, 327/4, 324/1 i 324/5, sve k.o. Trsteno.

PRODAVATELJICA potpisom ovog Ugovora ovlašćuje KUPCA da bez njenog daljnjeg sudjelovanja na temelju ovog Ugovora i izjave iz članka 5. ovog Ugovor u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku zatraži i postigne uknjižbu prava vlasništva na nekretninama katastarskih oznaka čest. zem. 325/2, 327/1, 327/4, 324/1 i 324/5, sve k.o. Trsteno, na svoje

ime i korist za cjelinu prava vlasništva.

#### **Članak 7.**

Potpisom ovog ugovora PRODAVATELJICA jamči KUPCU da je samostalna i neposredna posjednica nekretnina iz članka 1. ovog Ugovora te da na njima ne postoji nikakvo pravo trećih koje bi isključilo, umanjilo ili ograničilo pravo vlasništva koje KUPCU pripada na temeljem zaključenja ovog Ugovora.

Potpisom ovog ugovora PRODAVATELJICA nadalje jamči KUPCU da u svezi sa nekretninom iz članka 1. ovog Ugovora ne postoje potraživanja trećih osoba te se obvezuje snositi sva eventualna potraživanja i troškove u svezi istih ako bi se pojavili, a koji bi bili posljedica potraživanja nastalih prije sklapanja ovog Ugovora.

#### **Članak 8.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da KUPAC stupa u samostalan i neposredan posjed nekretnina iz članka 1. ovog Ugovora danom isplate kupoprodajne cijene.

#### **Članak 9.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da troškove oko provedbe ovog Ugovora u zemljišnim knjigama snosi KUPAC.

#### **Članak 10.**

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

#### **Članak 11.**

Za sve pravne odnose koji nisu regulirani ovim Ugovorom primjenjivat će se odredbe Zakona o obveznim odnosima ( " Narodne novine " br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22 i 156/22 ).

#### **Članak 12.**

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

#### **Članak 13.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ništavnost neke od odredbi ovog Ugovora neće utjecati na valjanost ostalih odredbi Ugovora a ništavnu odredbu ugovorne strane se obvezuju zamijeniti valjanom kojom će se postići svrha, u mjeri u kojoj je to dopušteno i moguće, koja se željela postići ništavnom odredbom.

#### **Članak 14.**

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

## Članak 15.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 2 ( slovima: dva ) istovjetna primjerka, 1 ( slovima: jedan ) za potrebe ovjere kod javnog bilježnika, 1 ( slovima: jedan ) za potrebe uknjižbe u zemljišnim knjigama kojeg zadržava KUPAC te u 4 ( slovima: četiri ) ovjerovljene preslike za svaku ugovornu stranu po 2 ( slovima: dvije ).

U Dubrovniku, prosinac 2023.g.

**Za PRODAVATELJICU**

**Za KUPCA**

\_\_\_\_\_  
Eleonora Fraska

\_\_\_\_\_  
gradonačelnik  
Mato Franković

Klasa: 940-01/23-01/130

Urbroj:



**ODVJETNIK  
VEDRAN GJENERO**

Vukovarska 22, Dubrovnik  
OIB: 54820060844, tel.091/4332-080, email: [gjenerovedran@gmail.com](mailto:gjenerovedran@gmail.com)

**GRAD DUBROVNIK**

Upravni odjel za gospodarenje imovinom,  
opće i pravne poslove  
Pred Dvorom 1  
HR-20000 Dubrovnik

DU

Pr	2231400	REPUBLIKA HRVATSKA
Kl		Grad Dubrovnik
-	Primljeno:	04.07.2023
U	Klasifikacijska oznaka	Org. jed.
	940-01/23-01/130	2117-1-08;
	Urudžbeni broj	Prilozi Vrijednost
	15-23-01	5 -

**PREDMET: Pismo namjere za prodaju nekretnina**

Poštovani,

u ime naše stranke Eleonore Fraska OIB: 64181181997, a s obzirom na iskazanu zainteresiranost Grada Dubrovnika za kupnju nekretnina u njenom vlasništvu, ovim vam putem dostavljamo pismo namjere kojim vam nudimo na otkup nekretnine oznake kat.čest. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1, 327/4, 940/11 i 940/9, sve k.o. Trsteno sukladno priloženim zemljišnoknjižnim izvacima.

U prilogu vam, uz punomoć za zastupanje, dostavljamo verificirane izvratke iz zemljišne knjige, posjedovne listove i kopiju katastarskog plana. S obzirom da se radi o ispravama koje su verificirane u digitalnom obliku i izjednačavaju se sa izvornicima, te kao takve imaju snagu izvornika i u digitalnom obliku, to smatramo da je suvišno da vam iste dostavljamo putem pošte, no ukoliko insistirate na navedenom, molimo vas da nas pozovete, te ćemo vam ih uputiti i na taj način.

Za sve druge isprave ili pojašnjenja koja eventualno budu potrebna stojimo vam na raspolaganju.

Prilozi:

- punomoć
- zk izvadci
- posjedovni listovi
- kopije katastarskog plana

S poštovanjem,

**Vedran  
Gjenero**

Digitally signed  
by Vedran  
Gjenero  
Date: 2023.07.03  
10:48:15 +02'00'

# P U N O M O Ć

Ovlašćujem(o) odvjetnika **VEDRANA GJENERO, IVANA FABIJANOVIĆA i OGNJENA DABELIĆA** iz Dubrovnika, Vukovarska 22, da me (nas) zastupaju u građanskom, parničnom, izvanparničnom, ovršnom, zemljišnoknjižnom, kaznenom postupku, postupku pred trgovačkim sudom, u postupku pred tijelima državne uprave, koji se vodi kod

GRAD DUBROVNIK

radi ponuda za otkup nekretnu u E.O. Trstko  
posl.br. \_\_\_\_\_

Ovlašćujem(o) ga da me (nas) zastupaju u svim mojim (našim) pravnim poslovima u sudu i izvan suda i kod svih drugih državnih tijela te radi zaštite i ostvarenja mojih (naših) na zakonu osnovanih prava i interesa poduzima sve pravne radnje i upotrijebi sva u zakonu predviđena sredstva a naročito da podnosi tužbe i ostale podneske, da sklapa nagodbe, da daje nasljedničke izjave te da prima novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaje potvrde.

Pristajem(o) da ih zamjenjuje

U Dubrovniku, dana 26.06. 2023. godine.

Eleonora Trstko

(potpis)





Stanje na dan: 04.12.2023.  
OSS evidencijski broj: 3100706/2023

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880



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



Kontrolni broj: 206411782abb3da

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://osv.uredjenzemlja.hr/public/pretraziDokumenti> unoseći kontrolni broj. U ova slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izdavanja.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK  
Stanje na dan: 26.06.2023. 13:33

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 307335, TRSTENO

Broj ZK uložka: 290

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7716/2021

VIŠE ZK TIJELA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	325/2	VRT			349	
2.	327/1	PAŠNJAK			60	
		UKUPNO:			409	
II						
1.	327/4	PUT			78	
		UKUPNO:			78	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo I - 4. Vlasnički dio: 1/1 FRASKA ELEONORA, OIB: 64181181997, PETILOVRIJENCI 4, 20000 DUBROVNIK	
	ZK tijelo II - 2. Suvlasnički dio: 5837/11520 FRASKA ELEONORA, OIB: 64181181997, PETILOVRIJENCI 4, 20000 DUBROVNIK	
	ZK tijelo II - 3. Suvlasnički dio: 5683/11520 FRASKA ELEONORA, OIB: 64181181997, PETILOVRIJENCI 4, 20000 DUBROVNIK	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo II	
1.1	PRIK. 21. SVIBNJA 1964. Z. 497/64 ZABILJEŽEN JE POSTUPAK EKSPROPRIJACIJE DIJELA ČEST. ZEM. 327/4.	

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 307335, TRSTENO

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 290  
VIŠE ZK TIJELAC  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Upisi u teretnom listu C pod brojem Dbr 216/1909. provedeni do 26 prosinca 1958 god. nisu prepisani iz ručno vođene zemljišne knjige.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.06.2023.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 423112/2023



Kontrolni broj: 1782371156708b2

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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK  
Stanje na dan: 26.06.2023. 13:33

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 307335, TRSTENO

Broj ZK uložka: 563

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6207/2006

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	324/1	VRT			599	Pripis iz uložka 212
2.	324/5	PUT			88	Pripis iz uložka 212
3.	940/9	PAŠNJAK			72	Pripis iz uložka 212
4.	940/11	PAŠNJAK			956	Pripis iz uložka 212
5.	1308	ORANICA			198	Pripis iz uložka 212
6.	1309/1	PAŠNJAK			2575	Pripis iz uložka 212
7.	1309/3	PAŠNJAK			1201	Pripis iz uložka 212
8.	1310/2	ŠUMA			155	Pripis iz uložka 212
		UKUPNO:			5844	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 FRASKA ELEONORA, OIB: 64181181997, PETILOVRIJENCI 4, 20000 DUBROVNIK	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.06.2023.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 423111/2023



Kontrolni broj: 178237102a9a7e2

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
DUBROVNIK

Stanje na dan: 04.12.2023

OSS evidencijski broj: 3100706/2023

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TRSTENO (Mbr. 307335)

Posjedovni list: 418

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	FRASKA ELEONORA, KRISTA, KUNIĆEVA 4, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	64181181997

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
		324/1	ZA ŠIPCIMA	599	2		
			VINOGRAD	299			
			ORANICA	300			
		324/5	DOLAC	88	2		
			PAŠNJAK	88			
Ukupna površina katastarskih čestica				687			

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

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

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



Kontrolni broj: 206411806c7fde7

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenskiportal.hr> gdje preuzimate dokument nosaoc kontrolnog broja. U oba slučaja morat će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument iskorišten prikazanjem izvornika u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade uprave.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
DUBROVNIK

Stanje na dan: 04.12.2023

OSS evidencijski broj: 3100706/2023

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TRSTENO (Mbr. 307335)

Posjedovni list: 415

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	FRASKA ELEONORA, KRISTA, KUNIĆEVA 4, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	64181181997

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		325/2	ĐARDIN	349	2		
			ORANICA	349			
		327/1	ZA ZIDOM	60	2		
			ORANICA	60			
		327/4	ZA ZIDOM	78	2		
			PUT	78			
Ukupna površina katastarskih čestica				487			

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

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



Kontrolni broj: 20641179ae8516a

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internetnoj adresi <http://oss.uredjica.gov.hr/public/preuzmiDokument> unesom kontrolni broj. U oba slučaja sustav će prikazati izveštaj ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
GRAD DUBROVNIK

Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša

KLASA: 940-01/21-01/08

URBROJ: 2117-1-06/4-23-143

Dubrovnik, 27. lipnja 2023.

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

### LOKACIJSKU INFORMACIJU

Zemljište označeno kao č.zem. 325/2, 327/1, 327/4, 324/1, 324/5, 940/9 i 940/11 sve k.o. Trsteno 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 i 7/21).

#### 1. PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA DUBROVNIKA

1.1. Prema kartografskom prikazu „Građevinska područja naselja Mrčevo, Kliševo, Trsteno PPU-a Grada Dubrovnika“, č.zem. 325/2, 327/1, 327/4, 324/1, 324/5, 940/9 i 940/11 sve k.o. Trsteno nalaze se u građevinskom području naselja. Č.zem. 325/2, 327/1, 327/4, 324/1 i 324/5 k.o. Trsteno nalaze se unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja, u zoni mješovite namjene (M1). Č.zem. 940/9 i 940/11 k.o. Trsteno nalaze se unutar zone zaštitnih zelenih površina (Z). Temeljem članka 23. Odluke o donošenju Izmjena i dopuna PPU-a Grada Dubrovnika, u zoni M1 prevladava stambena izgradnja (primarna namjena) te sadržaji naselja koji prate stanovanje (sekundarna namjena): javni i društveni, poslovni, ugostiteljsko-turistički sadržaji kapaciteta do 80 kreveta, igrališta i prometne i parkovne površine, komunalni objekti i uređaji. Temeljem članka 39. Odluke u zoni u kojoj se nalaze predmetne katastarske čestice (izvan obuhvata GUP-a) dopuštena je gradnja niskih građevina. U skladu s člankom 201. Zakona o prostornom uređenju, Grad Dubrovnik donio je Odluku o izradi Dopuna PPU-a Grada Dubrovnika kojom su određeni neuređeni dijelovi građevinskog područja i izgrađeni dijelovi tih područja planirani za urbanu preobrazbu. Prema karti „Građevinska područja naselja Mrčevo, Kliševo, Trsteno PPU-a Grada Dubrovnika“, 325/2, 327/1, 327/4, 324/1, 324/5, 940/9 i 940/11 sve k.o. Trsteno određene su kao „uređene“ katastarske čestice u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja čime je omogućeno izdavanje akata za gradnju novih građevina, ako su zadovoljeni svi, Zakonom propisani uvjeti.

2. U tijeku je izrada Izmjena i dopuna PPU-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, Zeljarica 1, Dubrovnik
2. Evidenciji, ovdje
3. Pismohrana









**REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO NERETVANSKA ŽUPANIJA  
GRAD DUBROVNIK  
MJESNI ODBOR TRSTENO**

Klasa: 940-01/23-01/130  
Ur. broj: 2117-1-03-02/30-23-08  
Trsteno, 02. studenog 2023. god.

**GRAD DUBROVNIK**  
**Upravni odjel za gospodarenje imovinom,**  
**opće i pravne poslove**  
Pred Dvorom 1  
20000 Dubrovnik

**Predmet: Očitovanje u svezi opravdanosti kupnje njekretnina oznaka k. č. zem. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1, 327/4, sve k.o. Trsteno**

Poštovani.

Mjesni odbor Trsteno odobrava i smatra da je kupnja nekretnina oznaka č.zem. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1, 327/4, sve k.o. Trsteno u doborobiti mještana Trstenog kao i svih posjetitelja imajući u vidu potrebe izgradnje pravilnog autobusnog ugibališta i parkinga za autobuse posjetitelja koji posjećuju Arboretum Trsteno.

Naime. predmetne nekretnine nalaze se u samom centru naselja Trsteno, uz glavnu prometnicu te zajedno imaju 1.174,00 m<sup>2</sup>. Navedene čestice uređene i opremljene u svrhu rješavanja gorućih pitanja nedostatka pravilnog autobusnog ugibališta i parkinga za autobuse pridonjele bi daljenjem razvoju naselja Trsteno. Navedeno u ovom prigradskom naselju nedostaje i postaje sve veći sigurnosni, prometni i komunalni problem.

Obzirom na navedeno, ljubazno bi molili da sukladno zakonskim odredbama pokrenete postupak otkupa istih na zadovoljstvo mještana naselja Trsteno.

S poštovanjem.

Predsjednik vijeća Mjesnog odbora Trsteno

Antun Bošković



Dostaviti:

1. Naslovu
2. Upravni odjel za komunalne djelatnosti, promet i mjesnu samoupravu
3. Evidencija



REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
GRAD DUBROVNIK

Gradonačelnik

KLASA: 940-01/23-01/130

URBROJ: 2117-1-01-23-10

Dubrovnik, 6. studenoga 2023.g.

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

**PREDMET:** Eleonora Fraska iz Dubrovnika, Pismo namjere za prodaju nekretnina oznaka čest.zem. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1, 327/4 sve k.o. Trsteno  
-suglasnost, dostavlja se

U svezi zaprimljenog Pisma namjere gđe. Fraska za prodaju nekretnina oznaka čest.zem. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1, 327/4 sve k.o. Trsteno i očitovanja Mjesnog odbora Trsteno klasa: 940-01/23-01/130, urbroj: 2117-1-03-02/30-23-08 od dana 2. studenoga 2023.g. prema kojem su isti iskazali interes za kupnjom predmetnih nekretnina za potrebe izgradnje pravilnog autobusnog ugibališta i parkinga za autobuse posjetitelja koji posjećuju Arboretum Trsteno, suglasan sam s predloženim.

Arboretum u Trstenom predstavlja arhitektonsku cjelinu povijesnoga ladanjskog posjeda s perivojima, starim maslinicima i površinama pod prirodnom vegetacijom koja se prostire na površini od 28 hektara. Od 1962. Arboretum je upisan u registar zaštićenih objekata prirode kao spomenik prirode/spomenik vrtne arhitekture. Od 1967. ima svojstvo spomenika kulture, a od 2017. cjelokupna ladanjska cjelina i Arboretum Trsteno imaju svojstvo kulturnog dobra. Arboretum predstavlja kulturno turističko odredište koje je potaklo turističko-gospodarski razvoj naselja Trsteno.

Predmetne nekretnine se nalaze u samom centru mjesta Trsteno, uz glavnu prometnicu te bi bile uređene i opremljene u svrhu rješavanja izgradnje komunalne infrastrukture sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" br. 68/18., 110/18., 32/20., u daljnjem tekstu. Zakon). Komunalna infrastruktura obuhvaća između ostalog javna parkirališta, građevine i uređaje javne namjene kao i građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza. Zakonom je propisano kako je građenje komunalne infrastrukture od interesa za Republiku Hrvatsku te je propisano kako građenje i održavanje komunalne infrastrukture predstavlja obvezu jedinice lokalne samouprave. Nadalje, Zakonom je propisano kako komunalna infrastruktura stječe status javnog dobra u općoj uporabi danom njezine izgradnje, uređenja odnosno stupanja na snagu odluke o proglašenju javnog dobra u općoj uporabi, te se upisuje u zemljišne knjige kao javno dobro u općoj uporabi i kao vlasništvo jedinice lokalne samouprave.

Slijedom svega navedenog, molim da se pokrene postupak kupnje nekretnina zemljišnoknjižne oznake čest.zem. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1, 327/4 sve k.o. Trsteno kako bi se iste privele gore navedenoj namjeni.

S poštovanjem,

**Gradonačelnik**  
**Mato Franković**



**DOSTAVITI:**

1. Naslov
2. Evidencija, ovdje

Miho Korda dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo  
20 000 Dubrovnik, Iva Vojnovića 56  
tel/fax: +385(0)20-436-192, mob: +385(0)98-244-863  
e-mail: miho.korda@gmail.com  
OIB: 58500849993

**PROCJEMBENI ELABORAT – 48/23**  
kat.čes. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1 i 327/4 k.o. Trsteno

Nekretnina: **Građevinsko zemljište u k.o. Trsteno**

Lokacija: **Dubrovnik, Trsteno**

Naručitelj: **Grad Dubrovnik**

Svrha: **kupoprodaja**

Dubrovnik, rujan 2023. godine

**NARUČITELJ:** Grad Dubrovnik  
**VLASNIK:** Prema zk.uošku 290 i 563 ko Trsteno

### SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

<b>Nekretnina</b>	čest.zem. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1 i 327/4 ko Trsteno
Adresa:	Dubrovnik, Trsteno
Zemljišnoknjižni uložak:	290 i 563
Zemljišnoknjižna čestica:	324/1, 324/5, 325/2, 327/1 i 327/4
ZK Katastarska općina:	Trsteno
Općinski sud u	Dubrovniku
Katastarska čestica:	324/1, 324/5, 325/2, 327/1 i 327/4
Katastarska općina:	Trsteno
Namjena:	M1
Datum pregleda nekretnine:	25.08.2023.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

#### **Pokazatelji vrijednosti**

Mišljenja sam da tržišna vrijednost  
za nekretninu : čest.zem. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1 i 327/4 ko Trsteno  
na lokaciji: Dubrovnik, Trsteno  
iznosi :

**157.600,00 €**

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.



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU  
URED PREDsjedNIKA

Poslovni broj: 4 Su-513/2020  
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 Miha Korde za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom donosi

RJEŠENJE

MIHO KORDA, dipl. ing. građ. iz Dubrovnika, Iva Vojnovića 25, OIB: 58500849993, 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-504/16 od 1. veljače 2017. Miho Korda 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. vještaku,
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH,
3. Općinskom sudu u Dubrovniku,
4. Općinskom sudu u Metkoviću.

Dokument je elektronički potpisan:  
JOSITA BEGOVIĆ  
Vrijeme potpisivanja:  
01-02-2021  
09:53:02

DN:  
C=HR  
O=ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU  
2.5.4.97=130046523800353737303536253234  
L=DUBROVNIK  
S=BEGOVIC  
=

## **SADRŽAJ:**

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

## 1. Zadatak procjemenog elaborata

Na zahtjev Grad Dubrovnik izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine i to građevinskog zemljište za kč 324/1, 324/5, 325/2, 327/1 i 327/4, upisane u ZK uložak br. 290 i 563, sve k.o. tšteno, a radi potreba naručitelja. Zemljište se nalazi na području Grada Dubrovnika, u predio Trsteno.

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i prikupljenih podataka od naručitelja.

## 2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji

### ISKAZ PREDMETNIH PARCELA - UPIS U ZEMLJIŠNE KNJIGE

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina procjenjivanog zemljišta (m <sup>2</sup> ) dio	
					z.k.	katastar
290	Trsteno	325/2	325/2	vrt	349,00	349,00
290	Trsteno	327/1	327/1	pašnjak	60,00	60,00
290	Trsteno	327/4	327/4	put	78,00	78,00
563	Trsteno	324/1	324/1	vrt	599,00	599,00
563	Trsteno	324/5	324/5	put	88,00	88,00
<b>POVRŠINA UKUPNO ( m<sup>2</sup> ):</b>					<b>1.174,00</b>	<b>1.174,00</b>

Vlasnik: Prema zk.uošku 290 i 563 ko Trsteno

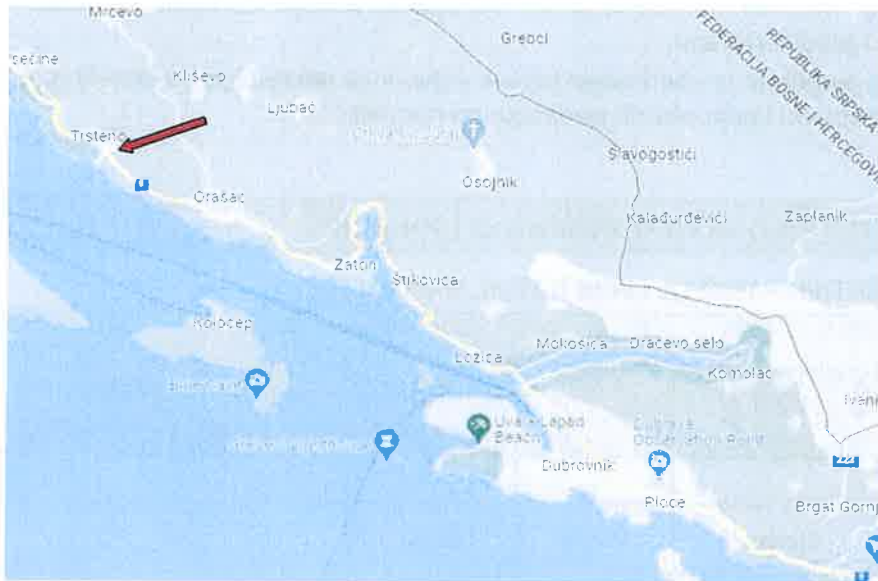
Teret: Prema e-izvatku, zk.ul.br. 290 i 563 ko Trsteno



## LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se na području Grada Dubrovnika, u naselju Tršteno

### Makrolokacija



### Mikrolokacija



### 3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 25.08.2023.  
Datum kakvoće: 25.08.2023.  
Datum vrednovanja: 25.08.2023.

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

#### Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. kopija iz katastarskog plana
2. Izvod iz zemljišne knjige
3. Lokacijska informacija
4. Rješenje o utvrđivanju građevinske čestice
5. Rješenje o izvedenom stanju

### 4. Popis primjenjenih propisa i literature

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

#### • Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)  
Zakon o gradnji (NN 153/13)  
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13)

#### • Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)  
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)  
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)  
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

#### • Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima  
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)  
Zakon o zemljišnim knjigama  
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

• Pravilnik o energ. pregledu zgrade i energ. certificiranju (NN 79/14, 48/2014, 133/15)

• Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13)

• Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

#### Napomena:

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

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

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

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

Predmet procjene je nekretnina koja je na području Dubrovačko-neretvanske županije Grada Dubrovnika, na lokaciji Trsteno, zkč 324/1, 324/5, 325/2, 327/1 i 327/4 ko, upisane u zk uložak broj 290 i 563, sve ko Trsteno. Zemljište je u obuhvatu građevinskog područja Grada Dubrovnika u mjestu Trsteno u zoni M1.

**U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena:**

Pristup na javnu prometnu površinu:

DA

Vodovod priključak

DA

Kanalizacija priključak

DA

Elektroopskrba priključak

DA

Plin priključak:

NE

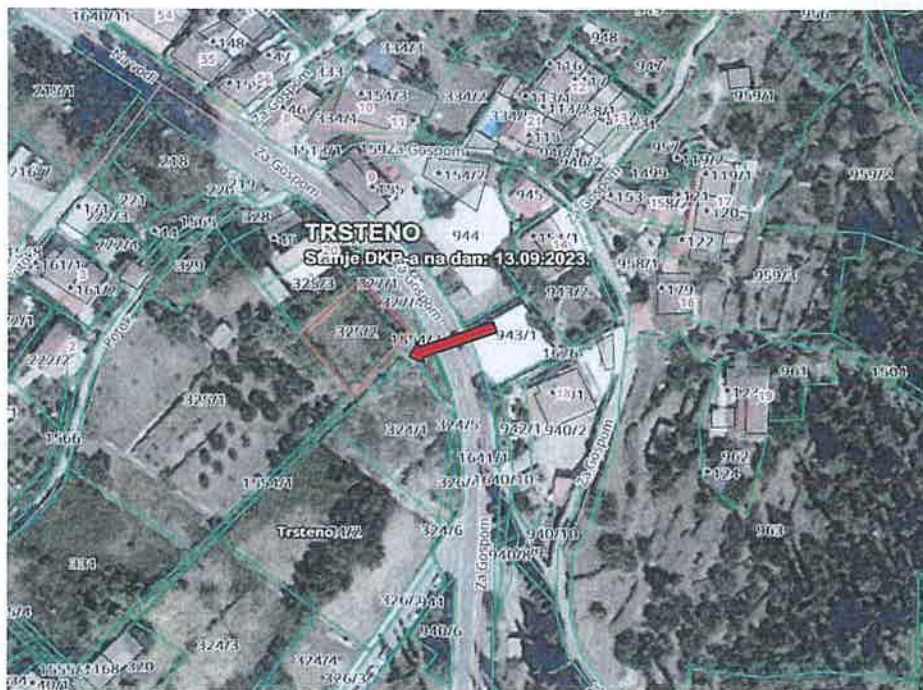
**kategorija zemljišta prema čl. 10 Pravilnika NN 105/15**

**1. kategorija**

Vrijednost zemljišta biti će izražena prema tržišnim vrijednostima takve vrste zemljišta na okolnim

### PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU PREGLEDNIK

k,č. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1 i 327/4 ko Trsteno.



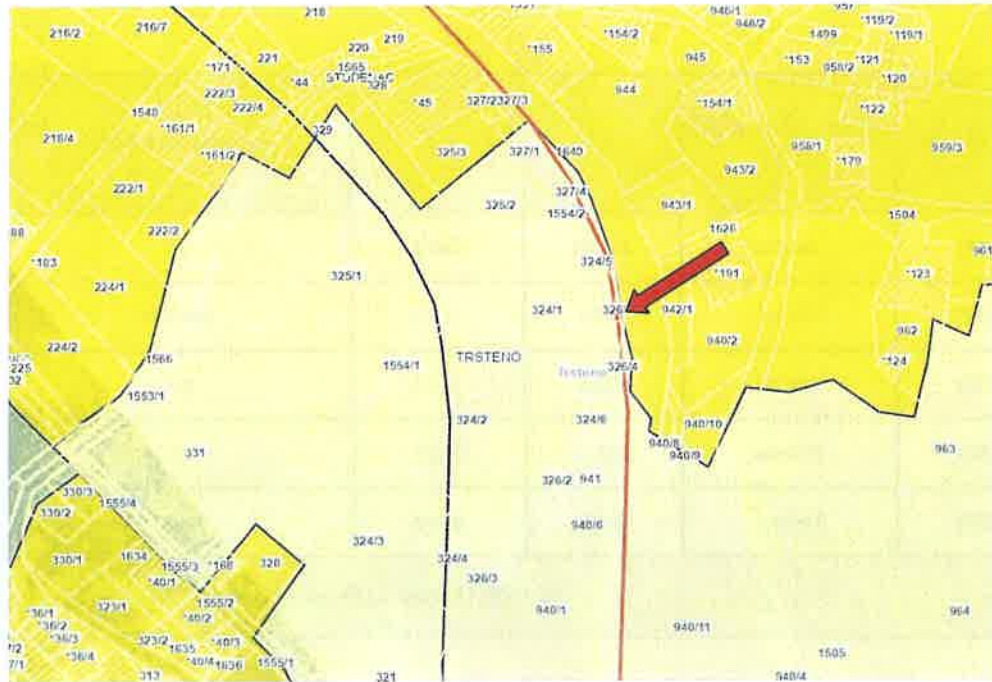
Izvor; <http://geoportal.dgu.hr/>



## 5.1. PROSTORNO PLANSKI STATUS NEKRETNINE

### 5.1.1. Prostorni plan uređenja Grada Dubrovnika

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



Prema PPUG Dubrovnika lokacija se nalazi u granicama građevinskog područja naselja u ko Trsteno

Prema GUP-u GRADA DUBROVNIKA na e-portal<sup>u</sup> GRADA DUBROVNIKA, vidljivo je da se predmetne k.č. nalaze u zoni: neizgrađeni dio naselja M1

**Kategorija:**

**1.**

**Namjena:**

**S stanovanje**

**Uvjeti korištenja:**

**stambena**

**Maximalni koeficijent iskoristivosti:**

**1,2**

**Maximalni koeficijent izgrađenosti:**

**0,50**

**Minimalna površina prirodnog terena:**

**250 m<sup>2</sup>**

## 6. Rekapitulacija površina

Površina parcele iskazana je temeljem uvida u zemljišne knjige i katastar.

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta/površina procjenjivanja (m <sup>2</sup> )	
					z.k.	katastar
290	Trsteno	3325/2	325/2	vt	<b>349,00</b>	349,00
290	Trsteno	327/1	327/1	pašnjak	<b>60,00</b>	60,00
290	Trsteno	327/4	327/4	put	<b>78,00</b>	78,00
563	Trsteno	324/1	324/1	vt	<b>599,00</b>	599,00
563	Trsteno	324/5	324/5	put	<b>88,00</b>	88,00
<b>POVRŠINA PROCJENJIVANJA UKUPNO ( m<sup>2</sup> ):</b>					<b>1.174,00</b>	<b>1.174,00</b>

## 7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### 6.1. Gospodarsko stanje u RH

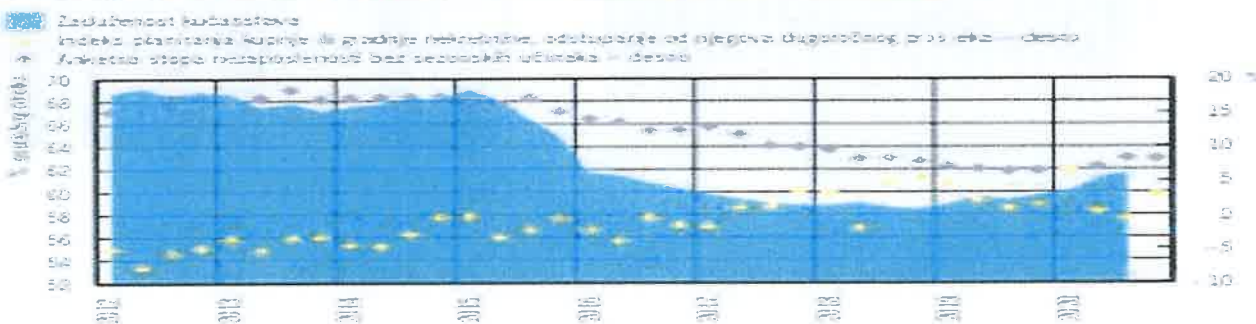
"Porast geopolitičkih napetosti i napad Rusije na Ukrajinu pogoršali su izgleda za svjetsko gospodarstvo, a posebice za europske zemlje zbog njihove geografske blizine i gospodarske povezanosti. Pritom su dodatno ojačali inflatorni pritisci vezani uz poremećaje na svjetskom tržištu energenata i pojedinih važnih sirovina i intermedijarnih dobara, zastoje u svjetskim lancima opskrbe te povećane cijene transporta robe. Rastu i rizici koji proizlaze iz pooštavanja globalnih uvjeta financiranja, što se posebice ogleda u porastu prinosa na dugoročne državne obveznice nakon izbijanja rata u Ukrajini. To je učvrstilo tendenciju rasta dugoročnih prinosa započetu krajem prethodne godine, usporedo s jačanjem inflacije i uz sve veće izgleda za bržu i snažniju normalizaciju monetarne politike središnjih banaka najvećih gospodarskih područja u odnosu na dotadašnja očekivanja. Kada je riječ o domaćem gospodarstvu, ukupna izloženost financijskog sustava sistemskim rizicima povećala se pod utjecajem ratnih događanja u Ukrajini ... Izravne veze hrvatskoga gospodarstva i financijskog sektora s Rusijom vrlo su male pa se posljedice sukoba u Ukrajini i sankcija Rusiji uglavnom prelijevaju na hrvatsko gospodarstvo putem kretanja na globalnim i regionalnim tržištima energenata i sirovina. U prvim je danima napada na Ukrajinu spriječena izravna šteta za hrvatski financijski sustav, nakon što je narušen ugled domaće banke u ruskom vlasništvu. To je pokrenulo naglo povlačenje depozita, a nakon što je u nekoliko dana propast banke postala izgledna, brza odluka o sanaciji putem prodaje drugoj domaćoj banci sačuvala je njezino poslovanje i pridonijela očuvanju financijske stabilnosti .... Unatoč povećanoj neizvjesnosti, devizni tečaj ostao je stabilan, čemu su pomogle i očekivanja skorog uvođenja eura, nakon što je Hrvatska sredinom 2020. pristupila u europski tečajni mehanizam (ERM II)."

### 6.2. Tržište nekretnina na područje RH

Izvod iz publikacije HNB-a\*: *Financijska stabilnost*, br. 23. od svibnja 2022., sektor Nekretnine:

"U uvjetima snažnoga gospodarskog oporavka tijekom 2021. godine cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti zahvaljujući snažnoj inozemnoj potražnji, povoljnim uvjetima financiranja, nastavku rasta stambenoga kreditiranja i povećanju troškova gradnje u građevinskom sektoru. Uz sve veći nesklad kretanja cijena i njihovih ključnih makroekonomskih odrednica, rizici koji izviru s tržišta stambenih nekretnina povećavaju se i zbog nepovoljnih učinaka inflatornih pritisaka na realne dohotke i potražnju te neizvjesnosti u vezi s nastavkom pandemije koronavirusa i ratnim sukobom u Ukrajini. Eventualni nastavak snažnog rasta cijena stambenih nekretnina povećava i vjerojatnost naglog preokreta u slučaju makroekonomskog poremećaja, što bi smanjilo likvidnost i povećalo potencijalne gubitke za kreditne institucije. Na tržištu komercijalnih nekretnina nastavljaju rasti pritisci na pad prinosa, posebice u segmentu logističkih prostora. "

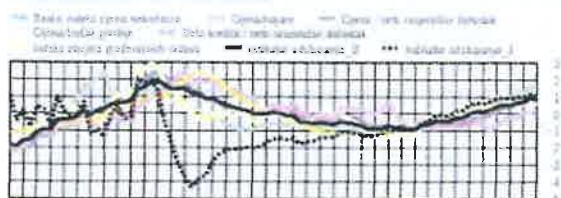
Slika 4.12. Optimizam potrošača i tek blagi rast nezaposlenosti povoljnije su utjecali na potražnju za nekretninama



Napomena: Indeks planiranja kupnje ili gradnje nekretnosti (plavi kvadrati) je nekonvencionalna mjera koja se temelji na planovima kupnje ili gradnje nekretnosti u sljedećih dvanaest mjeseci u HNB-ove ankete potrošača i poduzetnika. Izvor: HNB

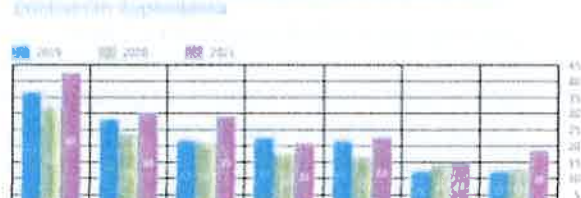
"Na rast potražnje i cijenu stambenih nekretnina djelovali su i dalje povoljni uvjeti financiranja na tržištu i percepcija nekretnina kao sigurne imovine. Poticaj potražnji dale su promjene u načinu života i rada poput "rada na daljinu", koje su povećale potražnju za stambenim prostorom i potaknule preferencije za život izvan gradskih jezgri. Pritom je porasla važnost suvremenih standarda gradnje, pa se osobito povećala potražnja izvan središta grada Zagreba i u okolnim gradovima. Nadalje, potražnju za stambenim nekretninama podupiru i dalje povoljni uvjeti financiranja uz niske i padajuće kamatne stope koje su se do kraja 2021. smanjile na oko 2,5% (vidi poglavlje 3. Sektor kućanstava).."

Slika 4.7. Cijene nekretnih objekata od 2015. do prvih četiri kvartala 2021. godine



Na temelju podataka za 2021. godine pokazalo se da je tržište nekretnosti u Zagrebu za razdoblje prvih četiri kvartala 2021. godine pokazalo značajnu aktivnost u odnosu na prethodnu godinu. U prvih četiri kvartala 2021. godine ukupni promet komercijalnim nekretninama iznosio je oko 700 milijuna eura, što je porast od oko 40% u odnosu na prethodnu godinu. U istom razdoblju kupoprodajne transakcije u segmentu uredskih prostora značajno su se smanjile, odražavajući nedostatak ponude uredskih prostora, dok je segment industrijskih i logističkih prostora zabilježio najviši porast u odnosu na razdoblje prije izbijanja pandemije jer se zbog prisutnih problema u globalnim lancima opskrbe oni smještaju bliže tržištima u Europi. Na tržištu porastao je za 40% u odnosu na prethodnu godinu."

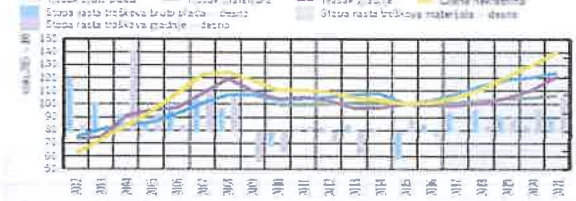
Slika 4.8. Procjena godišnjeg iznosa kupoprodajnih transakcija u segmentu hotela



Na temelju podataka za prvih četiri kvartala 2021. godine ukupni promet komercijalnim nekretninama iznosio je oko 700 milijuna eura, što je porast od oko 40% u odnosu na prethodnu godinu. U istom razdoblju kupoprodajne transakcije u segmentu uredskih prostora značajno su se smanjile, odražavajući nedostatak ponude uredskih prostora, dok je segment industrijskih i logističkih prostora zabilježio najviši porast u odnosu na razdoblje prije izbijanja pandemije jer se zbog prisutnih problema u globalnim lancima opskrbe oni smještaju bliže tržištima u Europi. Na tržištu porastao je za 40% u odnosu na prethodnu godinu."

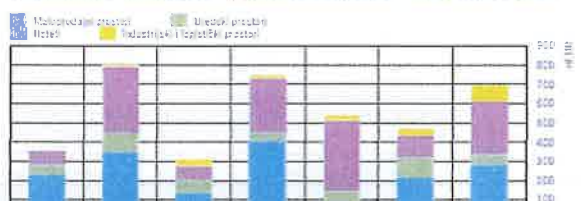
"Otpornost i brz oporavak turizma u 2021. godini odrazio se na porast potražnje za hotelima. Prema podacima jedne od privatnih agencija aktivnost mjerena iznosom kupoprodajnih transakcija prije izbijanja pandemije bila je najveća (u apsolutnom i relativnom iznosu) upravo u segmentu hotela, dok su vrijednosti transakcija uredskih i maloprodajnih prostora fluktuirale. U 2021. ukupni promet komercijalnim nekretninama dosegnuvši iznos od oko 700 milijuna eura. Uočen je daljnji rast potražnje za hotelima i maloprodajnim prostorima, koji u ukupnom obujmu transakcija čine više od dvije trećine (Slika 4.12.). Aktivnost na tržištu bila je najznačajnija na Jadranu s oko 40% ukupnog obujma, dok je grad Zagreb sudjelovao s oko 25% ukupnog obujma transakcija. U istom analiziranom razdoblju kupoprodajne transakcije u segmentu uredskih prostora značajno su se smanjile, odražavajući nedostatak ponude uredskih prostora, dok je segment industrijskih i logističkih prostora zabilježio najviši porast u odnosu na razdoblje prije izbijanja pandemije jer se zbog prisutnih problema u globalnim lancima opskrbe oni smještaju bliže tržištima u Europi. Na tržištu porastao je za 40% u odnosu na prethodnu godinu."

Slika 4.10. Troškovi gradnje rastu istodobno s cijenama nekretnina



Na temelju podataka za 2021. godine pokazalo se da je tržište nekretnosti u Zagrebu za razdoblje prvih četiri kvartala 2021. godine pokazalo značajnu aktivnost u odnosu na prethodnu godinu. U prvih četiri kvartala 2021. godine ukupni promet komercijalnim nekretninama iznosio je oko 700 milijuna eura, što je porast od oko 40% u odnosu na prethodnu godinu. U istom razdoblju kupoprodajne transakcije u segmentu uredskih prostora značajno su se smanjile, odražavajući nedostatak ponude uredskih prostora, dok je segment industrijskih i logističkih prostora zabilježio najviši porast u odnosu na razdoblje prije izbijanja pandemije jer se zbog prisutnih problema u globalnim lancima opskrbe oni smještaju bliže tržištima u Europi. Na tržištu porastao je za 40% u odnosu na prethodnu godinu."

Slika 4.12. Procjena godišnjeg iznosa kupoprodajnih transakcija upućuje na oporavak potražnje u segmentu hotela



Na temelju podataka za prvih četiri kvartala 2021. godine ukupni promet komercijalnim nekretninama iznosio je oko 700 milijuna eura, što je porast od oko 40% u odnosu na prethodnu godinu. U istom razdoblju kupoprodajne transakcije u segmentu uredskih prostora značajno su se smanjile, odražavajući nedostatak ponude uredskih prostora, dok je segment industrijskih i logističkih prostora zabilježio najviši porast u odnosu na razdoblje prije izbijanja pandemije jer se zbog prisutnih problema u globalnim lancima opskrbe oni smještaju bliže tržištima u Europi. Na tržištu porastao je za 40% u odnosu na prethodnu godinu."

2\*Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 23 od svibnja 2022., HNB, www.hnb.hr



## **8. Odabir metode procjenjivanja**

### **8.1. Opis metoda procjenjivanja**

#### **8.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM**

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri 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 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 podacima sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.**

## 9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

### 9.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

**NAPOMENA:** Usporedne nekretnine su odabrane iz ponuđenih nekretnina iz zbirke kupoprodajnih cijena dobijenih od Grada Dubrovnika, Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove.

Odabrane su tako da budu što sličnije po loaciji, veličini, obliku, namjeni, kategoriji, zoni, cjenovnom bloku.

Sve u privitku

#### Usporedba 1 .....

Građevinsko zemljište

<b>Lokacija</b>	Dubrovnik, Trsteno	<b>ICSN:</b>	126,90
<b>Datum ugovora:</b>	11.8.2020		
<b>kč</b>	861/1		
<b>ko</b>	Trsteno		
<b>Površina:</b>	1.020,00 m <sup>2</sup>		
<b>Cijena:</b>	120.003,00 €		
<b>Cijena po m<sup>2</sup>:</b>	117,65 €		
<b>Kategorija</b>	I		

#### Usporedba 2 .....

Građevinsko zemljište

<b>Lokacija</b>	Dubrovnik, Trsteno	<b>ICSN:</b>	126,9
<b>Datum ugovora:</b>	11.08.2020.		
<b>k.č.</b>	768/1		
<b>k.o</b>	Trsteno		
<b>Površina:</b>	1.121,00 m <sup>2</sup>		
<b>Cijena:</b>	120.003,05 €		
<b>Cijena po m<sup>2</sup>:</b>	107,05 €		
<b>kategorija</b>	I		

#### Usporedba 3 .....

Građevinsko zemljište

<b>Lokacija</b>	Dubrovnik, Trsteno	<b>ICSN:</b>	142,5
<b>Datum ugovora:</b>	3.11.2021		
<b>k.č.</b>	714,2		
<b>k.o.</b>	Trsteno		
<b>Površina:</b>	1.899,00 m <sup>2</sup>		
<b>Cijena:</b>	165.004,11 €		
<b>Cijena po m<sup>2</sup>:</b>	86,89 €		
<b>kategorija</b>	I		

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

**ICSN:** 160,90



## 9.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

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

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

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA (izvor: www.dzs.hr)

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>3</sup>					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2018	1. tr.	109.4	99.0	111.6	112.2	110.6	99.6
	2. tr.	109.3	96.5	111.5	114.5	109.3	98.9
	3. tr.	112.3	100.6	114.7	119.0	112.2	100.5
	4. tr.	113.9	101.9	116.0	119.8	113.5	102.0
2019	1. tr.	117.6	109.0	119.5	125.0	116.7	100.6
	2. tr.	120.6	106.6	123.4	131.2	119.2	102.2
	3. tr.	121.4	109.1	125.9	133.5	118.1	104.0
	4. tr.	124.9	108.5	128.1	137.4	120.4	109.6
2020	1. tr.	126.3	107.7	132.1	140.8	125.4	109.3
	2. tr.	130.9	111.3	134.2	142.6	126.3	115.9
	3. tr.	129.8	110.8	133.4	141.1	126.9	113.4
	4. tr.	133.0	108.7	137.5	145.5	127.6	119.5
2021	1. tr.	134.2	113.4	138.2	145.4	132.8	115.7
	2. tr.	139.0	118.8	143.0	150.6	134.9	122.2
	3. tr.	141.4	120.3	145.5	154.6	138.2	122.6
	4. tr.	145.0	125.0	149.0	158.3	142.5	124.4
2022	1. tr.	152.3	135.4	155.5	166.6	147.3	132.3
	2. tr.	157.9	137.7	159.0	175.1	151.5	140.8
	3. tr.	162.4	141.3	166.7	182.3	155.6	139.7
	4. tr.	170.1	145.7	175.0	193.9	160.9	145.2

Lokacija	Kupoprodajna cijena	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, Trsteno	120.003,00	126,90	160,90	1,2679	152.155,10	149,17
Dubrovnik, Trsteno	120.003,05	126,90	160,90	1,2679	152.155,17	135,73
Dubrovnik, Trsteno	165.004,11	142,50	160,90	1,1291	186.309,90	98,11

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

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

Lokacija	Koeficijent iskoristivosti (Ki) poredbenih zemljišta	Koeficijent iskoristivosti (Ki) procjenjivanog zemljišta	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja (Prilog 11.)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m <sup>2</sup> )
Dubrovnik, Trsteno	1,50	1,50	149,17	1,00	149,17
Dubrovnik, Trsteno	1,50		135,73	1,00	135,73
Dubrovnik, Trsteno	1,50		98,11	1,00	98,11

### 9.2.2.1. Odstupanje u kakvoći zemljišta

Dubrovnik, Trsteno	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	
	Dubrovnik, Trsteno	Dubrovnik, Trsteno	Dubrovnik, Trsteno	Dubrovnik, Trsteno	
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
Međuvremenski izjednačena cijena;... Eura/m2	--	149,17	135,73	98,11	
Površina zemljišta	1.174,00	1.020,00	1.121,00	1.899,00	
Cijena po metru kvadratnom	127,67	149,17	135,73	98,11	
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>					
Lokacija	dobra	slično	slično	slično	
Veličina zemljišta	1.174,00	1.020,00	1.121,00	1.899,00	
Oblik zemljišta	doobar	sličan	slično	slično	
Konfiguracija	loša	slično	slična	slična	
Gradivost - izgrađeno-neizgrađeno	izgrađeno	izgrađeno	izgrađeno	izgrađeno	
Cestovni pristup	ima	slično	slično	slično	
Komunalna infrastruktura	dobra	slična	slično	slično	
KATEGORIJA; PRILOG 4 PRAVILNIKA	I	I	I	I	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,20	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	134,21	149,17	135,73	117,73	
<b>Indikator vrijednosti po m<sup>2</sup></b>	<b>134,21</b>	<b>149,17</b>	<b>135,73</b>	<b>117,73</b>	

#### STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			-14,96	-1,52	16,48	
Odstupanje od prosjeka u postotku:			11%	1%	12%	
Kvadrat odstupanja:			223,80	2,31	271,60	
Standardno odstupanje:	12,88	10%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	
Dvostruko standard. odstupanje:	25,76	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	

### 9.3. Izračun odbitaka i dobitaka

**ODBICI:**

1. Odbitak zbog troškova rušenja objekata na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	0,00 €
2. Odbitak zbog troškova izmještanja instalacija na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	
Odvodnja	0,00 €
Vodovod	0,00 €
DTK i stupovi rasvjete	0,00 €

**DOBICI:**

1. Vodni doprinos	0,00 €
2. Komunalni doprinos	0,00 €
3. Priključci	0,00 €

---

**0,00****Sveukupna tržišna vrijednost:****157.564,37 €**

<b>Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice</b>	
Površina procijenjivane parcele m2:	1.174
Vrsta:	G
Mjera:	M1
Kategorija:	I
Lokacija:	Dubrovnik, Trsteno
<b>Dan vrednovanja: 10.02.2023.</b>	

## 10. Rekapitulacija - zaključak

### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

čest.zem. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1 i 327/4 ko Trsteno

na adresi: Dubrovnik, Trsteno

z.k.č.: 324/1, 324/5, 325/2, 327/1 i 327/4

k.o.: Trsteno

z.k.ul.: 290 i 563

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

kat. čest.	m2	jed.cijena (€)	ukupno (€)	zaokruženo(€)
325/2	349	134,24	46.849,76	46.800,00
327/1	60	134,24	8.054,40	8.100,00
327/4	78	134,24	10.470,72	10.500,00
324/1	599	134,24	80.409,76	80.400,00
324/5	88	134,24	11.813,12	11.800,00
UKUPNO:				157.600,00

- Sveukupna tržišna vrijednosti zemljišta na lokaciji iznosi:

**157.600,00 €**

**134,24 €/m<sup>2</sup>**

Izradio;

**Miho Korda dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak i procjenitelj;**



**Napomena:**

Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez.

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

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA )

Dubrovnik, rujan 2023. godine



## 11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvatici iz zbirke kupoprodajnih cijena ), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

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

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

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

Izradio;  
**Miho Korda dipl.ing.građ**  
stalni sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo



Dubrovnik, rujan 2023. godine



## 12. Prilozi

Očevid



## DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
GRAD DUBROVNIK

Upravni odjel za gospodarenje imovinom,  
opće i pravne poslove  
Klasa: 940-01/23-01/130  
Ur. broj: 2117-1-08-23-02  
Dubrovnik, 5. srpnja 2023.g.

AR

Miho Korda  
Iva Vojnovića 56  
20000 Dubrovnik

**PREDMET:** Zahtjev za dostavom ponude za izradu elaborata tržišne vrijednosti nekretnina oznaka čest. zem. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1 i 327/4 sve k.o. Trsteno

Molimo Vas da nam dostavite ponudu za izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnina oznaka čest. zem. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1 i 327/4 sve k.o. Trsteno , sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ( „Narodne novine”, broj: 78/15.)

Uvjeti za dostavom ponude su slijedeći:

- elaborat procjene tržišne vrijednosti treba biti izrađen sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ( "Narodne novine", broj: 78/15. ) i Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina ( "Narodne novine", broj: 74/14. i 78/15. );
- rok za izradu elaborata je 15 ( slovima: petnaest dana ) od primitka zahtjeva za dostavom ponude za izradu procjemenog elaborata;
- unutar elaborata potrebno priložiti službeni izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena sustava eNekretnine izdan u svrhu procjene tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet ovog zahtjeva;
- plaćanje za izradu procjemenog elaborata nakon ishođenja pozitivnog mišljenja Procjeniteljskog povjerenstva Grada Dubrovnika.

S poštovanjem,

Privitak: -dokumentacija-

Dostaviti:

1. Naslovu,
2. Evidencija, ovdje





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK  
Stanje na dan: 26.06.2023. 13:33

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 307335, TRSTENO

Broj ZK uložka: 290

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7716/2021

VIŠE ZK TIJELA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	325/2	VRT			349	
2.	327/1	PAŠNJAK			60	
		UKUPNO:			409	
II						
1.	327/4	PUT			78	
		UKUPNO:			78	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo I - 4. Vlasnički dio: 1/1 FRASKA ELEONORA, OIB: 64181181997, PETILOVRIJENCI 4, 20000 DUBROVNIK		
ZK tijelo II - 2. Suvlasnički dio: 5837/11520 FRASKA ELEONORA, OIB: 64181181997, PETILOVRIJENCI 4, 20000 DUBROVNIK		
ZK tijelo II - 3. Suvlasnički dlo: 5683/11520 FRASKA ELEONORA, OIB: 64181181997, PETILOVRIJENCI 4, 20000 DUBROVNIK		

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo II		
1.1	PRIK. 21. SVIBNJA 1964. Z. 497/64 ZABILJEŽEN JE POSTUPAK EKSPROPRIJACIJE DIJELA ČEST. ZEM. 327/4.	



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK  
Stanje na dan: 26.06.2023. 13:33

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 307335, TRSTENO

Broj ZK uložka: 563

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6207/2006  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	324/1	VRT			599	Pripis iz uložka 212
2.	324/5	PUT			88	Pripis iz uložka 212
3.	940/9	PAŠNJAK			72	Pripis iz uložka 212
4.	940/11	PAŠNJAK			956	Pripis iz uložka 212
5.	1308	ORANICA			198	Pripis iz uložka 212
6.	1309/1	PAŠNJAK			2575	Pripis iz uložka 212
7.	1309/3	PAŠNJAK			1201	Pripis iz uložka 212
8.	1310/2	ŠUMA			155	Pripis iz uložka 212
		UKUPNO:			5844	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 FRASKA ELEONORA, OIB: 64181181997, PETILOVRIJENCI 4, 20000 DUBROVNIK	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.06.2023.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 423111/2023



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
DUBROVNIK

K.o. TRSTENO  
k.č.br.: 324/5

Stanje na dan: 05.07.2023.  
OSS evidencijski broj: 1800992/2023

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880



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



Kontrolni broj: 17983100dc16f33



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
DUBROVNIK

Stanje na dan: 05.07.2023

OSS evidencijski broj: 1800992/2023

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TRSTENO (Mbr. 307335)

Posjedovni list: 418

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	FRASKA ELEONORA, KRISTA, KUNIĆEVA 4, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	64181181997

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		324/5	DOLAC	88	2		
			PAŠNJAK	88			
Ukupna površina katastarskih čestica				88			

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

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

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



Kontrolni broj: 17983101936b355



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
DUBROVNIK

Stanje na dan: 26.06.2023

OSS evidencijski broj: 1723825/2023

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TRSTENO (Mbr. 307335)

Posjedovni list: 418

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	FRASKA ELEONORA, KRISTA, KUNIČEVA 4, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	64181181997

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		324/1	ZA ŠIPCIMA	599	2		
			VINOGRAD	299			
			ORANICA	300			
Ukupna površina katastarskih čestica				599			

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

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

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



Kontrolni broj: 178239620bae1ef





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
DUBROVNIK

Stanje na dan: 05.07.2023

OSS evidencijski broj: 1800921/2023

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TRSTENO (Mbr. 307335)

Posjedovni list: 415

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	FRASKA ELEONORA, KRISTA, KUNIĆEVA 4, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	64181181997

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
		327/4	ZA ZIDOM	78	2		
			PUT	78			
Ukupna površina katastarskih čestica				78			

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

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

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



Kontrolni broj: 179830588ddb939



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
DUBROVNIK

Stanje na dan: 05.07.2023

OSS evidencijski broj: 1800727/2023

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TRSTENO (Mbr. 307335)

Posjedovni list: 415

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	FRASKA ELEONORA, KRISTA, KUNIĆEVA 4, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	64181181997

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		327/1	ZA ZIDOM	60	2		
			ORANICA	60			
Ukupna površina katastarskih čestica				60			

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

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

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



Kontrolni broj: 179828630dc69a9



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
DUBROVNIK

Stanje na dan: 26.06.2023

OSS evidencijski broj: 1723930/2023

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TRSTENO (Mbr. 307335)

Posjedovni list: 415

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	FRASKA ELEONORA, KRISTA, KUNIĆEVA 4, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	64181181997

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
		325/2	ĐARDIN	349	2		
			ORANICA	349			
Ukupna površina katastarskih čestica				349			

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

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

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



Kontrolni broj: 17824154e2df094



REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
GRAD DUBROVNIK

Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša

KLASA: 940-01/21-01/08

URBROJ: 2117-1-06/4-23-143

Dubrovnik, 27. lipnja 2023.

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

**LOKACIJSKU INFORMACIJU**

Zemljište označeno kao č.zem. 325/2, 327/1, 327/4, 324/1, 324/5, 940/9 i 940/11 sve k.o. Trsteno 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 i 7/21).

**1. PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA DUBROVNIKA**

- 1.1. Prema kartografskom prikazu „Građevinska područja naselja Mrčevo, Kliševo, Trsteno PPU-a Grada Dubrovnika“, č.zem. 325/2, 327/1, 327/4, 324/1, 324/5, 940/9 i 940/11 sve k.o. Trsteno nalaze se u građevinskom području naselja. Č.zem. 325/2, 327/1, 327/4, 324/1 i 324/5 k.o. Trsteno nalaze se unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja, u zoni mješovite namjene (M1). Č.zem. 940/9 i 940/11 k.o. Trsteno nalaze se unutar zone zaštitnih zelenih površina (Z). Temeljem članka 23. Odluke o donošenju Izmjena i dopuna PPU-a Grada Dubrovnika, u zoni M1 prevladava stambena izgradnja (primarna namjena) te sadržaji naselja koji prate stanovanje (sekundarna namjena): javni i društveni, poslovni, ugostiteljsko-turistički sadržaji kapaciteta do 80 kreveta, igrališta i prometne i parkovne površine, komunalni objekti i uređaji. Temeljem članka 39. Odluke u zoni u kojoj se nalaze predmetne katastarske čestice (izvan obuhvata GUP-a) dopuštena je gradnja niskih građevina. U skladu s člankom 201. Zakona o prostornom uređenju, Grad Dubrovnik donio je Odluku o izradi Dopuna PPU-a Grada Dubrovnika kojom su određeni neuređeni dijelovi građevinskog područja i izgrađeni dijelovi tih područja planirani za urbanu preobrazbu. Prema karti „Građevinska područja naselja Mrčevo, Kliševo, Trsteno PPU-a Grada Dubrovnika“, 325/2, 327/1, 327/4, 324/1, 324/5, 940/9 i 940/11 sve k.o. Trsteno određene su kao „uređene“ katastarske čestice u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja čime je omogućeno izdavanje akata za gradnju novih građevina, ako su zadovoljeni svi, Zakonom propisani uvjeti.

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

**NAPOMENA:** Detaljni kriteriji za uređenje prostora i urbanističko-tehnički uvjeti za gradnju utvrđuju se isključivo u postupku ishođenja 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, Zeljarica 1, Dubrovnik
2. Evidenciji, ovdje
3. Pismohrana





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

Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove

KLASA: 940-01/23-01/152

URBROJ: 2117-1-08-23-03

Dubrovnik, 5. rujna 2023.

**MIHO KORDA  
IVA VOJNOVIĆA 56  
20000 DUBROVNIK**

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

Ovaj Upravni odjel zaprimio je Vaš zahtjev za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena kojim tražite poredbene kupoprodajne cijene za vrstu građevinskog zemljišta 2. kategorije, vrste građevinskog korištenja/namjene M1<sub>2</sub>, površine 1174 m<sup>2</sup> za čest.zem. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1 i 327/4 sve k.o. Trsteno.

Uvidom u zbirku kupoprodajnih cijena evidentirani su podatci građevinskog zemljišta 1. i 2. kategorije u k.o. Trsteno koji približno mogu odgovarati Vašoj procjeni te je za iste provedena evaluacija podataka.

U prilogu dostavljamo predmetni Izvadak.

S poštovanjem,

**Pročelnica  
Marijeta Hladilo**

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

REPUBLIKA HRVATSKA - DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA / GRAD DUBROVNIK  
UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARENJE NEKRETNIMA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MIHO KORDA (58500349993)

ID Izvatka: 41498

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	DUBROVNIK	DUBROVNIK	DUBROVNIK	DUBROVNIK	DUBROVNIK	DUBROVNIK
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	861/1	768/1	714/2	155/2	771/1	155/6
6	K.O.	TRSTENO	TRSTENO	TRSTENO	TRSTENO	TRSTENO	TRSTENO
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m <sup>2</sup> )	1070	1121	1899	245	288	95
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	1070	1121	1899	245	288	95
9	SUVLASNIČKI UDJIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	861/1	768/1	714/2	155/2	771/1	155/6
11	K.O.	TRSTENO	TRSTENO	TRSTENO	TRSTENO	TRSTENO	TRSTENO
12	NAMJENA	M1	M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
		Kin max	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	877,37	798,27	653,60	1.301,07	473,30	793,11
16	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	117,65	107,05	86,89	173,19	62,50	105,26
17	PODLUŽE NAPLATI PDV	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SIKLAPANJA UGOVORA	11.08.2020	11.08.2020	03.11.2021	18.10.2021	22.03.2021	12.04.2023
19	CIJENOVNI BLOK	TRSTENO GRAĐEVINSKO	TRSTENO GRAĐEVINSKO	TRSTENO GRAĐEVINSKO	TRSTENO GRAĐEVINSKO	TRSTENO GRAĐEVINSKO	TRSTENO GRAĐEVINSKO
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	N.BR. NEKRETNINE		7
2	VRSTA UGOVORA		IP
3	ADRESA		, DUBROVNIK
4	VRSTA NEKRETNINE		02
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	770/2
6	K.O.		TRSTENO
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m <sup>2</sup> )		464
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )		464
9	SUVLASNIČKI UDIJ KODIJE U PROMETU		1/1
10	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	770/2
11	K.O.		TRSTENO
12	NAMJENA		M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA
14	KORISNOST IZKORISNOSTI	Ki max	1,20
		Kin max	0,30
15	CIJENA PO M <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )		453,92
16	CIJENA PO M <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )		80,00
17	PODLIJEZJE NAPLATI PDV		DA
	UKLJUČEN PDV		NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		06.04.2021
19	CIJENOVNI BLOK		TRSTENO GRAĐEVINSKI
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA



**Napomene:**

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
2	k.č. 768/1 k.o. TRSTENO	UPIS K.Č. 768/1 IZ ZK UL. 557 K.O. TRSTENO
3	k.č. 714/2 k.o. TRSTENO	UPIS K.Č. 714/2 IZ ZK UL. 205 K.O. TRSTENO
5	k.č. 771/1 k.o. TRSTENO	UPIS K.Č. 771/1 IZ ZK UL. 166 K.O. TRSTENO
6	k.č. 155/6 k.o. TRSTENO	UPIS K.Č. 155/6 IZ ZK UL. 52 K.O. TRSTENO
7	k.č. 770/2 k.o. TRSTENO	UPIS K.Č. 770/2 IZ ZK UL. 65 K.O. TRSTENO

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi TRSTENO 0 odnosno na k.č. 327/4; 327/1; 325/2; 324/5; 324/1 k.o.

TRSTENO, DUBROVNIK; TRSTENO, DUBROVNIK; TRSTENO, DUBROVNIK; TRSTENO, DUBROVNIK; TRSTENO, DUBROVNIK.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

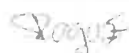
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/23-01/152

URBROJ: 2117-1-08-23-02

DUBROVNIK, 5.9.2023.

IZRADIO/IZRADILA:  
SLAVICA RAGUŽ



ODOBRIO/O DOBRILA:



**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

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

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

NAMJENA: GP\_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP\_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimske sportove (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredno gospodarstvo, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička luka posebne namjene, L1 - turistička luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička luka posebne namjene - turistička luka, L3 - turistička luka posebne namjene - marina, L4 - turistička luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I - [ZG] proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - [ZG] gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - [ZG] gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - [ZG] tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - [ZG] javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - [ZG] groblje



REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
GRAD DUBROVNIK

**Procjeniteljsko povjerenstvo**

KLASA: 940-01/23-01/59  
UR. BROJ: 2117-1-08-23-52  
Dubrovnik, 19. listopada 2023.

2257437		REPUBLIKA HRVATSKA	
Grad Dubrovnik			
Primljeno:	20.10.2023		
Klasifikacijske oznake	Org. jed.		
940-01/23-01/130	2117-1-08-05;		
Uredžbeni broj	Prilozi	Vrijednost	
2117/01-23-03	0	-	

1231

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 6. sjednici održanoj 19. listopada 2023. godine donijelo je sljedeće:

**MIŠLJENJE**

Procjembeni elaborat 48/23 izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Miha Korde, dipl. ing. građ. za čest. zem. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1 i 327/4 sve k.o. Trsteno, a u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta 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 48/23 izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Miha Korde, dipl. ing. građ. za čest. zem. 324/1, 324/5, 325/2, 327/1 i 327/4 sve k.o. Trsteno, a u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta 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 ustanovljenome 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. Miho Korda, Iva Vojnovića 56, 20 000 Dubrovnik.
3. Pismohrana, ovdje.