



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Gradonačelnik

KLASA: 940-01/23-01/55

UR. BROJ: 2117-1-01-23-21

Dubrovnik, 12. 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 čest. zem. 35/2, 36,37,38, 39, 267, 268, 269 i 278, sve k.o. Petrovo Selo, 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. Marija Bilić, Donje Selo 6, 20236 Mokošica (AR)
4. Katija Damjanović, Marina Kneževića 4, 20236 Mokošica (AR)
5. Antun Damjanović, Marina Kneževića 4, 20236 Mokošica (AR)
6. Antonija Reim putem punomoćnice Marije Bilić, Donje Selo 6, 20236 Mokošica (AR)
7. Karmela Radulović, Pobrežje 1, 20236 Mokošica (AR)
- ⑧ 8. Služba Gradskog vijeća, ovdje
9. Pismohrana



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Upravni odjel za gospodarenje imovinom,
opće i pravne poslove
KLASA: 940-01/23-01/55
UR. BROJ:2117-1-08-23-20
Dubrovnik, 12. prosinca 2023.g.

Upravni odjel za poslove gradonačelnika
-ovdje-

PREDMET: Prijedlog Zaključka o prihvaćanju ponude i zaključenju Ugovora o kupoprodaji nekretnina oznaka č. zem. 35/2, 36,37,38, 39, 267, 268, 269 i 278, sve k.o. Petrovo Selo
- dostavlja se

Ovaj Upravni odjel zaprimio je pismo namjere Marije Bilić iz Mokošice kojim ista u svoje ime te u ime svoje sestre Antonije Reim iz Bremerhavena, koju zastupa temeljem punomoći ovjerene po javnom bilježniku Luci Bronzan u Dubrovniku posl.br. OV-9348/2021 od 25. studenoga 2021.g., i punomoći ovjerene po javnom bilježniku Anđelku Staniću broj OV-7469/2021 od 25. studenoga 2021.g., ponudila Gradu Dubrovniku na otkup č.zem. 270/1, 277, 278, 269, 268, 267, 259/1 te suvlasnički dio č.zem. 35/2 k.o. Petrovo Selo. Naknadno su se predmetnom zahtjevu pridružili i ostali suvlasnici č.zem. 35/2 k.o. Petrovo Selo Katija Damjanović, Antun Damjanović i Karmela Radulović, koja je predmetni zahtjev proširila i na susjedne nekretnine oznaka č.zem. 36, 37,38 i 39 sve k.o. Petrovo Selo.

Uvidom u verificirane e-izvatke Općinskog suda u Dubrovniku utvrđeno je da su u:

- zk.ul. 403 k.o. Petrovo Selo, nekretnine oznaka č.zem. 267, 268, 269,277, 278 uknjižene kao vlasništvo Antonije Reim,
- zk.ul. 147 k.o. Petrovo Selo, nekretnina oznake č.zem. 259/1 uknjižena kao vlasništvo Marije Bilić,
- zk.ul. 404 k.o. Petrovo Selo, nekretnina oznake č.zem. 270/1 uknjižena kao suvlasništvo Marije Bilić i Katije Damjanović za po ½ dijela prava vlasništva,
- zk.ul. 410 k.o. Petrovo Selo, nekretnina oznake č.zem. 35/2 uknjižena kao suvlasništvo Radulović Karmeke za 11200/52628 dijela prava vlasništva, Reim Antonije za 10357/52628 dijela prava vlasništva, Bilić Marije za 10357/52628 dijela prava vlasništva, Damjanović Katije za 10357/52628 dijela prava vlasništva i Damjanović Antuna pok. Igora za 10357/52628 dijela prava vlasništva,
- zk. ul. 4 k.o. Petrovo Selo, nekretnine oznaka č.zem. 36, 37,38 i 39 uknjižene kao vlasništvo Karmeke Radulović.

Strategijom upravljanja imovinom Grada Dubrovnika za razdoblje 2023.-2029. („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj:12/2023) definirana je vizija i misija kao i strateški ciljevi i mjere. Postizanjem strateških ciljeva i mjera u vezi s upravljanjem imovinom ostvaruje se i vizija Strategije, a to je očuvanje vrijednosti i optimalno upravljanje sveukupnom imovinom u vlasništvu Grada Dubrovnika, kako bi se njezinim stavljanjem u potpunu funkciju postiglo da imovina pridonosi općem dobru na razini gospodarstva, infrastrukture i strateškog razvoja lokalne zajednice.

Lokacijskim informacijama Upravnog odjela za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Dubrovnika, klasa: 350-05/22-10/471, urbroj: 2117-1-0674-22-3 od dana 19. listopada 2023.g. te klasa: 940-01/23-01/55, urbroj: 2117/01-06/4-23-7 od dana 18. svibnja 2023.g. utvrđeno je da se č.zem. 259/1 nalazi izvan građevinskog područja naselja, č.zem. 270/1 i 277 nalaze dijelom unutar a dijelom izvan građevinskog područja naselja, dok se č.zem. 35/2, 278, 269, 268, 267, 36, 37, 38 i 39 nalaze u građevinskom području naselja prema kartografskom prikazu " Građevinska područja naselja Dubrovnik Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika". Nadalje, prema kartografskom prikazu " Korištenje i namjena prostora Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika", č.zem. 259/1 nalazi se u zoni označenoj kao "osobito vrijedno obradivo tlo", č.zem. 277 nalazi se u zoni označenoj kao "osobito vrijedno obradivo tlo" a južni dio nalazi se u zoni gospodarske, proizvodne namjene (I1- pretežito industrijska, I2- pretežito zanatska), č.zem. 35/2 nalazi se u zoni gospodarske, proizvodne namjene (I1- pretežito industrijska, I2- pretežito zanatska), dok preko dijela iste prolazi koridor prometnice. Č.zem. 36, 37, 38 i 39 nalaze se u zoni gospodarske, proizvodne namjene (I1- pretežito industrijska, I2- pretežito zanatska). Prema kartografskom prikazu " Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite GUP-a Grada Dubrovnika č.zem. 35/2, 278, 269, 268, 267,36, 37, 38, 39 te južni dio č. zem. 270/1 i 277 nalaze se unutar obuhvata za koji je planirana izrada urbanističkog plana uređenja.

Obzirom na lokacijsku informaciju ovaj Upravni odjel zatražio je očitovanje Upravnog odjela za komunalne djelatnosti, promet i mjesnu samoupravu Grada Dubrovnika u svezi č.zem. 35/2 te su isti očitovanjem, klasa: 940-01/23-01/55, urbroj: 2117-01/23-01/55 od dana 17. travnja 2023.g. očitovali se da jugozapadnim dijelom č.zem. 35/2 prolazi dio nerazvrstane ceste Grada Dubrovnika oznake u NC-1-180 prema Odluci o nerazvrstanim cestama na području Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik" Grada Dubrovnika br. 1/20). Točna površina dijela nekretnine koji ulazi u cestu određena je nakon terenskog mjerenja ovlaštenog vještaka geodetske struke Mladena Galinovića, dipl.ing.geod, iz društva HABITAT GEO d.o.o. Dubrovnik, te iskazana preglednim nacrtom od dana 6. srpnja 2023.g. Istim je naznačeno da točna površina č.zem. 35/2 iznosi 12.813,00 m² dok je pod cestom dio od 442,00 m².

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. 278, 269, 268, 267, 35/2, 36, 37,38 i 39 sve k.o. Petrovo Selo, dok se u odnosu na č.zem. 270/1,277 i 259/1 zbog prostorno planskih prepreka odustalo.

Procjembenim elaboratom br. 54/23 iz listopada 2023.g. vještak je utvrdio tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina u iznosu od 33, 45 €/m², odnosno da je sveukupnu tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina procjenjena u iznosu od 588.000,00 eura te je navedeni elaborat dobio pozitivno mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Grada Dubrovnik KLASA: 940-01/23-01/59 URBOJ: 2117-1-08-23-51 na 6.sjednici održanoj dana 19.listopada 2023. kojom je utvrđeno da

je isti u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj: 78/15, dalje u tekstu ZPVN).

Na sastanku održanom dana 24. listopada 2023.g. u prostorijama Grada Dubrovnika ponuditeljice su upoznate sa izrađenim Procjembenom elaboratom te izvještačenom tržišnom cijenom koja iznosi 33,45 €/m², odnosno da je sveukupna tržišna vrijednost procjenjivanih nekretnina izvještačena u iznosu od 588.000,00 eura, te da je navedeni Procjembeni elaborat dobio pozitivno mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Grada Dubrovnika. Iste su nakon što im je navedeni elaborat predložen izjavile da nisu suglasne sa navedenim te da je cijena predmetnih nekretnina prenisko određena, napominjući da je u neposrednoj blizini nedavno prodana nekretnina koja je na tržištu postigla cijenu od cca 50 €/m², a da su u navedenom elaboratu kao usporedne nekretnine korištene nekretnine koje nisu u neposrednoj blizini već se nalaze na području grada Ploča i Blata.

Obzirom na interes Grada Dubrovnika za kupnju predmetnih nekretnina za razvoj budućih projekata kojim bi eventualna kupnja predmetnih nekretnina pridonijela općem dobru na razini gospodarstva, infrastrukture i strateškog razvoja lokalne zajednice, izvršila se analiza Procjembenog elaborata broj 54/23 izrađenog od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Miha Korde, dipl.ing.građ. za čest.zem. 35/2, 267, 268, 269, 279, 36, 37, 38 i 39 sve k.o. Petrovo selo, je li isti u skladu sa ZPVN-om. Nakon sveobuhvatne analize Zaključkom gradonačelnika Grada Dubrovnika KLASA: 940-01/23-01/59, URBROJ: 2117-01-01-23-57 od dana 24. listopada 2023. godine toč 1. određeno da se ne prihvaća Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Grada Dubrovnika KLASA: 940-01/23-01/59 URBROJ:2117-1-08-23-51 od 19.listopada 2023.godine u vezi Procjembenog elaborata br. 54/23 izrađenog od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Miha Korde, dipl.ing.građ. za čest.zem. 35/2, 267, 268, 269, 279, 36, 37, 38 i 39 sve k.o. Petrovo selo, dok je točkom 2. istoga naloženo Upravnom odjelu za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove da zatraži izradu novog procjembenog elaborata po novom stalnom sudskom vještaku za procjenu nekretnina iz točke 1. ovog Zaključka te ponavljanje započetog postupka.

Nastavno na gore navedeno od strane ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu vrijednosti nekretnina Damira Jovića, dipl.ing.građ., naručena je izrada elaborata tržišne vrijednosti nekretnina oznaka č.zem. 278, 269, 268, 267, 35/2, 36, 37,38 i 39 sve k.o. Petrovo Selo.

Dana 4.prosinca 2023.godine ponuditelji su uredili svoje pismo namjere Gradu Dubrovniku na način da su Gradu Dubrovniku ponudili predmetne nekretnine po cijeni od 60 eura po m² te su zamolili da im se ukoliko Grad Dubrovnik pristane na navedenu cijenu omogući pristup ostalim nekretninama u njihovom vlasništvu oznaka čest.zem. 277, 270/1, 259/1 sve k.o. Petrovo selo.

Procjembenom elaboratom br. 422/23 izrađenim od strane ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu vrijednosti nekretnina Damira Jovića, dipl.ing.građ., procijenjena je tržišna vrijednost č.zem. 278, 269, 268, 267, 35/2, 36, 37,38 i 39 sve k.o. Petrovo Selo, te je utvrđeno da:

- č.zem. 35/2, stvarne površine 12.371,00 m², iznosi 815.991,00 eura,
- č.zem. 267, površine 191,00 m², iznosi 12.598,00 eura,
- č.zem. 268, površine 259,00 m², iznosi 17.084,00 eura,
- č.zem. 269, površine 759,00 m², iznosi 50.064,00 eura,
- č.zem. 278, površine 1.198,00 m², iznosi 79.020,00 eura,
- č.zem. 36, površine 108,00 m², iznosi 7.124,00 eura,
- č.zem. 37, površine 928,00 m², iznosi 61.211,00 eura,
- č.zem. 38, površine 291,00 m², iznosi 19.194,00 eura,

- č.zem. 39, površine 1.129,00 m², iznosi 74.469,00 eura, što čini sveukupno iznos od 1.136.755,00 eura odnosno zaokruženo iznos od 1.140.000,00 eura.

Navedeni elaborat dobio je pozitivno Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Grada Dubrovnika KLASA: 940-01/23-01/59 URBOJ: 2117-1-08-23-66 na sjednici održanoj dana 12. prosinca 2023. kojom je utvrđeno da je isti u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj: 78/15).

Gradonačelnik Grada Dubrovnika očitovanjem klasa: KLASA: 940-01/23-01/55, URBROJ: 2117 1-01-23-19 usuglasio se s predloženim na način da se prihvati ponuda navedenih u iznosu od 60,00 €/m², odnosno da se sklopi kupoprodajni ugovor za kupnju predmetnih nekretnina u ukupnom iznosu od 1.034.040,00 eura, ukoliko Gradsko vijeće Grada Dubrovnika također zaključkom prihvati navedenu ponudu.

Također, navedenim dopisom navedeno je da je Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 25.sjednici, održanoj 21.listopada 2023. („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, br. 19/2023) donijelo je Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja „Pobrežje – sjever“ u svrhu osiguranja preduvjeta za uređenje prostora u skladu s namjenom, uvjetima korištenja i zaštitu prostora, utvrđivanja uvjeta i načina gradnje građevina gospodarske pretežno industrijske namjene, odnosno pretežno obrtne namjene.

Nadalje, se navodi da pregledom evidencije zemljišta Grada Dubrovnika utvrđeno je da je Grad Dubrovnik u neposrednoj blizini predmetnih nekretnina ugovorom o kupoprodaji stekao vlasništvo čest.zem 23/1 k.o. Petrovo selo ukupne površine 35.709,00 m² za realizaciju projekta Park 'n' Ride na Pobrežju.

S obzirom da je Grad Dubrovnik izgradio nerazvrstanu cestu od Mosta dr. Franja Tuđmana do Pobrežja, odnosno do ceste za Osojnik, uređenjem Park 'n' Ride parkirališta Grad Dubrovnik bi bio korak bliže planiranom ograničenju pristupa automobilima do granica kontaktne zone povijesne jezgre za sve osim za lokalno stanovništvo, što je jedan od ciljeva strateškog projekta Poštujemo grad. Projekt je prijavljen na EU projekt Recovery and Resilience.

Na području Pobrežja, Grad Dubrovnik je vlasnik nekretnina zemljišnoknjižne oznake čest.zem 23/2, 23/3 i 23/1 sve k.o. Petrovo selo, a kako su iste većim gospodarske pretežno industrijske namjene, pravni interes Grada Dubrovnika je stjecanje nekretnina koje se u prostornom planu nalaze u zoni gospodarske, proizvodne namjene na navedenom području, a sve u svrhu poticanja gospodarskog razvoja naselja Pobrežje.

Slijedom svega navedenog, od ovog Upravnog odjela zatraženo je da se pokrene postupak kupnje nekretnina zemljišnoknjižne oznaka čest.zem. 35/2, 36,37,38, 39, 267, 268, 269 i 278, sve k.o. Petrovo Selo, kako bi se iste privele gore navedenoj namjeni.

Sredstva za kupnju predmetnih nekretnina u iznosu 1.034.040,00 eura (milijun trideset četiri tisuće i četrdeset 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.

Odredbom čl. 24. Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika" br. 6/22) - *dalje u tekstu: Odluka* 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.

Čl. 28. navedene Odluke određeno je da prije donošenja odluke o kupnji nekretnine Grad će naručiti procjenu tržišne vrijednosti iste sukladno odredbama iste koje se odnose na procjenu vrijednosti 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.

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 čest. zem. 35/2, 36, 37, 38, 39, 267, 268, 269 i 278, sve k.o. Petrovo Selo, 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
3. Evidencija odjela, ovdje

Pročelnica

Marijeta Hladilo



Gradsko vijeće

KLASA: 940-01/23-01/55

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. 35/2, 36, 37, 38, 39, 267, 268, 269 i 278, sve k.o. Petrovo Selo.
2. Sredstva za kupnju nekretnina iz točke 1. ovog Zaključka u iznosu od 1.034.040,00 eura (milijuntridesetčetiritsućetirideseteura) 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 Ugovore o kupoprodaji nekretnina katastarskih oznaka čest. zem. 35/2, 36, 37, 38, 39, 267, 268, 269 i 278, sve k.o. Petrovo Selo.
4. Ugovori o kupoprodaji nekretnina katastarskih oznaka čest. zem. 35/2, 36, 37,38, 39, 267, 268, 269 i 278, sve k.o. Petrovo Selo, prilažu se i čine sastavni dio ovog Zaključka.

Obrazloženje

Grad Dubrovnik je zaprimio pismo namjere Marije Bilić iz Mokošice kojim je ista u svoje ime te u i ime svoje sestre Antonije Reim iz Bremerhavena, koju zastupa temeljem punomoći ovjerene po javnom bilježniku Luci Bronzan u Dubrovniku posl.br. OV-9348/2021 od 25. studenoga 2021.g., i punomoći ovjerene po javnom bilježniku Anđelku Staniću broj OV-7469/2021 od 25. studenoga 2021.g., ponudila Gradu Dubrovniku na otkup č.zem. 270/1, 277, 278, 269, 268, 267, 259/1 te suvlasnički dio č.zem. 35/2 k.o. Petrovo Selo. Naknadno su se predmetnom zahtjevu pridružili i ostali suvlasnici č.zem. 35/2 k.o. Petrovo Selo Katija Damjanović, Antun Damjanović i Karmela Radulović, koja je predmetni zahtjev proširila i na susjedne nekretnine oznaka č.zem. 36, 37,38 i 39 sve k.o. Petrovo Selo.

Uvidom u verificirane e-izvatke Općinskog suda u Dubrovniku utvrđeno je da su u:

- zk.ul. 403 k.o. Petrovo Selo, nekretnine oznaka č.zem. 267, 268, 269,277, 278 uknjižene kao vlasništvo Antonije Reim,
- zk.ul. 147 k.o. Petrovo Selo, nekretnina oznake č.zem. 259/1 uknjižena kao vlasništvo Marije Bilić,
- zk.ul. 404 k.o. Petrovo Selo, nekretnina oznake č.zem. 270/1 uknjižena kao suvlasništvo Marije Bilić i Katije Damjanović za po ½ dijela prava vlasništva,

- zk.ul. 410 k.o. Petrovo Selo, nekretnina oznaka č.zem. 35/2 uknjižena kao suvlasništvo Radulović Karmele za 11200/52628 dijela prava vlasništva, Reim Antonije za 10357/52628 dijela prava vlasništva, Bilić Marije za 10357/52628 dijela prava vlasništva, Damjanović Katije za 10357/52628 dijela prava vlasništva i Damjanović Antuna pok. Igora za 10357/52628 dijela prava vlasništva,
- zk. ul. 4 k.o. Petrovo Selo, nekretnine oznaka č.zem. 36, 37,38 i 39 uknjižene kao vlasništvo Karmele Radulović.

Strategijom upravljanja imovinom Grada Dubrovnika za razdoblje 2023.-2029. („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj:12/2023) definirana je vizija i misija kao i strateški ciljevi i mjere. Postizanjem strateških ciljeva i mjera u vezi s upravljanjem imovinom ostvaruje se i vizija Strategije, a to je očuvanje vrijednosti i optimalno upravljanje sveukupnom imovinom u vlasništvu Grada Dubrovnika, kako bi se njezinim stavljanjem u potpunu funkciju postiglo da imovina pridonosi općem dobru na razini gospodarstva, infrastrukture i strateškog razvoja lokalne zajednice.

Lokacijskim informacijama Upravnog odjela za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Dubrovnika, klasa: 350-05/22-10/471, urbroj: 2117-1-0674-22-3 od dana 19. listopada 2023.g. te klasa: 940-01/23-01/55, urbroj: 2117/01-06/4-23-7 od dana 18. svibnja 2023.g. utvrđeno je da se č.zem. 259/1 nalazi izvan građevinskog područja naselja, č.zem. 270/1 i 277 nalaze dijelom unutar a dijelom izvan građevinskog područja naselja, dok se č.zem. 35/2, 278, 269, 268, 267, 36, 37, 38 i 39 nalaze u građevinskom području naselja prema kartografskom prikazu " Građevinska područja naselja Dubrovnik Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika". Nadalje, prema kartografskom prikazu " Korištenje i namjena prostora Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika", č.zem. 259/1 nalazi se u zoni označenoj kao "osobito vrijedno obradivo tlo", č.zem. 277 nalazi se u zoni označenoj kao "osobito vrijedno obradivo tlo" a južni dio nalazi se u zoni gospodarske, proizvodne namjene (I1- pretežito industrijska, I2- pretežito zanatska), č.zem. 35/2 nalazi se u zoni gospodarske, proizvodne namjene (I1- pretežito industrijska, I2- pretežito zanatska), dok preko dijela iste prolazi koridor prometnice. Č.zem. 36, 37, 38 i 39 nalaze se u zoni gospodarske, proizvodne namjene (I1- pretežito industrijska, I2- pretežito zanatska). Prema kartografskom prikazu " Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite GUP-a Grada Dubrovnika č.zem. 35/2, 278, 269, 268, 267,36, 37, 38, 39 te južni dio č. zem. 270/1 i 277 nalaze se unutar obuhvata za koji je planirana izrada urbanističkog plana uređenja.

Obzirom na lokacijsku informaciju Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove zatražio je očitovanje Upravnog odjela za komunalne djelatnosti, promet i mjesnu samoupravu Grada Dubrovnika u svezi č.zem, 35/2 te su isti očitovanjem, klasa: 940-01/23-01/55, urbroj: 2117-01/23-01/55 od dana 17. travnja 2023.g. očitovali se da jugozapadnim dijelom č.zem. 35/2 prolazi dio nerazvrstane ceste Grada Dubrovnika oznake u NC-1-180 prema Odluci o nerazvrstanim cestama na području Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik" Grada Dubrovnika br. 1/20). Točna površina dijela nekretnine koji ulazi u cestu određena je nakon terenskog mjerenja ovlaštenog vještaka geodetske struke Mladena Galinovića, dipl.ing.geod, iz društva HABITAT GEO d.o.o. Dubrovnik, te iskazana preglednim nacrtom od dana 6. srpnja 2023.g. Istim je naznačeno da točna površina č.zem. 35/2 iznosi 12.813,00 m2 dok je pod cestom dio od 442,00 m2.

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. 278, 269, 268, 267, 35/2, 36, 37,38 i 39 sve k.o. Petrovo Selo, dok se u odnosu na č.zem. 270/1,277 i 259/1 zbog prostorno planskih prepreka odustalo.

Procjembenim elaboratom br. 54/23 iz listopada 2023.g. vještak je utvrdio tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina u iznosu od 33, 45 €/m2, odnosno da je sveukupnu tržišnu vrijednost

predmetnih nekretnina procijenjena u iznosu od 588.000,00 eura te je navedeni elaborat dobio pozitivno mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Grada Dubrovnik KLASA: 940-01/23-01/59 URBOJ: 2117-1-08-23-51 na 6.sjednici održanoj dana 19.listopada 2023. kojom je utvrđeno da je isti u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj: 78/15, dalje u tekstu ZPVN).

Na sastanku održanom dana 24. listopada 2023.g. u prostorijama Grada Dubrovnika ponuditeljice su upoznate sa izrađenim Procjembenim elaboratom te izvještačenom tržišnom cijenom koja iznosi 33,45 €/m², odnosno da je sveukupna tržišna vrijednost procjenjivanih nekretnina izvještačena u iznosu od 588.000,00 eura, te da je navedeni Procjembeni elaborat dobio pozitivno mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Grada Dubrovnika. Iste su nakon što im je navedeni elaborat predočen izjavile da nisu suglasne sa navedenim te da je cijena predmetnih nekretnina prenisko određena, napominjući da je u neposrednoj blizini nedavno prodana nekretnina koja je na tržištu postigla cijenu od cca 50 €/m², a da su u navedenom elaboratu kao usporedne nekretnine korištene nekretnine koje nisu u neposrednoj blizini već se nalaze na području grada Ploča i Blata.

Obzirom na interes Grada Dubrovnika za kupnju predmetnih nekretnina za razvoj budućih projekata kojim bi eventualna kupnja predmetnih nekretnina pridonijela općem dobru na razini gospodarstva, infrastrukture i strateškog razvoja lokalne zajednice, izvršila se analiza Procjembenog elaborata broj 54/23 izrađenog od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Miha Korde, dipl.ing.građ. za čest.zem. 35/2, 267, 268, 269, 279, 36, 37, 38 i 39 sve k.o. Petrovo selo, je li isti u skladu sa ZPVN-om. Nakon sveobuhvatne analize Zaključkom gradonačelnika Grada Dubrovnika KLASA: 940-01/23-01/59, URBROJ: 2117-01-01-23-57 od dana 24. listopada 2023. godine toč 1. određeno da se ne prihvaća Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Grada Dubrovnika KLASA: 940-01/23-01/59 URBROJ:2117-1-08-23-51 od 19.listopada 2023.godine u vezi Procjembenog elaborata br. 54/23 izrađenog od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Miha Korde, dipl.ing.građ. za čest.zem. 35/2, 267, 268, 269, 279, 36, 37, 38 i 39 sve k.o. Petrovo selo, dok je točkom 2. istoga naloženo Upravnom odjelu za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove da zatraži izradu novog procjembenog elaborata po novom stalnom sudskom vještaku za procjenu nekretnina iz točke 1. ovog Zaključka te ponavljanje započetog postupka.

Nastavno na gore navedeno od strane ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu vrijednosti nekretnina Damira Jovića, dipl.ing.građ., naručena je izrada elaborata tržišne vrijednosti nekretnina oznaka č.zem. 278, 269, 268, 267, 35/2, 36, 37,38 i 39 sve k.o. Petrovo Selo.

Dana 4.prosinca 2023.godine ponuditelji su uredili svoje pismo namjere Gradu Dubrovniku na način da su Gradu Dubrovniku ponudili predmetne nekretnine po cijeni od 60 eura po m² te su zamolili da im se ukoliko Grad Dubrovnik pristane na navedenu cijenu omogući pristup ostalim nekretninama u njihovom vlasništvu oznaka čest.zem. 277, 270/1, 259/1 sve k.o. Petrovo selo.

Procjembeni elaboratom br. 422/23 izrađenim po ovlaštenom sudskom vještaku za procjenu vrijednosti nekretnina Damiru Joviću, dipl.ing.građ procijenjena je tržišna vrijednost č.zem. 278, 269, 268, 267, 35/2, 36, 37,38 i 39 sve k.o. Petrovo Selo, te je utvrđeno da:

- č.zem. 35/2, stvarne površine 12.371,00 m², iznosi 815.991,00 eura,
- č.zem. 267, površine 191,00 m², iznosi 12.598,00 eura,
- č.zem. 268, površine 259,00 m², iznosi 17.084,00 eura,
- č.zem. 269, površine 759,00 m², iznosi 50.064,00 eura,
- č.zem. 278, površine 1.198,00 m², iznosi 79.020,00 eura,
- č.zem. 36, površine 108,00 m², iznosi 7.124,00 eura,
- č.zem. 37, površine 928,00 m², iznosi 61.211,00 eura,

- č.zem. 38, površine 291,00 m², iznosi 19.194,00 eura,
- č.zem. 39, površine 1.129,00 m², iznosi 74.469,00 eura, što čini sveukupno iznos od 1.136.755,00 eura odnosno zaokruženo iznos od 1.140.000,00 eura.

Navedeni elaborat dobio je pozitivno Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Grada Dubrovnika KLASA: 940-01/23-01/59 URBOJ: 2117-1-08-23-63 na sjednici održanoj dana 12. prosinca 2023. kojom je utvrđeno da je isti u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj: 78/15).

Gradonačelnik Grada Dubrovnika očitovanjem klasa: KLASA: 940-01/23-01/55, URBROJ: 2117 1-01-23-19 usuglasio se s predloženim na način da se prihvati ponuda navedenih u iznosu od 60,00 €/m², odnosno da se sklopi kupoprodajni ugovor za kupnju predmetnih nekretnina u ukupnom iznosu od 1.034.040,00 eura, ukoliko Gradsko vijeće Grada Dubrovnika također zaključkom prihvati navedenu ponudu.

Također, navedenim dopisom navedeno je da je Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 25. sjednici, održanoj 21. listopada 2023. („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, br. 19/2023) donijelo je Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja „Pobrežje – sjever“ u svrhu osiguranja preduvjeta za uređenje prostora u skladu s namjenom, uvjetima korištenja i zaštitu prostora, utvrđivanja uvjeta i načina gradnje građevina gospodarske pretežno industrijske namjene, odnosno pretežno obrtne namjene.

Nadalje, navodi istim se navodi da pregledom evidencije zemljišta Grada Dubrovnika utvrđeno je da je Grad Dubrovnik u neposrednoj blizini predmetnih nekretnina ugovorom o kupoprodaji stekao vlasništvo čest.zem 23/1 k.o. Petrovo selo ukupne površine 35.709,00 m² za realizaciju projekta Park 'n' Ride na Pobrežju.

S obzirom da je Grad Dubrovnik izgradio nerazvrstanu cestu od Mosta dr. Franja Tuđmana do Pobrežja, odnosno do ceste za Osojnik, uređenjem Park 'n' Ride parkirališta Grad Dubrovnik bi bio korak bliže planiranom ograničenju pristupa automobilima do granica kontaktne zone povijesne jezgre za sve osim za lokalno stanovništvo, što je jedan od ciljeva strateškog projekta Poštujmo grad. Projekt je prijavljen na EU projekt Recovery and Resilience.

Na području Pobrežja, Grad Dubrovnik je vlasnik nekretnina zemljišnoknjižne oznake čest.zem 23/2, 23/3 i 23/1 sve k.o. Petrovo selo, a kako su iste većim gospodarske pretežno industrijske namjene, pravni interes Grada Dubrovnika je stjecanje nekretnina koje se u prostornom planu nalaze u zoni gospodarske, proizvodne namjene na navedenom području, a sve u svrhu poticanja gospodarskog razvoja naselja Pobrežje.

Sredstva za kupnju predmetnih nekretnina u iznosu 1.034.040,00 eura (milijun trideset četiri tisuće i četrdeset 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.

Odredbom čl. 24. Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika" br. 6/22) - dalje u tekstu: Odluka 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.

Čl. 28. navedene Odluke određeno je da prije donošenja odluke o kupnji nekretnine Grad će naručiti procjenu tržišne vrijednosti iste sukladno odredbama iste koje se odnose na procjenu vrijednosti 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.

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. Marija Bilić, Donje Selo 6, 20236 Mokošica (AR)
4. Katija Damjanović, Marina Kneževića 4, 20236 Mokošica (AR)
5. Antun Damjanović, Marina Kneževića 4, 20236 Mokošica (AR)
6. Antonija Reim putem punomoćnice Marije Bilić, Donje Selo 6, 20236 Mokošica (AR)
7. Karmela Radulović, Pobrežje 1, 20236 Mokošica (AR)
8. Služba Gradskog vijeća, ovdje
9. Pismohrana

MARIJA BILIĆ, OIB: 11766686530, Donje Selo 6, 20236 Mokošica,
KATIJA DAMJANOVIĆ, OIB: 23990553735, Marina Kneževića 4, 20236 Mokošica,
ANTUN DAMJANOVIĆ, OIB: 77487993181, Marina Kneževića 4, 20236 Mokošica, kao
prodavatelji (u daljnjem tekstu: "PRODAVATELJI"), 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 NEKRETNINE

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je predmet ovog Ugovora kupoprodaja suvlasničkih dijelova nekretnine katastarskih oznaka čest. zem. 35/2, upisane u zk. ul. 410 k.o. Petrovo Selo.

Članak 2.

Ugovorne strane nadalje suglasno utvrđuju:

- 2.1. da je u zemljišnim knjigama Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Dubrovniku u zk. ul. 410 k.o. k.o. Petrovo Selo, nekretnina oznake čest. zem. 35/2, šuma površine 13.157,00 m², uknjižena kao suvlasništvo PRODAVATELJA za po 10357/52628 dijela prava vlasništva;
- 2.2. da su PRODAVATELJI ponudili KUPCU na prodaju suvlasničke dijelove nekretnine iz članka 2.1. pismom namjere kojeg je KUPAC zaprimio dana 21. ožujka 2023.g., 23. ožujka 2023.g. te 19. svibnja 2023.g.;
- 2.3. da su PRODAVATELJI dana 4. prosinca 2023.g. dopunili pisma namjere iz članka 2.2. ovog Ugovora te suvlasničke dijelove nekretnine koja je predmet ovog Ugovora ponudili KUPCU po cijeni od 60 eura/m², što iznosi za suvlasnički dio 10357/52628 dijela prava vlasništva čest. zem. 35/2, stvarne površine 12.371,00 m², iznos od po 146.074,08 eura, što preračunato po fiksnom tečaju konverzije (1 euro=7,53450 kuna) iznosi 1.100.595,16 kuna;
- 2.4. da sukladno očitovanju Upravnog odjela za komunalne djelatnosti, promet i mjesnu samoupravu Grada Dubrovnika, klasa: 940-01/23-01/55, urbroj: 2117-01/23-01/55 od dana 17. travnja 2023.g. jugozapadnim dijelom č.zem. 35/2 k.o. Petrovo Selo prolazi dio nerazvrstane ceste Grada Dubrovnika oznake u NC-1-180 prema Odluci o nerazvrstanim cestama na području Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik" Grada Dubrovnika br. 1/20), a da je točna površina dijela nekretnine koji ulazi u cestu određena nakon terenskog mjerenja ovlaštenog vještaka geodetske struke Mladena Galinovića, dipl.ing.geod, iz društva HABITAT GEO d.o.o. Dubrovnik, te iskazana preglednim nacrtom od dana 6. srpnja 2023.g. Istim je naznačeno da točna površina č.zem. 35/2 iznosi 12.813,00 m² dok je pod cestom dio od 442,00 m². Dio nekretnine na preglednoj skici šrafiran crvenom bojom nije predmet vještačenja i kupoprodaje budući da sukladno navedenom očitovanju predstavlja izvanknjižno vlasništvo KUPCA sukladno odredbama Zakona o cestama ("Narodne novine" br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 114/22, 04/23, 133/23), (prilog 1- 2 stranice);

- 2.5. da su PRODAVATELJICE Marija Bilić i Katija Damjanović dopisom iz stavka 2.3. ovog Ugovora zatražila da im KUPAC nakon sklapanja ovog Ugovora omogući pristup preko predmetne nekretnine do nekretnina oznaka č.zem. 270/1 i 259/1 obje k.o. Petrovo Selo, koje su u vlasništvu odnosno suvlasništvu istih.
- 2.6. da je društvo Deltograd d.o.o. iz Dubrovnika po ovlaštenom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Damiru Joviću, mag.ing.aedif., izradilo Procjembeni elaboratom br. 422/23 kojim je procijenjena tržišna vrijednost čest. zem. 35/2, sve k.o. Petrovo Selo, te je utvrđena tržišna vrijednost čest. zem. 35/2 u ukupnom iznosu od 815.991,00 eura od čega suvlasnički dio 10357/52628 dijela prava vlasništva uknjižen na ime svakog od PRODAVATELJA iznosi 160.584,08 eura, što preračunato po fiksnom tečaju konverzije (1 euro=7,53450 kuna) iznosi 1.209.920,75 kuna;
- 2.7. da je Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Dubrovnika na 8. sjednici održanoj 12. prosinca 2023. godine donijelo Mišljenje, klasa: 940-01/23-01/59, urbroj: 2117-1-08-23-66 kojim je utvrđeno da je procjembeni elaborat iz članka 2.6. ovog Ugovora u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" broj: 78/15.);
- 2.8. da je Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 28. sjednici održanoj 14. prosinca 2023.g. donijelo Zaključak, KLASA: 940-01/23-01/55, URBROJ: 2117-1-09-23-__ kojim se u točki 1. izreke istoga prihvaća ponuda kupnju nekretnina katastarskih oznaka čest. zem. 35/2, 36, 37, 38, 39, 267, 268, 269 i 278, sve k.o. Petrovo Selo, točkom 2. istoga određeno je da su sredstva za kupnju istih u iznosu od 1.034.040,00 eura (milijuntridesetčetiritisućečetdeseteura) 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 imovine, da je točkom 3. istog ovlašten Gradonačelnik Grada Dubrovnika potpisati Ugovore o kupoprodaji nekretnina katastarskih oznaka čest. zem. 35/2, 36, 37, 38, 39, 267, 268, 269 i 278, sve k.o. Petrovo Selo, koji čini sastavni dio predmetnog Zaključka.

Članak 3.

Slijedom utvrđenog u člancima 1. i 2. ovog Ugovora PRODAVATELJI prodaju, a KUPAC kupuje, suvlasničke dijelove od po 10357/52628 dijela prava vlasništva, odnosno ukupno 31071/52628 dijela prava vlasništva, čest. zem. 35/2, upisane u zk. ul. 410 k.o. Petrovo Selo.

Članak 4.

Kupoprodajna cijena suvlasničkog dijela 31071/52628 prava vlasništva nekretnine iz članka 3. ovog Ugovora ukupno iznosi 438.222,24 eura, (slovima: četrismo trideset osam tisuća dvjesto dvadeset dva eura i dvadeset četiri centa), odnosno prema fiksnom tečaju konverzije 3.301.785,47 kuna (slovima: tri milijuna tristo jednu tisuću sedamsto osamdeset pet kuna i četrdeset sedam lipa), od čega svakom KUPCU za suvlasnički dio od 10357/52628 dijela prava vlasništva iste pripada iznos od po 146.074,08 eura (slovima: sto četrdeset šest tisuća sedamdeset četiri eura i osam centi), odnosno prema fiksnom tečaju konverzije iznos od 1.100.595,16 kuna (slovima: milijun sto tisuća petsto devedeset pet kuna i šesnaest lipa).

Potpisom ovog ugovora KUPAC se obvezuje isplatiti kupoprodajnu cijenu iz stavka 1. ovog članka i to po 146.074,08 eura na:

- račun PRODAVATELJICE Marije Bilić IBAN HR_____ otvoren kod _____banke d.d.,

- račun PRODAVATELJICE Katije Damjanović IBAN HR_____ otvoren kod _____banke d.d.,

- račun PRODAVATELJA Antuna Damjanovića IBAN HR _____ otvoren kod _____ banke d.d.,
sve 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 PRODAVATELJI se obvezuju pred javnim bilježnikom potpisati i deponirati izjave kojima potvrđuju 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 PRODAVATELJI ovlašćuju KUPCA da, na temelju ovog Ugovora, može bez njihovog daljnjeg sudjelovanja, u zemljišnim knjigama Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Dubrovniku zatražiti i postići upis predbilježbe prava vlasništva na suvlasničkim dijelovima prodavatelja koji iznose po 10357/52628, odnosno na ukupno 31071/52628 dijela prava vlasništva, čest. zem. 35/2 k.o. Petrovo Selo.

PRODAVATELJI potpisom ovog Ugovora ovlašćuju KUPCA da bez njihovog daljnjeg sudjelovanja na temelju ovog Ugovora i izjave iz članka 5. ovog Ugovor u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku zatraži i postigne na suvlasničkim dijelovima prodavatelja koji iznose po 10357/52628, odnosno na ukupno 31071/52628 dijela prava vlasništva č. zem. 35/2 k.o. Petrovo Selo, uknjižbu prava vlasništva na svoje ime i korist uz istodobno brisanje tog prava s imena PRODAVATELJA.

Članak 7.

Potpisom ovog ugovora PRODAVATELJI jamče KUPCU da su samostalni i neposredni suposjednici nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora te da na njihovim suvlasničkim dijelovima ne postoji nikakvo pravo trećih koje bi isključilo, umanjilo ili ograničilo pravo vlasništva koje KUPCU pripada na temeljem zaključenja ovog Ugovora.

Potpisom ovog ugovora PRODAVATELJI nadalje jamče KUPCU da u svezi sa nekretninom iz članka 1. ovog Ugovora ne postoje potraživanja trećih osoba te se obvezuju 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 nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora danom isplate kupoprodajne cijene.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da PRODAVATELJICE iz čl. 2.5. ovog Ugovora mogu koristiti dio nekretnine oznake č.zem. 35/2 k.o. Petrovo Selo kako bi pristupale svojim nekretninama oznaka č.zem. 270/1 i 259/1, obje k.o. Petrovo Selo na način kako su pristupale do sklapanja ovog ugovora.

Nakon privođenja predmetne nekretnine prostorno planskoj namjeni, odnosno do ishoda akata prostornog uređenja i gradnje u svrhu realizacije projekta od interesa KUPCA stranke ovog ugovora obvezuju se potpisati ugovor o osnivanju služnosti prolaza na teret č.zem. 35/2 k.o. Petrovo Selo, a u korist č.zem. 270/1 i 259/1, obje k.o. Petrovo Selo, kojim će se definirat trasa služnosti imajući u vidu što manje opterećenje poslužne nekretnine i svrhu koja se istim ima postići.

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 5 (slovima: pet) ovjerovljenih preslika od kojih KUPAC zadržava 2 (slovima: dva), a PRODAVATELJI po 1 (slovima: jednu).

U Dubrovniku, prosinac 2023.g.

Za PRODAVATELJE

Za KUPCA

Marija Bilić

gradonačelnik
Mato Franković

Katija Damjanović

Antun Damjanović

Klasa: 940-01/23-01/55
Urbroj:

ANTONIJA REIM rođ. Damjanović, OIB: 66093534743, Bremerhaven, Friedrich Ebert 28, zastupana po Mariji Bilić iz Mokošice, Donje selo 6, OIB:11766686530, 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. 267, 268, 269 i 278, sve upisane u zk. ul. 403 k.o. Petrovo Selo, te suvlasničkog dijela 10357/52628 prava vlasništva č. zem. 35/2, upisane u zk. ul. 410 k.o. Petrovo Selo.

Članak 2.

Ugovorne strane nadalje suglasno utvrđuju:

- 2.1. da su u zemljišnim knjigama Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Dubrovniku u zk. ul. 403 k.o. Petrovo Selo, nekretnine zemljišnoknjižnih oznaka čest. zem. 267, pašnjak površine 191,00 m², čest. zem. 268, oranica površine 259,00 m², čest. zem. 269, šuma površine 759,00 m², i čest. zem. 278, oranica površine 1.198,00 m² uknjižene kao vlasništvo PRODAVATELJICE;
- 2.2. da je u zemljišnim knjigama Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Dubrovniku u zk. ul. 410 k.o. k.o. Petrovo Selo, nekretnina oznake čest. zem. 35/2, šuma površine 13.157,00 m², uknjižena kao suvlasništvo PRODAVATELJICE za 10357/52628 dijela prava vlasništva;
- 2.3. da je PRODAVATELJICA putem punomoćnice Marije Bilić, koju je ovlastila temeljem specijalne punomoći za zastupanje ovjerene po javnom bilježniku Luci Bronzan br. OV-9348/2021 od 25. studenoga 2021.g. te javnom bilježniku Anđelku Staniću u Dubrovniku br. OV-7469/2021 od dana 25. studenoga 2021.g., ponudila KUPCU na prodaju nekretnine iz članka 2.1. te suvlasnički dio nekretnine iz članka 2.2. ovog Ugovora pismom namjere kojeg je KUPAC zaprimio dana 21. ožujka 2023.g., a koje punomoći čine sastavni dio ovog Ugovora (prilog 1- 4 stranice);
- 2.4. da je PRODAVATELJICA dana 1. prosinca 2023.g. dopunila pismo namjere iz članka 2.3. ovog Ugovora te nekretnine koje su predmet ovog Ugovora ponudila KUPCU po cijeni od 60 eura/m², što sveukupno iznosi za nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora iznos od 290.494,08 eura, što preračunato po fiksnom tečaju konverzije (1 euro=7,53450 kuna) iznosi 2.188.727,65 kuna;
- 2.5. da sukladno očitovanju Upravnog odjela za komunalne djelatnosti, promet i mjesnu samoupravu Grada Dubrovnika, klasa: 940-01/23-01/55, urbroj: 2117-01/23-01/55 od dana 17. travnja 2023.g. jugozapadnim dijelom č.zem. 35/2 k.o. Petrovo Selo prolazi dio nerazvrstane ceste Grada Dubrovnika oznake u NC-1-180 prema Odluci o nerazvrstanim cestama na području Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik" Grada Dubrovnika br. 1/20), a da je točna površina dijela nekretnine koji ulazi u cestu određena nakon terenskog mjerenja ovlaštenog vještaka geodetske struke Mladena Galinovića,

dipl.ing.geod, iz društva HABITAT GEO d.o.o. Dubrovnik, te iskazana preglednim nacrtom od dana 6. srpnja 2023.g. Istim je naznačeno da točna površina č.zem. 35/2 iznosi 12.813,00 m² dok je pod cestom dio od 442,00 m². Dio nekretnine na preglednoj skici šrafirana crvenom bojom nije predmet vještačenja i kupoprodaje budući da sukladno navedenom očitovanju predstavlja izvanknjižno vlasništvo KUPCA sukladno odredbama Zakona o cestama ("Narodne novine" br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 114/22, 04/23, 133/23), (prilog 2- 2 stranice);

- 2.6. da je PRODAVATELJICA dopisom iz stavka 2.4. ovog Ugovora zatražila da joj KUPAC nakon sklapanja Ugovora omogući pristup preko čest. zem. 35/2 k.o. Petrovo Selo do nekretnine oznake čest. zem. 277 k.o. Petrovo Selo, koja je u vlasništvu PRODAVATELJICE.
- 2.7. da je društvo Deltograd d.o.o. iz Dubrovnika po ovlaštenom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Damiru Joviću, mag.ing.aedif., izradilo Procjembeni elaborat br. 422/23 kojim je procijenjena tržišna vrijednost čest. zem. 267, 268, 269, 278, 35/2, sve k.o. Petrovo Selo, te je utvrđena tržišna vrijednost čest. zem. 267 u iznosu od 12.598,00 eura, čest. zem. 268 u iznosu od 17.084,00 eura, čest. zem. 269 u iznosu od 50.064,00 eura, čest. zem. 278 u iznosu od 79.020,00, te čest. zem. 35/2 u ukupnom iznosu od 815.991,00 eura od čega suvlasnički dio 10357/52628 dijela prava vlasništva uknjižen na ime PRODAVATELJICE iznosi 160.584,08 eura, odnosno sveukupna tržišna vrijednost nekretnina iz članka 1. ovog Ugovora u iznosu od 319.350,08 eura, što preračunato po fiksnom tečaju konverzije (1 euro=7,53450 kuna) iznosi 2.406.143,18 kuna;
- 2.8. da je Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Dubrovnika na 8. sjednici održanoj 12. prosinca 2023. godine donijelo Mišljenje, klasa: 940-01/23-01/59, urbroj: 2117-1-08-23-66 kojim je utvrđeno da je procjembeni elaborat iz članka 2.7. ovog Ugovora u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" broj: 78/15.);
- 2.9. da je Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 28. sjednici održanoj 14. prosinca 2023.g. donijelo Zaključak, KLASA: 940-01/23-01/55, URBROJ: 2117-1-09-23-___ kojim se u točki 1. izreke istoga prihvaća ponuda kupnju nekretnina katastarskih oznaka čest. zem. 35/2, 36, 37, 38, 39, 267, 268, 269 i 278, sve k.o. Petrovo Selo, točkom 2. istoga određeno je da su sredstva za kupnju istih u iznosu od 1.034.040,00 eura (milijuntridesetčetiritisućečetdeseteura) 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 imovine, da je točkom 3. istog ovlašten Gradonačelnik Grada Dubrovnika potpisati Ugovore o kupoprodaji nekretnina katastarskih oznaka čest. zem. 35/2, 36, 37, 38, 39, 267, 268, 269 i 278, sve k.o. Petrovo Selo, 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. 267, 268, 269 i 278, sve upisane u zk. ul. 403 k.o. Petrovo Selo, te suvlasnički dio 10357/52628 dijela prava vlasništva čest. zem. 35/2, upisane u zk. ul. 410 k.o. Petrovo Selo.

Članak 4.

Kupoprodajna cijena nekretnina iz članka 3. ovog Ugovora ukupno iznosi 290.494,08 eura, (slovima: dvjesto devedeset tisuća četiristo devedeset četiri eura i osam centi), odnosno prema fiksnom tečaju konverzije 2.188.727,65 kuna (slovima: dva milijuna sto osamdeset osam tisuća sedamsto dvadeset sedam kuna i šezdeset pet 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. 267, 268, 269 i 278 k.o. Petrovo Selo te na suvlasničkom dijelu 10357/52628 prava vlasništva č. zem. 35/2 k.o. Petrovo Selo.

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 na nekretninama katastarskih oznaka čest. zem. 267, 268, 269 i 278 k.o. Petrovo Selo te na suvlasničkom dijelu 10357/52628 prava vlasništva č. zem. 35/2 k.o. Petrovo Selo, uknjižbu prava vlasništva istih na svoje ime i korist uz istodobno brisanje tog prava s imena PRODAVATELJICE.

Članak 7.

Potpisom ovog ugovora PRODAVATELJICA jamči KUPCU da je samostalna i neposredna posjednica čest. zem. 267, 268, 269 i 278 sve k.o. Petrovo Selo 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 jamči KUPCU da je samostalna i neposredna suposjednica čest. zem. 35/2 k.o. Petrovo Selo te da na njenom suvlasničkom dijelu 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 nekretninama 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.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da PRODAVATELJICA može koristiti dio nekretnine oznake č.zem. 35/2 k.o. Petrovo Selo kako bi pristupila svojoj nekretnini oznake č.zem. 277 k.o. Petrovo Selo na način kako je pristupala do sklapanja ovog ugovora.

Nakon privođenja nekretnine iz prethodnog stavka prostorno planskoj namjeni, odnosno do

ishođenja akata prostornog uređenja i gradnje u svrhu realizacije projekta od interesa KUPCA stranke ovog ugovora obvezuju se potpisati ugovor o osnivanju služnosti prolaza na teret č.zem. 35/2 k.o. Petrovo Selo, a u korist č.zem. 277 k.o. Petrovo Selo, kojim će se definirat trasa služnosti imajući u vidu što manje opterećenje poslužne nekretnine i svrhu koja se istim ima postići.

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

Antonija Reim
po punomoćnici Mariji Bilić

gradonačelnik
Mato Franković

Klasa: 940-01/23-01/55
Urbroj:

KARMELA RADULOVIĆ, OIB: 63115500633, Pobrežje 1, 20236 Mokošica, 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. 36, 37, 38 i 39, sve upisane u zk. ul. 4 k.o. Petrovo Selo, te suvlasničkog dijela 11200/52628 prava vlasništva č. zem. 35/2, upisane u zk. ul. 410 k.o. Petrovo Selo.

Članak 2.

Ugovorne strane nadalje suglasno utvrđuju:

- 2.1. da su u zemljišnim knjigama Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Dubrovniku u zk. ul. 4 k.o. Petrovo Selo, nekretnine zemljišnoknjižnih oznaka čest. zem. 36, pašnjak površine 108,00 m², čest. zem. 37, vinograd površine 928,00 m², čest. zem. 38, šuma površine 291,00 m², i čest. zem. 39, vinograd površine 1.129,00 m² uknjižene kao vlasništvo PRODAVATELJICE;
- 2.2. da je u zemljišnim knjigama Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Dubrovniku u zk. ul. 410 k.o. k.o. Petrovo Selo, nekretnina oznake čest. zem. 35/2, šuma površine 13.157,00 m², uknjižena kao suvlasništvo PRODAVATELJICE za 11200/52628 dijela prava vlasništva;
- 2.3. da je PRODAVATELJICA ponudila KUPCU na prodaju nekretnine iz članka 2.1. te suvlasnički dio nekretnine iz članka 2.2. ovog Ugovora pismom namjere kojeg je KUPAC zaprimio dana 25. travnja 2023.g.;
- 2.4. da je PRODAVATELJICA dana 4. prosinca 2023.g. dopunila pismo namjere iz članka 2.3. ovog Ugovora te nekretnine koje su predmet ovog Ugovora ponudila KUPCU po cijeni od 60 eura/m², što sveukupno iznosi za nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora iznos od 305.323,67 eura, što preračunato po fiksnom tečaju konverzije (1 euro=7,53450 kuna) iznosi 2.300.461,19 kuna;
- 2.5. da sukladno očitovanju Upravnog odjela za komunalne djelatnosti, promet i mjesnu samoupravu Grada Dubrovnika, klasa: 940-01/23-01/55, urbroj: 2117-01/23-01/55 od dana 17. travnja 2023.g. jugozapadnim dijelom č.zem. 35/2 k.o. Petrovo Selo prolazi dio nerazvrstane ceste Grada Dubrovnika oznake u NC-1-180 prema Odluci o nerazvrstanim cestama na području Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik" Grada Dubrovnika br. 1/20), a da je točna površina dijela nekretnine koji ulazi u cestu određena nakon terenskog mjerenja ovlaštenog vještaka geodetske struke Mladena Galinovića, dipl.ing.geod, iz društva HABITAT GEO d.o.o. Dubrovnik, te iskazana preglednim nacrtom od dana 6. srpnja 2023.g. Istim je naznačeno da točna površina č.zem. 35/2 iznosi 12.813,00 m² dok je pod cestom dio od 442,00 m². Dio nekretnine na preglednoj

skici šrafiran crvenom bojom nije predmet vještačenja i kupoprodaje budući da sukladno navedenom očitovanju predstavlja izvanknjižno vlasništvo KUPCA sukladno odredbama Zakona o cestama ("Narodne novine" br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 114/22, 04/23, 133/23), (prilog 1- 2 stranice);

- 2.6. da je društvo Deltograd d.o.o. iz Dubrovnika po ovlaštenom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Damiru Joviću, mag.ing.aedif., izradilo Procjembeni elaboratom br. 422/23 kojim je procijenjena tržišna vrijednost čest. zem. 36, 37,38, 39 i 35/2, sve k.o. Petrovo Selo, te je utvrđena tržišna vrijednost čest. zem. 36 u iznosu od 7.124,00 eura, čest. zem. 37 u iznosu od 61.211,00 eura, čest. zem. 38 u iznosu od 19.194,00 eura, čest. zem. 39 u iznosu od 74.469,00, te čest. zem. 35/2 u ukupnom iznosu od 815.991,00 eura od čega suvlasnički dio 11200/52628 dijela prava vlasništva uknjižen na ime PRODAVATELJICE iznosi 173.654,69 eura, odnosno sveukupna tržišna vrijednost nekretnina iz članka 1. ovog Ugovora u iznosu od 335.652,69 eura, što preračunato po fiksnom tečaju konverzije (1 euro=7,53450 kuna) iznosi 2.528.975,19 kuna;
- 2.7. da je Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Dubrovnika na 8. sjednici održanoj 12. prosinca 2023. godine donijelo Mišljenje, klasa: 940-01/23-01/59, urbroj: 2117-1-08-23-66 kojim je utvrđeno da je procjembeni elaborat iz članka 2.6. ovog Ugovora u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" broj: 78/15.);
- 2.8. da je Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 28. sjednici održanoj 14. prosinca 2023.g. donijelo Zaključak, KLASA: 940-01/23-01/55, URBROJ: 2117-1-09-23-__ kojim se u točki 1. izreke istoga prihvaća ponuda kupnju nekretnina katastarskih oznaka čest. zem. 35/2, 36, 37, 38, 39, 267, 268, 269 i 278, sve k.o. Petrovo Selo, točkom 2. istoga određeno je da su sredstva za kupnju istih u iznosu od 1.034.040,00 eura (milijuntridesetčetiritsućečetirdeseteura) 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 imovine, da je točkom 3. istog ovlašten Gradonačelnik Grada Dubrovnika potpisati Ugovore o kupoprodaji nekretnina katastarskih oznaka čest. zem. 35/2, 36, 37, 38, 39, 267, 268, 269 i 278, sve k.o. Petrovo Selo, 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. 36, 37,38 i 39, sve upisane u zk. ul. 4 k.o. Petrovo Selo, te suvlasnički dio 11200/52628 dijela prava vlasništva čest. zem. 35/2, upisane u zk. ul. 410 k.o. Petrovo Selo.

Članak 4.

Kupoprodajna cijena nekretnina iz članka 3. ovog Ugovora ukupno iznosi 305.323,67 eura, (slovima: tristo pet tisuća tristo dvadeset tri eura i šezdeset sedam centi), odnosno prema fiksnom tečaju konverzije 2.300.461,19 kuna (slovima: dva milijuna tristo tisuća četiristo šezdeset jednu kuna i devetnaest 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. 36, 37, 38 i 39 k.o. Petrovo Selo te na suvlasničkom dijelu 11200/52628 prava vlasništva č. zem. 35/2 k.o. Petrovo Selo.

PRODAVATELJICA potpisom ovog Ugovora ovlašćuje KUPCA da bez njenog daljnjeg sudjelovanja na temelju ovog Ugovora i izjave iz članka 5. ovog Ugovora u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku zatraži i postigne na nekretninama katastarskih oznaka čest. zem. 36, 37, 38 i 39 k.o. Petrovo Selo te na suvlasničkom dijelu 11200/52628 prava vlasništva č. zem. 35/2 k.o. Petrovo Selo, uknjižbu prava vlasništva istih na svoje ime i korist uz istodobno brisanje tog prava s imena PRODAVATELJICE.

Članak 7.

Potpisom ovog ugovora PRODAVATELJICA jamči KUPCU da je samostalna i neposredna posjednica nekretnina oznaka čest. zem. 36, 37, 38 i 39, sve k.o. Petrovo Selo, 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 jamči KUPCU da je samostalna i neposredna suposjednica nekretnine oznake čest. zem. 35/2 k.o. Petrovo Selo te da na njenom suvlasničkom dijelu 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 nekretninama 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

Karmela Radulović

gradonačelnik
Mato Franković

Klasa: 940-01/23-01/55
Urbroj:

Marija Bilić
Donje selo 6
Mokošica



2204799	REPUBLIKA HRVATSKA	
	Grad Dubrovnik	
Prilježeno:	21.03.2023	
Klasifikacijska oznaka	Org. jedn.	
940-01/23-01/55	2117-1-08;	
Urudžbeni broj	Prilozi	Višednost:
15-23-01	0	-

N/P Pročelnice – Marijete МИАДИО

Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće

i pravne poslove

Pred Dvorom 1

Dubrovnik

Poštovana,

Slobodna sam obratiti Vam se ponudom za otkup privatnog zemljišta u k.o. Petrovo selo- Pobrežje u svoje ime i mojih sestara Katije Damjanović, Antonije Reim rod. Damjanović.

Zemljište označeno kao č. zem. 270/1,277,278,269,268,267,259/1, dio 35/2 (6674m29)

ukupne površine 18952 m2.

Ukoliko postoji interes grada Dubrovnika posredstvom Vašeg odjela, molim Vas da mi se javite na dole upisane podatke.

Marija Bilić

Mob. 098619150

e-mail : marijabi75@gmail.com

U Dubrovniku, 21. ožujak 2023.

U prilogu:

- Izvadci iz zemljišne knjige
- Izvodi iz posjedovnog lista
- Kopije katastarskog plana

POSEBNA PUNOMOĆ

Ja ANTONIJA REIM iz BREMERHAVEN
ulica FRIEDRICH - EBERT 28 OIB 66093534743

ovlašćujem
MARIJU BILIC iz MOKOSICE, DUBROVNIK
ulica DONJE SELO 6 OIB 11766686530

DA U MOJE IME MOŽE PRODATI SUIJEDEĆE NEKRETNINE
KOJI SAM VLASNIK:

ČEST: 246/2, 246/3, 267, 268, 269, 277, 278

Z. UJ. 403, K.O. PETROVO SELO

ČEST: 285 Z. UJ. 405, K.O. PETROVO SELO

TE U VEZI TOGA POTPISATI KUPOPRODAJNI UGOVOR S KANZULOM
KNIŽENJA U KORIST KUPCA; TE PRIMITI NOVAC
IZ KUPOPRODAJNE CIJENE

Antonijsa Reim

U Dubrovniku dana 25. 11. 2021. godine

Ja, javni bilježnik Luce Bronzan, Dubrovnik, Dr. A. Starčevića 24,
potvrđujem da je stranka:

ANTONIJA REIM, OIB 66093534743, BREMERHAVEN, FRIEDRICH EBERT 28, u mojoj
nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja
pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115962501 PU Dubrovačko-neretvanska.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u
iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-9348/2021
Dubrovnik, 25.11.2021.



Javni bilježnik
Luce Bronzan

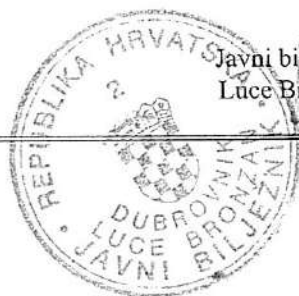
Ja, javni bilježnik **Luce Bronzan**, Dubrovnik, Dr. A. Starčevića 24,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

posebna punomoć - ovjerena pod brojem OV-9348/2021 dana 25.11.2021.

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 1 stranice i ovjerava se u 2 primjerka. Podnositelj
isprave je **ANTONIJA REIM, OIB 66093534743, BREMERHAVEN, FRIEDRICH EBERT 28.**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 20,00 kn uvećana za PDV u
iznosu od 5,00 kn.

Broj: OV-9349/2021
Dubrovnik, 25.11.2021.



PUNOMOĆ

Ovlašćujem(o)

MARIJU BILIĆ iz MOLOŠTE, DUBROVNIK;

ULICA DOVJE SELO 6 ; OIB 11766686530

,da me (nas) zastupa u građanskom, parničnom, vanparničnom, ovršnom ,
zemljišnoknjižnom postupku, kaznenom predmetu, postupku pred trgovačkim sudom, u
postupku pred tijelima državne uprave koji se vodi kod

DA U MOJE IME MOŽE PRODATI SLIJEDEĆU NEKRETNINU
kojoj SAM VLASNIK

ČEST. 35/2 Z. UL. 410 K.O. PETROVO SELO

TE U SVETI TOGA POTPISATI KUPOPRODAJNI UGOVOR S
KLAUZULOM UVIJETA U KORIST KUPECA; TE PRIMITI
KAPITAL IZ KUPOPRODAJNE CIJENE

pod poslovnim brojem _____

Ovlašćujem(o) ga - da me (nas) zastupa u svim mojim (našim) pravnim poslovima u sudu
i izvan suda i kod svih drugih državnih tijela te da zbog 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
poravnjanja, da daje nasljedne izjave te da prima novac i novčane vrijednosti i da o tome
izdaje potvrde.

Pristajem(o) da ga zamjenjuje _____

U DUBROVNIKU _____, dana 25.11. 2021, god

Opunomoćitelj: ANTONIJA REIM - BREMERHAUSEN
FRIEDRICH-EBERT 28 ; OIB: 66093534743

Antonija Reim

Ja, javni bilježnik ANDELKO STANIĆ, Dubrovnik, Dr. A. Starčevića 20,
potvrđujem da je stranka:

ANTONIJA REIM, OIB 66093534743, BREMERHAVEN, FRIEDRICH EBERT 28, u mojoj
nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja
pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 115962501 PU/Dubrovačko-neretv.

Javni bilježnik ne odgovara za sadržaj pismena temeljem čl. 77 ZJB. Pismeno se čuva 3 godine

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u
iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-7469/2021
Dubrovnik, 25.11.2021.



JAVNI BILJEŽNIK
ANDELKO STANIĆ
OIB: 92374932214

Za JAVNOG BILJEŽNIKA
ANDELKO STANIĆA
JAVNOBILJEŽNIČKI PRISJEDNIK
MILICA PARIĆ

Ja, javni bilježnik ANDELKO STANIĆ, Dubrovnik, Dr. A. Starčevića 20,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

Punomoć - ovjerena pod brojem OV-7469/2021 dana 25.11.2021.

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 1 stranice i ovjerava se u 1 primjerku. Podnositelj
isprave je **ANTONIJA REIM, OIB 66093534743, BREMERHAVEN, FRIEDRICH EBERT 28**.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 10,00 kn uvećana za PDV u
iznosu od 2,50 kn.

Broj: OV-7470/2021
Dubrovnik, 25.11.2021.



JAVNI BILJEŽNIK
ANDELKO STANIĆ
OIB: 92374932214

Za JAVNOG BILJEŽNIKA
ANDELKO STANIĆA
JAVNOBILJEŽNIČKI PRISJEDNIK
MILICA PARIĆ

Katija Damjanović

M. Kneževića 4

20236 Mokošica

e-mail: katijadamjanovic@gmail.com

tel. 099/50 41 236

	
2205475	REPUBLIKA HRVATSKA
Grad Dubrovnik	
Primljeno:	23.03.2023
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.
940-01/23-01/55	2117-1-08;
Priloženi broj	Prilozi Vrijednost
15-23-02	0

N/P Pročelnice – Marijete Hladilo *MH*

Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće

i pravne poslove

Pred Dvorom 1

Dubrovnik

Dubrovnik, 22. ožujka 2023. godine

Poštovana,

Ovime potvrđujem da sam suglasna s pismom namjere koje je moja sestra Marija Bilić predala Gradu Dubrovniku 21. ožujka 2023. godine protokolirano pod brojem KLASA: 940-01/23-01/55.

S poštovanjem,

K Damjanović
Katija Damjanović

Karmela Radulović
Pobrežje 1
20236 Mokošica



2213244	REPUBLIKA HRVATSKA	
Grad Dubrovnik		
Priljeno:	25.04.2023	
Klasifikacijske oznaka	Org. jed.	
940-01/23-01/55	2117-1-08;	
Uredbeni broj	Prilozi	Vrijednost
15-23-05	0	-

370

N/P Pročelnice – Marijete Hladilo

Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće

i pravne poslove

Pred Dvorom 1

Dubrovnik

Poštovana,

Slobodna sam obratiti Vam se ponudom za otkup privatnog zemljišta u k.o. Petrovo selo- Pobrežje
Zemljište označeno kao č. zem. dio 35/2 , 36,37,38,39 ukupne površine 5256 m2.

Ukoliko postoji interes grada Dubrovnika posredstvom Vašeg odjela, molim Vas da mi se javite na
dole upisane podatke.

Molim ovaj dopis vezati uz broj **KLASA: 940-01/23-01/55 od 21. ožujka 2023.**

Karmela Radulović

Mob. 0998334209

e-mail : nradulovic896@gmail.com

U Dubrovniku, 25. travnja 2023.

U prilogu:

- Izvadci iz zemljišne knjige
- Izvodi iz posjedovnog lista
- Kopije katastarskog plana

Karmela Radulović

Odvjetnik VLAHO MUJO
Bana Josipa Jelačića 31, p.p. 279, 20000 Dubrovnik
tel: 020/312 701 fax: 020/312 701
e-mail: vlaho.mujo@du.t-com.hr
OIB 30777672769

Dubrovnik, 16. svibnja 2023.



GRAD DUBROVNIK
Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove
Klasa: 940-01/23-01/55
Pred Dvorom 1
20000 Dubrovnik

2219148	REPUBLIKA HRVATSKA	
	Grad Dubrovnik	
Primljeno:	19.05.2023	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
940-01/23-01/55	2117-1-08;-05	
Uredbeni broj	Prilozi	Vrijednost:
15-23-08	2	-

Poštovani,

obraćam Vam se u ime i po nalogu svoje stranke Antuna Damjanovića, iz Mokošice, Marina Kneževića 4, suvlasnik nekretnine zemljišnoknjižne oznake kat. čest. 35/2 k.o. Petrovo Selo.

Ovim putem moja stranka iskazuje svoj interes za prodaju svog suvlasničkog dijela navedene nekretnine Gradu Dubrovniku.

Ukoliko je Grad Dubrovnik zainteresiran za kupnju najljepše molimo da nam uputite ponudu za otkup koja bi sadržavala cijenu i uvjete kupnje, te ćemo po zaprimljenoj ponudi izjasniti o istoj.

U prilogu:

- *zemljišnoknjižni postupak*
- *punomoć*

Punomoćnik:

ODVJETNIK
VLAHO MUJO
Bana Josipa Jelačića 31
20 000 Dubrovnik



P U N O M O Ć

Ovlašćujem(o) **VLAHA MUJA**, OIB 30777672769, odvjetnika iz Dubrovnika, Bana Josipa Jelačića 31 i **MARIJANU VODNICU VUKOVIĆ**, OIB 07100345803, odvjetnicu iz Dubrovnika, Bana Josipa Jelačića 31, da me (nas) zastupaju u građanskom, parničnom, izvanparničnom, ovršnom, zemljišnoknjižnom, kaznenom postupku, prekršajnom, postupku pred trgovačkim sudom, u postupku pred tijelima državne uprave koji se vodi kod

GRADA DUBROVNIKA

radi

pod poslovnim brojem _____

Povrh navedenog, ovlašćujem(o) ih 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 poduzimaju sve pravne radnje i upotrijebe sva u zakonu predviđena sredstva a naročito da podnose tužbe i ostale podneske, da sklapaju nagodbe, da daju nasljedničke izjave te da primaju novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaju potvrde.

U Dubrovniku, dana 10.05.23. godine.


(potpis)

ANUR DANJILović

Marija Bilić
Donje selo 6
20236 Mokošica

Katija Damjanović
Marina Kneževića 4
20 236 Mokošica

Antun Damjanović
Marina Kneževića 4
20 236 Mokošica

Antonija Reim
Friedrich Ebert 28
Bremerhaven

1039



2270858	REPUBLIKA HRVATSKA	
Grad Dubrovnik		
Primljeno:	04.12.2023	
Klasifikacijske oznaka	Org. jed.	
940-01/23-01/55	2117-1-08;	
Uruđbeni broj	Prilozi	Vrijednost
15-23-15	0	-

N/P Pročelnice – Marijete Hladilo
UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARENJE IMOVINOM, OPĆE
I PRAVNE POSLOVE
Pred Dvorom 1, Dubrovnik

PREDMET: Ponuda za otkup nekretnina u k.o. Petrovo Selo, KLASA: 940-01/23-01/55

Poštovana,

Obraćamo Vam se u svezi pisama namjere kojima smo ponudili Gradu Dubrovniku otkup privatnog zemljišta u k.o. Petrovo selo- Pobrežje (riječ je o nekretninama katastarskih oznaka č. zem. 278, 269, 268, 267, te dijela 35/2 k.o. Petrovo Selo).

Naime, za navedene nekretnine slobodni smo Vam ponuditi otkup istih po cijeni od 60 € (šezdeset eura) za metar kvadratni.

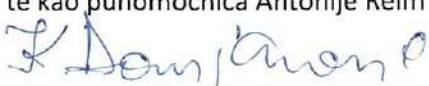
Također, ukoliko se iste odlučite kupiti zamolili bi da nam se omogući pristupi do nekretnina koje se također nalaze u našem vlasništvu, a nose katastarske oznake č.zem. 277, 270/1, 259/1 k.o. Petrovo Selo.

Predmetna ponuda odnosi se i na nekretnine upisane na ime Antonije Reim, a za koju je dostavljena na predmetnu klasu punomoć za zastupanje dana Mariji Bilić ovjerena po javnom bilježniku Luci Bronzan br. OV-9348/2021 od 25. studenoga 2021.g. te javnom bilježniku Anđelku Staniću u Dubrovniku BR. OV-7469/2021 od dana 25. studenoga 2021.g.


U Dubrovniku, 01. prosinca 2023. g.



Marija Bilić za sebe

te kao punomoćnica Antonije Reim


Katija Damjanović



Antun Damjanović

Karmela Radulović
Pobrežje 1
20236 Mokošica

1008

		
2270854	REPUBLIKA HRVATSKA	
Grad Dubrovnik		
Primljeno:	04.12.2023	
Klasifikacijske oznaka	Org. jed.	
940-01/23-01/55	2117-1-08;	
Urudžbeni broj	Prilozi	Vrijednost:
15-23-14	0	-

N/P Pročelnice – Marijete Hladilo

Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće

i pravne poslove

Pred Dvorom 1

Dubrovnik

PREDMET: Ponuda za otkup nekretnina u k.o. Petrovo Selo, KLASA: 940-01/23-01/55

Poštovana,

Obraćamo Vam se u svezi pisama namjere kojima smo ponudili Gradu Dubrovniku otkup privatnog zemljišta u k.o. Petrovo selo- Pobrežje (riječ je o nekretninama katastarskih oznaka č. zem. 36,37,38,39, te dijela 35/2 k.o. Petrovo Selo).

Naime, za navedene nekretnine slobodni smo Vam ponuditi otkup istih po cijeni od 60 € (šezdeset eura) za metar kvadratni.

Karmela Radulović

Mob. 0998334209

e-mail : nradulovic896@gmail.com

U Dubrovniku, 04. prosinac 2023.

Karmela Radulović



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 24.10.2023. 14:03

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 306924, PETROVO SELO

Broj ZK uložka: 403

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3969/2013

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	246/2	VINOGRAD			1014	Pripis iz uložka 1
2.	246/3	PAŠNJAK			219	Pripis iz uložka 1
3.	267	PAŠNJAK			191	Pripis iz uložka 1
4.	268	ORANICA			259	Pripis iz uložka 1
5.	269	ŠUMA			759	Pripis iz uložka 1
6.	277	ŠUMA			2877	Pripis iz uložka 1
7.	278	ORANICA			1198	Pripis iz uložka 1
		UKUPNO:			6517	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 REIM ANTONIJA, OIB: 66093534743, MOKOŠICA, MARINA KNEŽEVIĆA 4	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.10.2023.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 677911/2023



Kontrolni broj: 198561030b56bbd

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: 24.10.2023. 14:03

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 306924, PETROVO SELO

Broj ZK uložka: 4

Broj zadnjeg dnevnika: Z-980/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZGR. 16/3	KUĆA			32	
2.	36	PAŠNJAK			108	
3.	37	VINOGRAD			928	
4.	38	ŠUMA			291	
5.	39	VINOGRAD			1129	
6.	239	VRT			1241	
7.	245	ORANICA			417	
8.	246/1	VINOGRAD			554	
9.	247/3	ORANICA			1795	
10.	289/2	VINOGRAD			777	
11.	289/4	VINOGRAD			2805	
12.	291	ORANICA			504	
13.	296	VRT			320	
14.	332/1	ORANICA			227	
15.	337/1	ORANICA			572	
16.	345	ŠUMA			144	
17.	346	ORANICA			838	
18.	347	ŠUMA			237	
19.	350	ORANICA			2313	
20.	1971	Pobrežje DVORIŠTE NADSTREŠNICA GOSPODARSKE ZGRADE (OPĆE)			61 18 9 34	
21.	1972	Pobrežje DVORIŠTE GOSPODARSKE ZGRADE (OPĆE) POMOĆNA ZGRADA			375 304 36 15	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 306924, PETROVO SELO

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
		SPREMNIK			20	
		UKUPNO:			15668	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 26.01.2023.g. pod brojem Z-980/2023	
5.1	ZABILJEŽBA, Na temelju članka 149. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) zabilježuje se da za evidentiranje nadstrešnice površine 9 m2 izgrađene na kčbr. 1971 upisanoj u A I (jedan) u katastru nije priložena uporabna dozvola.	
	Zaprimljeno 26.01.2023.g. pod brojem Z-980/2023	
6.1	ZABILJEŽBA, Na temelju članka 149. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) zabilježuje se da za evidentiranje gospodarske zgrade (opće) površine 34 m2 izgrađene na kčbr. 1971 upisanoj u A I (jedan) u katastru nije priložena uporabna dozvola.	
	Zaprimljeno 26.01.2023.g. pod brojem Z-980/2023	
7.1	ZABILJEŽBA, Na temelju članka 149. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) zabilježuje se da za evidentiranje pomoćne zgrade površine 15 m2 izgrađene na kčbr. 1972 upisanoj u A I (jedan) u katastru nije priložena uporabna dozvola.	
	Zaprimljeno 26.01.2023.g. pod brojem Z-980/2023	
8.1	ZABILJEŽBA, Na temelju članka 149. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) zabilježuje se da za evidentiranje spremnika površine 20 m2 izgrađene na kčbr. 1972 upisanoj u A I (jedan) u katastru nije priložena uporabna dozvola.	
	Zaprimljeno 26.01.2023.g. pod brojem Z-980/2023	
9.1	ZABILJEŽBA, Na temelju članka 149. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) zabilježuje se da za evidentiranje gospodarske zgrade (opće) površine 36 m2 izgrađene na kčbr. 1972 upisanoj u A I (jedan) u katastru nije priložena uporabna dozvola.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	2. Vlasnički dio: 1/1 RADULović KARMELA POK. ANTUNA ROĐ. ĐUROVIĆ, OIB: 63115500633, MOKOŠICA, PETROVO SELO, POBREŽJE, POBREŽJE 1.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.10.2023.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 677909/2023

**Kontrolni broj: 1985609492040de**

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: 24.10.2023. 14:01

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 306924, PETROVO SELO

Broj ZK uložka: 410

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3969/2013
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	35/2	ŠUMA			13157	Pripis iz uložka 380
		UKUPNO:			13157	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 11200/52628 RADULOVIĆ KARMELA POK. ANTUNA ROĐ. ĐUROVIĆ, MOKOŠICA, PETROVO SELO, POBREŽJE, POBREŽJE 1.	
2.	Suvlasnički dio: 10357/52628 REIM ANTONIJA, OIB: 66093534743, MOKOŠICA, MARINA KNEŽEVIĆA 4	
3.	Suvlasnički dio: 10357/52628 BILIĆ MARIJA, OIB: 11766686530, MOKOŠICA, DONJE SELO 6	
4.	Suvlasnički dio: 10357/52628 DAMJANOVIĆ KATIJA, OIB: 23990553735, MOKOŠICA, MARINA KNEŽEVIĆA 4	
5.	Suvlasnički dio: 10357/52628 DAMJANOVIĆ ANTUN POK. IGORA, OIB: 77487993181, MOKOŠICA, MARINA KNEŽEVIĆA 4	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.10.2023.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 677904/2023



Kontrolni broj: 19856019d6add6d

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: 24.10.2023

OSS evidencijski broj: 2716162/2023

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PETROVO SELO (Mbr. 306924)

Posjedovni list: 311

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	RADULOVIĆ KARMELA, P. ANTUNA ROĐ. ĐUROVIĆ, POBREŽJE 1, POBREŽJE, HRVATSKA (VLASNIK)	63115500633

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
		36	DO	108	3		
			PAŠNJAK	108			
		37	DO	928	3		
			PAŠNJAK	928			
		38	DO	291	3		
			ŠUMA	291			
		39	DO	1129	3		
			PAŠNJAK	1129			
Ukupna površina katastarskih čestica				2456			

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: 198563123e0b07d

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
DUBROVNIK

Stanje na dan: 24.10.2023

OSS evidencijski broj: 2716162/2023

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PETROVO SELO (Mbr. 306924)

Posjedovni list: 328

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	REIM ANTONIJA R. DAMJANOVIĆ P. IGORA, MARINA KNEŽEVIĆA 4, NOVA MOKOŠICA, HRVATSKA (VLASNIK)	66093534743

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		267	DUBRAVA	191	3		
			ŠUMA	191			
		268	DUBRAVA	259	3		
			PAŠNJAK	259			
		269	DUBRAVA	759	3		
			ŠUMA	759			
		278	NJIVICE	1198	3		
			PAŠNJAK	1198			
Ukupna površina katastarskih čestica				2407			

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: 198563137fb1d69

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.urednizemlja.hr/public/preuzmiDokumentOnasomKontrolnogLista>. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i starije podatke u trenutku izdavanja isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
DUBROVNIK

Stanje na dan: 24.10.2023

OSS evidencijski broj: 2716162/2023

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: **PETROVO SELO (Mbr. 306924)**

Posjedovni list: 337

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
11200/52628	RADULOVIĆ KARMELA, P. ANTUNA ROĐ. ĐUROVIĆ, POBREŽJE 1, POBREŽJE, HRVATSKA (VLASNIK)	63115500633
10357/52628	REIM ANTONIJA R. DAMJANOVIĆ P. IGORA, MARINA KNEŽEVIĆA 4, NOVA MOKOŠICA, HRVATSKA (VLASNIK)	66093534743
10357/52628	BILIĆ MARIJA, R. DAMJANOVIĆ P. IGORA, OD IZVORA 53, NOVA MOKOŠICA, HRVATSKA (VLASNIK)	11766686530
10357/52628	DAMJANOVIĆ KATIJA, P. IGORA, FERENŠČICA 76, ZAGREB (VLASNIK)	23990553735
10357/52628	DAMJANOVIĆ ANTUN, P. IGORA, NOVA MOKOŠICA, OD IZVORA 53 (VLASNIK)	77487993181

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
		35/2	ZA NJIVICE	13157	3		
			PAŠNJAK	6000			
			ŠUMA	7157			
Ukupna površina katastarskih čestica				13157			

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 tarifí upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 19856309ee966bc

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
DUBROVNIK

K.o. PETROVO SELO
k.č.br.: 267 , 268 , 269 , 278 , 36 i druge.

Stanje na dan: 24.10.2023.
OSS evidencijski broj: 2716162/2023

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: 19856307fb4787d

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



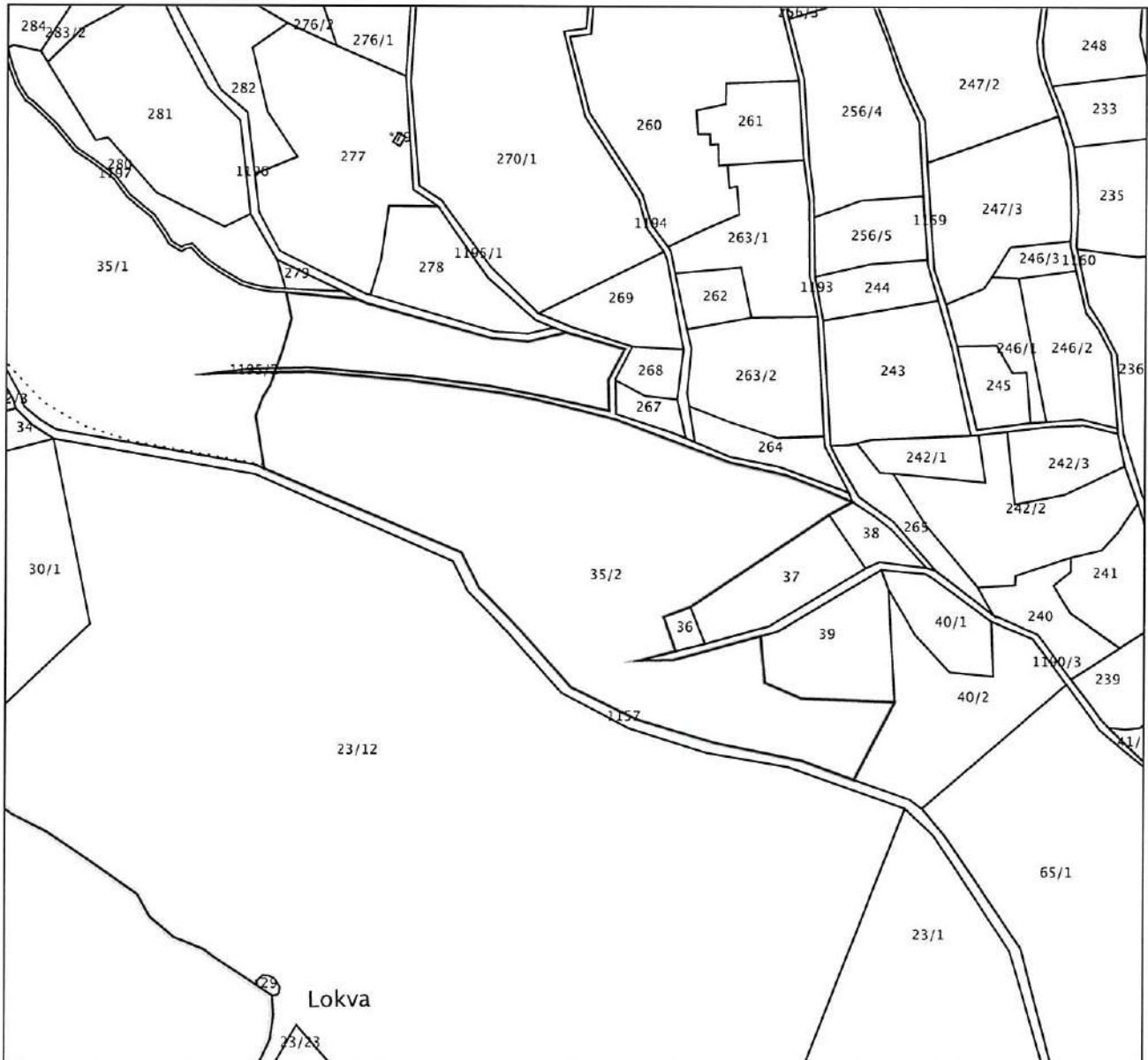
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
DUBROVNIK

K.o. PETROVO SELO
k.č.br.: 35/2

Stanje na dan: 24.10.2023.
OSS evidencijski broj: 2716162/2023

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
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. I. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 19856308e474d87

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša

KLASA: 350-05/22-10/471

URBROJ: 2117-1-06/4-22-3

Dubrovnik, 19. listopada 2022.

Grad Dubrovnik, Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša, povodom zahtjeva Marije Bilić, Donje selo 6, 20236 Mokošica, 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. 35/2, 270/1, 277, 278, 269, 268 i 267 sve k.o. Petrovo Selo 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) kao prostornog plana šireg područja i Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, 10/05, 10/07, 8/12, 3/14, 9/14, 4/16, 25/18, 13/19, 8/20, 5/21 i 8/21) kao prostornog plana užeg područja. Č.zem. 259 k.o. Petrovo selo ne postoji ali postoje č.zem. 259/1 i 259/2 k.o. Petrovo selo.

1. PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA DUBROVNIKA

1.1. Prema kartografskom prikazu „Građevinska područja naselja Dubrovnik PPU-a Grada Dubrovnika“, č.zem. 259/1 i 259/2 k.o. Petrovo Selo nalaze se izvan građevinskog područja naselja, č.zem. 270/1 i 277 k.o. Petrovo selo dijelom se nalaze unutar a dijelom izvan građevinskog područja naselja a č.zem. 35/2, 278, 269, 268 i 267 k.o. Petrovo selo u građevinskom područja naselja. U skladu s člankom 201. Zakona o prostornom uređenju, Grad Dubrovnik donio je Dopunu PPU-a Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, 19/15) u kojoj su određeni neuređeni dijelovi građevinskog područja i izgrađeni dijelovi tih područja planirani za urbanu preobrazbu. Prema karti „Građevinska područja naselja Dubrovnik Dopune PPU-a Grada Dubrovnika“, predmetne katastarske čestice koje se nalaze unutar građevinskog područja naselja određene su kao „neuređeni“ dio neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja čime se, u takvim područjima, onemogućava izdavanje akata za gradnju novih građevina do donošenja planiranog urbanističkog plana uređenja

2. GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA DUBROVNIKA

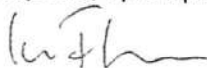
- 2.1. Prema kartografskom prikazu „Korištenje i namjena prostora GUP-a Grada Dubrovnika“,
- 2.2. Č.zem. 259/1 i 259/2 k.o. Petrovo selo nalaze se u zoni označenoj kao „osobito vrijedno obradivo tlo“.
- 2.3. Sjeverni dio č.zem. 277 k.o. Petrovo selo nalazi se u zoni označenoj kao „vrijedno obradivo tlo“ a južni dio predmetne katastarske čestice nalazi se u zoni gospodarske, proizvodne namjene (I1 – pretežito industrijska, I2 – pretežito zanatska).
- 2.4. Sjeverni dio č.zem.277/1 k.o. Petrovo selo nalazi se u zoni označenoj kao „osobito vrijedno obradivo tlo“ a južni dio predmetne katastarske čestice nalazi se u zoni gospodarske, proizvodne namjene (I1 – pretežito industrijska, I2 – pretežito zanatska)
- 2.5. Č.zem. 35/2 k.o. Petrovo selo nalazi se u zoni gospodarske, proizvodne namjene (I1 – pretežito industrijska, I2 – pretežito zanatska) Preko dijela ove katastarske čestice prolazi koridor prometnice.

- 2.6. Temeljem članka 38. stavak 1. Odluke o donošenju GUP-a Grada Dubrovnika u okviru gospodarske zone Pobrežje planirani su sljedeći sadržaji: prerađivačko-proizvodni pogodni, obrtni sadržaji, veletrgovački i trgovački sadržaji, servisi, obrti i usluge, komunalni sadržaji, objekti infrastrukture. U okviru gospodarske zone Pobrežje, planirana je i lokacija za građevinskim otpad, reciklažno dvorište i pretovarnu stanicu.
- 2.7. Prema kartografskom prikazu „**Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite GUP-a Grada Dubrovnika**“, č.zem. 35/2, 278, 269, 268, 267 i južni dijelovi č.zem. 270/1 i 277 sve k.o. Petrovo selo nalaze se unutar obuhvata za koji je planirana izrada urbanističkog plana uređenja (UPU 1.8).
3. U tijeku je izrada Izmjena i dopuna PPU-a i GUP-a Grada Dubrovnika.

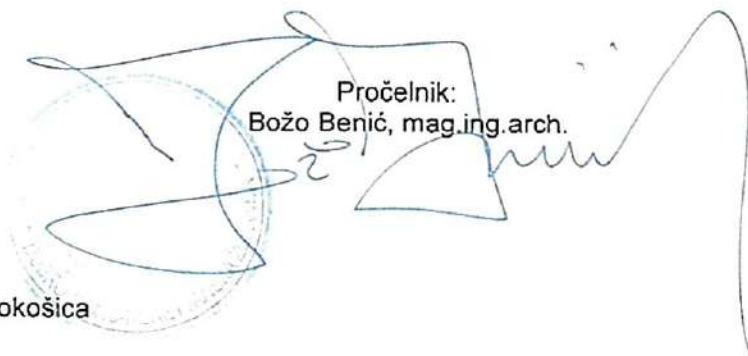
Uvid u prostorno-plansku dokumentaciju Grada Dubrovnika moguće je izvršiti u Upravnom odjelu za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša, Pred Dvorom 1, Dubrovnik (pon.-pet. od 9 do 12 sati) i na web stranici Grada Dubrovnika – www.dubrovnik.hr.

***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. Marija Bilić
Donje selo 6, 20236 Mokošica
2. Evidenciji, ovdje
3. Pismohrana



TUMAČ ZNAKOVA

- GRANICA GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
- GRANICA GRADEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA

I RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

- MJEŠOVITA NAMJENA
PRETEŽITO STANOVANJE
- GOSPODARSKA NAMJENA
- POSLOVNA NAMJENA
- UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA
- ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
- JAVNE ZELENE POVRŠINE - ŠPORTSKO-REKREACIJSKI PARK
- ZAŠTITNE ZELENE, PEJZAŽNE I KULTIVRANE POVRŠINE
- GROBLJE
- PROMETNE POVRŠINE I OBLA

II RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA

- GOSPODARSKA NAMJENA
- UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA
- ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
- GOLF
- GROBLJE
- ZAŠTITNO OBALNO PODRUČJE MORA
(Zakon o čuvanju i sigurnosti Zračne o prostornom uređenju
N1 109/04 od 27.07.2004 g.)
- OBUHVAAT PROSTORNOG PLANA UŽEG PODRUČJA KOJE JE NASNAZI

Zemlja	CROVIA		
Grad	DUBROVNIK		
Način prostornog plana	PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA DUBROVNIKA - prostorne namjene i područja d.o.		
Način korištenja zemlje	GRADEVINSKA PODRUČJA NASELJA - DUBROVNIK		
Broj korištenja zemlje	4.2	Skala korištenja zemlje	1:5000
Obim prostornog plana	"Municipal plan of Dubrovnik", N. 101		
Obim prostornog plana u ovom području	"Municipal plan of Dubrovnik", N. 101, 402, 403 + isprave 394, 395 + prostorni plan, 1995, 1996 + prostorni plan, 2004, 1076, 1078 + prostorni plan, 2011, 2014 + isprave		
Ime i adresa izdavača	GRAD DUBROVNIK Uprava za prostorno uređenje, prostorni planovi i zaštita okoliša		
Ime i adresa izdavača ovog područja	LPSOS d.o.o. Biv. za prostorno uređenje, urbaniz. i zašt. okoliša Opatovica		
Ime i adresa izdavača ovog područja	M.P. SAJLA ŠPORNICA, 8101, 8102		
Ime i adresa izdavača ovog područja	Općina za Statistiku i Posrednik Gradskog vijeća Grada Dubrovnika Ploče		
Ime i adresa izdavača ovog područja	M.P. SAVIĆ BRNO		



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša

KLASA: 940-01/23-01/55

URBROJ: 2117/01-06/4-23-7

Dubrovnik, 18. svibnja 2023.

163

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. 36, 37, 38 i 39 k.o. Petrovo Selo 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) kao prostornog plana šireg područja i Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, 10/05, 10/07, 8/12, 3/14, 9/14, 4/16, 25/18, 13/19, 8/20, 5/21 i 8/21) kao prostornog plana užeg područja.

1. PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA DUBROVNIKA

1.1. Prema kartografskom prikazu „**Građevinska područja naselja Dubrovnik PPU-a Grada Dubrovnika**“, č.zem. 36, 37, 38 i 39 k.o. Petrovo Selo nalaze se u građevinskom područja naselja. U skladu s člankom 201. Zakona o prostornom uređenju, Grad Dubrovnik donio je Dopunu PPU-a Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, 19/15) u kojoj su određeni neuređeni dijelovi građevinskog područja i izgrađeni dijelovi tih područja planirani za urbanu preobrazbu. Prema karti „Građevinska područja naselja Dubrovnik Dopune PPU-a Grada Dubrovnika“, č.zem. 36, 37, 38 i 39 k.o. Petrovo selo određene su kao „neuređeni“ dio neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja čime se, u takvim područjima, onemogućava izdavanje akta za građenje novih građevina do donošenja planiranog urbanističkog plana uređenja

2. GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA DUBROVNIKA

2.1. Prema kartografskom prikazu „**Korištenje i namjena prostora GUP-a Grada Dubrovnika**“, č.zem. 36, 37, 38 i 39 k.o. Petrovo Selo nalaze se u zoni gospodarske, proizvodne namjene (I1 – pretežito industrijska, I2 – pretežito zanatska). Temeljem članka 38. stavak 1. Odluke o donošenju GUP-a Grada Dubrovnika u okviru zone Pobrežje planirani su sljedeći sadržaji: prerađivačko-proizvodni pogodni, obrtni sadržaji, veletrgovački i trgovački sadržaji, servisi, obrti i usluge, komunalni sadržaji, objekti infrastrukture. U okviru gospodarske zone Pobrežje, planirana je i lokacija za građevinskim otpad, reciklažno dvorište i pretovarnu stanicu.

2.2. Prema kartografskom prikazu „**Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite GUP-a Grada Dubrovnika**“, č.zem. 36, 37, 38 i 39 k.o. Petrovo Selo u obuhvatu su za koji je obvezna izrada urbanističkog plana uređenja (UPU 1.8).

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

NAPOMENA: Detaljni kriteriji za uređenje prostora i urbanističko-tehnički uvjeti za gradnju utvrđuju se isključivo u postupku 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.



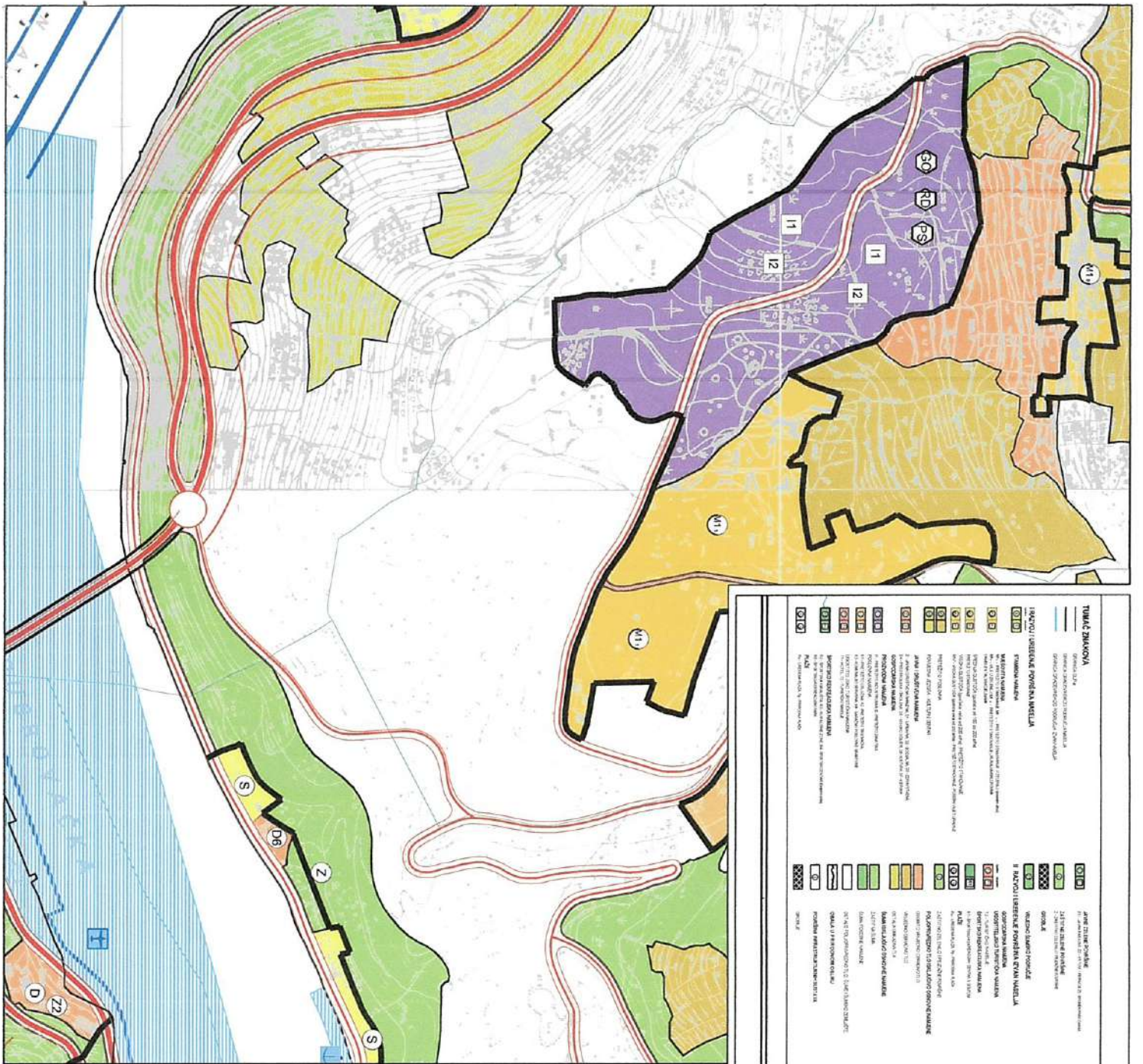
Pročetnik:

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



- ### TIPIKALNA ZNAČENJA
- I. IZ OBLASTI IZVODENJA PLANIRANJA**
- GRANICA OBLASTI IZVODENJA PLANIRANJA
 - GRANICA OBLASTI IZVODENJA PLANIRANJA (OGRANIČENJE NAJVIŠE DOKOLICE)
- II. IZ OBLASTI IZVODENJA PLANIRANJA (I) IZ OBLASTI IZVODENJA PLANIRANJA**
- FRANŠIZNA ZONA**
 - FRANŠIZNA ZONA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
 - FRANŠIZNA ZONA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
 - FRANŠIZNA ZONA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
- III. IZ OBLASTI IZVODENJA PLANIRANJA (II) IZ OBLASTI IZVODENJA PLANIRANJA**
- POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
 - POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
 - POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
 - POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
 - POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
 - POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
 - POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
 - POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
- IV. IZ OBLASTI IZVODENJA PLANIRANJA (III) IZ OBLASTI IZVODENJA PLANIRANJA**
- POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
 - POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
 - POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
 - POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
- V. IZ OBLASTI IZVODENJA PLANIRANJA (IV) IZ OBLASTI IZVODENJA PLANIRANJA**
- POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
 - POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
- VI. IZ OBLASTI IZVODENJA PLANIRANJA (V) IZ OBLASTI IZVODENJA PLANIRANJA**
- POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
 - POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
- VII. IZ OBLASTI IZVODENJA PLANIRANJA (VI) IZ OBLASTI IZVODENJA PLANIRANJA**
- POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
 - POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
- VIII. IZ OBLASTI IZVODENJA PLANIRANJA (VII) IZ OBLASTI IZVODENJA PLANIRANJA**
- POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
 - POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
- IX. IZ OBLASTI IZVODENJA PLANIRANJA (VIII) IZ OBLASTI IZVODENJA PLANIRANJA**
- POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
 - POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
- X. IZ OBLASTI IZVODENJA PLANIRANJA (IX) IZ OBLASTI IZVODENJA PLANIRANJA**
- POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
 - POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)

- ### OSTALI SIMBOLI
- POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
 - POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
 - POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
 - POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
 - POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
 - POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
 - POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
 - POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
 - POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
 - POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
 - POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
 - POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
 - POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
 - POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
 - POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)
 - POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA)

Zemlja	DUBROVAČKO-NERETVAJSKA
Grad	DUBROVNIK
Naziv područja planiranja	GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA DUBROVNIKA - predloženi benaurini i grubi dio
Naziv ustanove planiranja	KORISTEĆE IMOVINE PROSTORA
Broj lističnog priručnika	1.
Mjerilo	1:5000
Opis područja planiranja	Staro ime grada Dubrovnik - 10 661
Godina izdavanja ovog lista o dovođenju plana	Godina izdavanja Grada Dubrovnik - 1995, 1997, 1997, 2011, 2011, 2011, predloženi benaurini i grubi dio, 2019, 2019, 2020 - predloženi benaurini i grubi dio
Nadležni nadležni področje planiranja	GRAD DUBROVNIK Upravni odbor za urbanu i područnu razvojnu razvojnu
Stručni tim/tehnički nadležni področje planiranja	Urbos d.o.o. Bila za urbanu razvojnu razvojnu razvojnu razvojnu razvojnu
M.P.	MIRA WADROVA, dipl. eng.
Titel koji uređuje godišnje izdavanje i priručnik do planiranja	Odbor za Študij / Područje Gradskog vijeća Grada Dubrovnik
U.P.	MARCO BIZIC



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Upravni odjel za komunalne djelatnosti,
promet i mjesnu samoupravu
KLASA: 940-01/23-01/55
URBROJ: 2117-1-03-05/3-23-04
Dubrovnik, 17. travnja 2023.g.

1250

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

PREDMET: Marija Bilić i dr.. ponuda za otkup nekretnina oznake č.zem. 270/1, 277, 278, 269, 268, 267, 259/1 te dijela č.zem. 35/2 sve k.o. Petrovo Selo - očitovanje, daje se

Postupajući po Vašem zahtjevu dopisom KLASA: 940-01/23-01/55, URBROJ: 2117-1-08-23-03 od 30. ožujka 2023., kojim ste zatražili očitovanje o statusu č.zem. 270/1, 277, 278, 269, 268, 267, 259/1 te dijela č.zem. 35/2 sve k.o. Petrovo Selo odnosno predstavlja li dio predmetnih čestica zemlje sukladno Zakonu o cestama („Narodne novine“ br. 84/11, 22/13, 148/13, 92/14 i 110/19) dio nerazvrstane ceste odnosno prema Zakonu o komunalnom gospodarstvu (Narodne Novine, br. 68/18, 110/18 i 32/20) dio komunalne infrastrukture Grada Dubrovnika, a sve u funkciji ponude za otkup predmetnih nekretnina koju su Gradu Dubrovniku dostavile Marija Bilić i Katija Damjanović iz Mokošice i Antonija Reim iz Bremerhavena.

Uvidom u dostavljeni zahtjev, Generalni urbanistički plan Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 10/05, 10/07, 8/12, 3/14, 9/14, 19/15, 18/16, 25/18, 13/19, 05/21, 08/21-pročišćeni tekst i 19/22) – dalje u tekstu *Plan*, odnosno Geoinformacijski sustav Grada Dubrovnika sukladno Zakonu o cestama, odnosno Zakonu o komunalnom gospodarstvu te Odluci o nerazvrstanim cestama na području Grada Dubrovnika (Službeni glasnik Grada Dubrovnika 01/20) – u daljnjem tekstu Odluka, jugozapadni dio č.zem. 35/2 k.o. Petrovo Selo predstavlja dio nerazvrstane ceste Grada Dubrovnika (oznaka u Odluci NC 1-180). Dok preko ostalih č.zem. 270/1, 277, 278, 269, 268, 267, 259/1 sve k.o. Petrovo Selo ne prolazi nerazvrstana cesta sukladno Zakonu o cestama odnosno komunalna infrastruktura u vlasništvu Grada Dubrovnika sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu.



Pročelnica
Matilda Krile Prkoča, dipl.oecc.






DOSTAVITI:

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

 površina č. zem. 35/2 je 12813 m² – površina bez ceste je 12371 m²

 površina č. zem. 35/2 pod cestom je 442 m²

ó

	ovlašten geodet	MILADEN GALINOVIĆ, geodet.
	investitor	DR. G. DUBROVNIK GRAD DRAGONIK DUBROVNIK
	projekt	PREGLADNI NACRT
	datum	06.07.2023.
	skala	M 1:750

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 – 54/23
kat.čes. 35/2, 269, 268, 267,278,36,38 sve k.o. Petrovo selo

Nekretnina: **Građevinsko zemljište u k.o. Petrovo selo**

Lokacija: **Dubrovnik, Petrovo selo**

Naručitelj: **Grad Dubrovnik**

Svrha: **kupoprodaja**

Dubrovnik, listopad 2023. godine

NARUČITELJ:

Grad Dubrovnik

VLASNIK:

Prema zk.uošku 410, 403, 4, ko Petrovo selo

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina

Adresa:

**čest.zem. 35/2, 269, 268, 267, 278, 36,37,38 i
39 ko Petrovo selo**

Zemljišnoknjižni uložak:

Dubrovnik, Petrovo selo

Zemljišnoknjižna čestica:

410,403,4

ZK Katastarska općina:

32/5,269,268,267,278,36,37,38,39

Općinski sud u

Petrovo selo

Katastarska čestica:

Dubrovniku

Katastarska općina:

35/2,269,268,267,278,36,37,38,39

Namjena:

Petrovo selo

Datum pregleda nekretnine:

industrijska

Svrha procjenjivanja:

05.10.2023.

Pretpostavka procjenjivanja:

Određivanje tržišne vrijednosti

Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretninu :

čest.zem. 35/2, 269, 268, 267, 278, 36,37,38 i 39 ko Petrovo selo

na lokaciji:

Dubrovnik, Petrovo selo

iznosi :

576.500,00 €

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 BEGOVIC
Vrijeme potpisivanja:
01-02-2021
09:53:02

DN
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
2.5.4.97#130D48523830353737303036393234
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 zemljišta za dio z.k.č.35/2,269,268,267,278,36,37,38,39 , upisane u ZK uložak br. 410,403,4, k.o. Petrovo selo, a radi potreba naručitelja. Zemljište se nalazi na području Grada Dubrovnika, u naselju , uređeno zemljište, komunalna namjena

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 ²) dio	
					z.k.	katastar
410	Petrovo selo	35/2	35/2	šuma	12.371,00	12.371,00
403	Petrovo selo	267	267	pašnjak	191,00	191,00
403	Petrovo selo	268	268	oranica	259,00	259,00
403	Petrovo selo	269	269	šuma	759,00	759,00
403	Petrovo selo	278	278	oranica	1.198,00	1.198,00
4	Petrovo selo	36	36	pašnjak	108,00	108,00
4	Petrovo selo	37	37	vinograd	928,00	928,00
4	Petrovo selo	38	38	šuma	291,00	291,00
4	Petrovo selo	39	39	vinograd	1.129,00	1.129,00
POVRŠINA UKUPNO (m²):					17.234,00	17.234,00

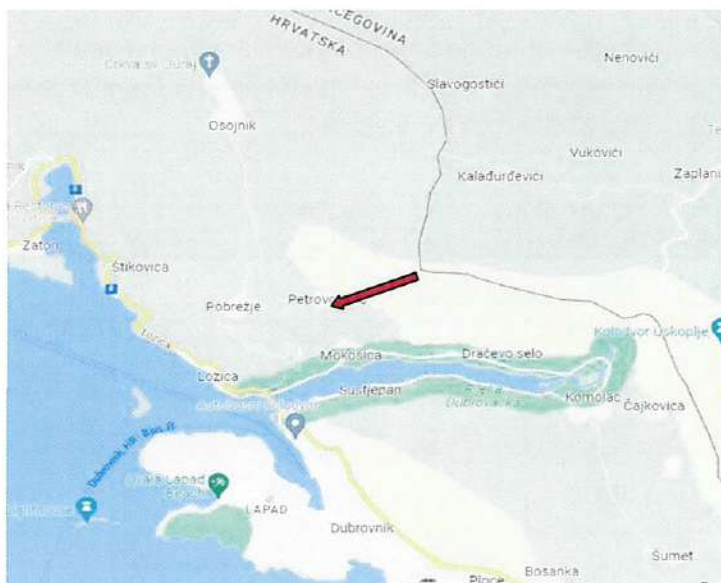
Vlasnik: Prema zk.uošku 410, 403, 4, ko Petrovo selo

Teret: Prema e-izvatku, zk.ul.br. 410,403,4 ko Petro selo

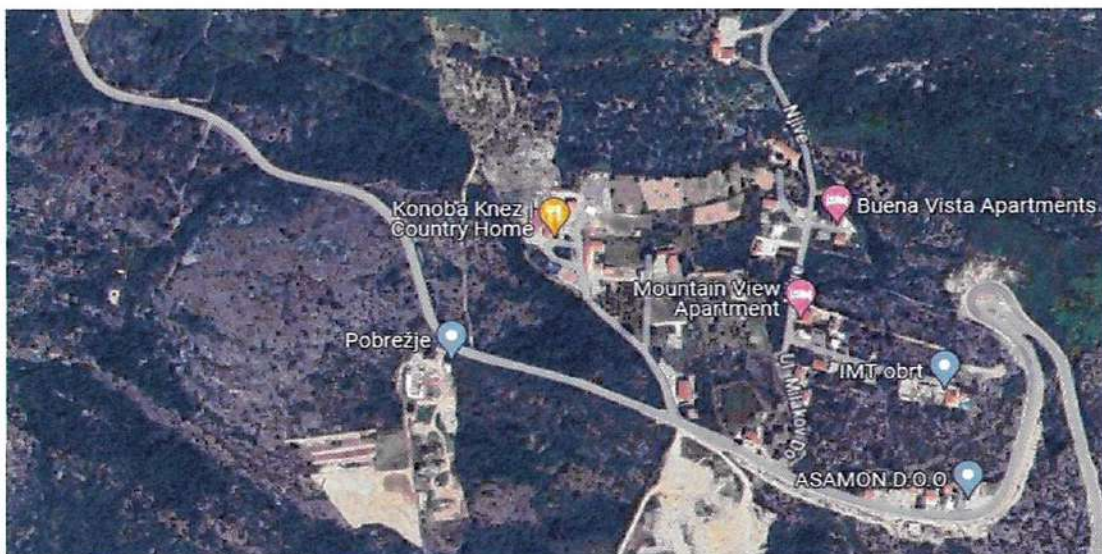
LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se na području Grada Dubrovnika, u naselju Petrovo selo

Makrolokacija



Mikrolokacija



3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 05.10.2023.
Datum kakvoće: 05.10.2023.
Datum vrednovanja: 05.10.2023.

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. popis posjeda

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 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

● Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 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 Petrovo selo, kč 35/2,296,368,267,278,36,37,38,39 ko Osojnik upisane u zk uložak broj 516. Zemljište je u izdvojenom dijelu građevinskog područja Grada Dubrovnika mjestu Osojnik u zoni K3- komunalno-servisna.

U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena:

Pristup na javnu prometnu površinu:	DA
Vodovod priključak	NE
Kanalizacija priključak	NE
Elektroopskrba priključak	DA
Plin priključak:	NE
kategorija zemljišta prema čl. 10 Pravilnika NN 105/15	2. kategorija

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

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU PREGLEDNIK

k,č. 35/2,269,268,267,278,36,37,38,39 ko Petrovo selo.

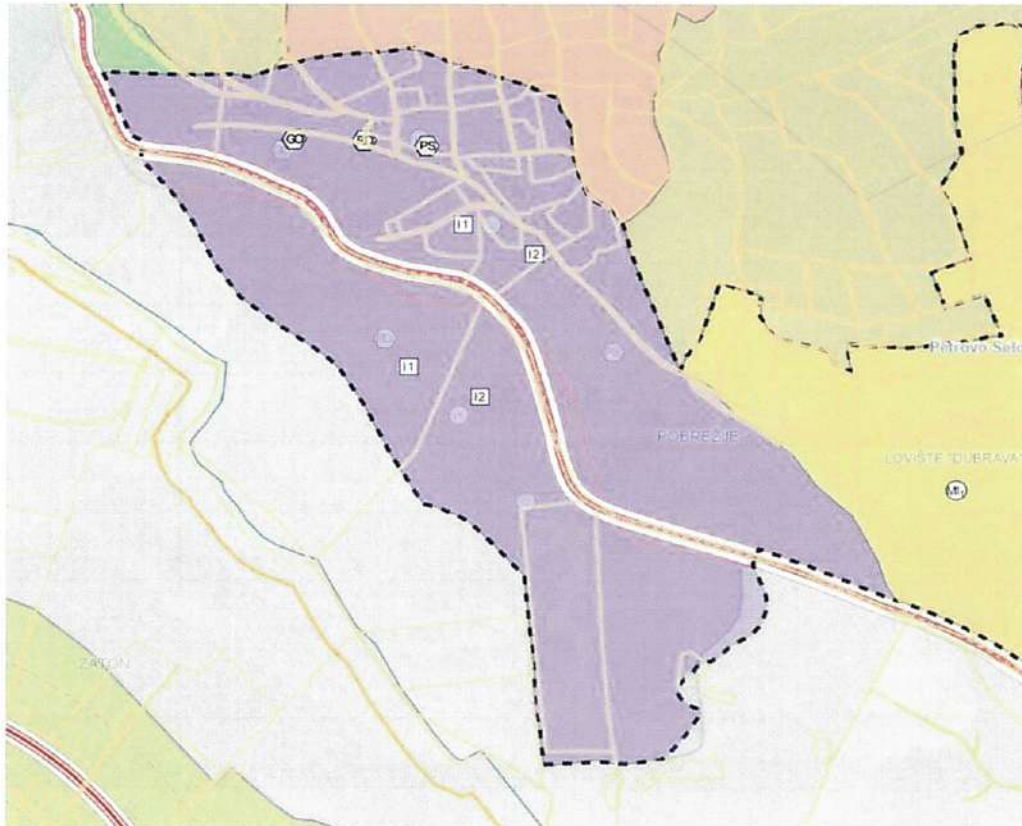


Izvor; <http://geoportal.dgu.hr/>

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 izdvojenom dijelu građevinskog područja naselja u ko Osojnik

Prema GUP-u GRADA DUBROVNIKA na e-portal^u GRADA DUBROVNIKA, vidljivo je da se predmetne k.č. nalaze u zoni: M1

Kategorija:

1.

Namjena:

I1, I2-industrijska zona

Uvjeti korištenja:

azil za napuštene životinje

Maximalni koeficijent iskoristivosti:

1,2

Maximalni koeficijent izgrađenosti:

0,50

Minimalna površina prirodnog terena:

250 m²

6. Rekapitulacija površina

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta/površina procjenjivanja (m ²)	
					z.k.	katastar
410	Petrovo selo	35/2	35/2	šuma	12.371,00	12.371,00
403	Petrovo selo	267	267	pašnjak	191,00	191,00
403	Petrovo selo	268	268	oranica	259,00	259,00
403	Petrovo selo	269	269	šuma	759,00	759,00
403	Petrovo selo	278	278	oranica	1.198,00	1.198,00
4	Petrovo selo	36	36	pašnjak	108,00	108,00
4	Petrovo selo	37	37	vinograd	928,00	928,00
4	Petrovo selo	38	38	šuma	291,00	291,00
4	Petrovo selo	39	39	vinograd	1.129,00	1.129,00
POVRŠINA PROCJENJIVANJA UKUPNO (m²):					17.234,00	17.234,00

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.

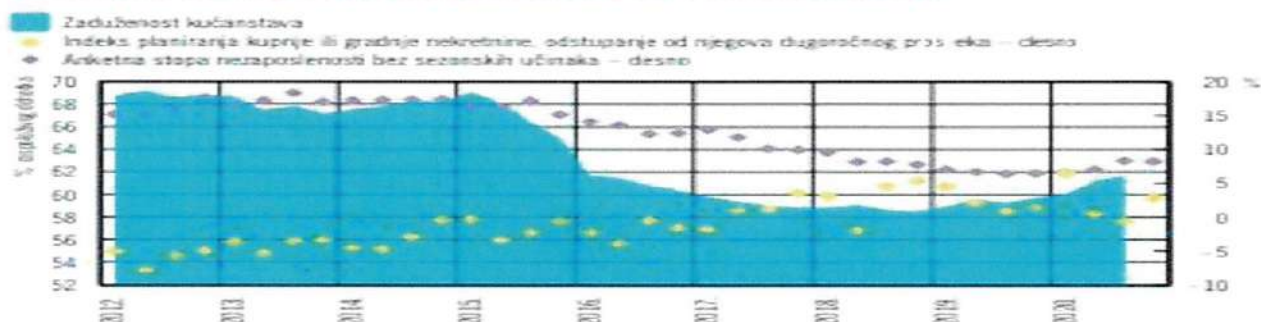
Kada je riječ o domaćem gospodarstvu, ukupna izloženost financijskog sustava sistemskim rizicima povećala se pod utjecajem ratnih događanja u Ukrajini ... Izravne veze hrvatskoga gospodarstva i financijskog sektora s Rusijom vrlo su male pa se posljedice sukoba u Ukrajini i sankcija Rusiji uglavnom prelijevaju 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 povoljno su utjecali na potražnju za nekretninama

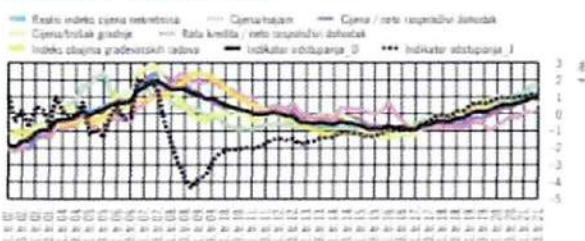


Napomena: Indeks planiranja kupnje ili gradnje nekretnine izračunat je na osnovi odgovora na pitanje potrošača o planovima kupnje ili gradnje nekretnine u sljedećih dvanaest mjeseci iz HNB-ove ankete pouzdanje potrošača.

Izvor: HNB

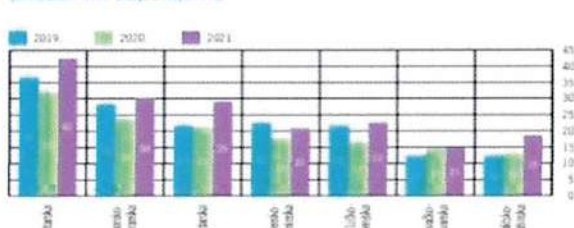
"Na rast potražnje i cijenu stambenih nekretnina djelovali su i dalje povoljni uvjeti financiranja na tržištu i percepcija nekretnina kao sigurne imovine. Poticaj potražnji dale su promjene u načinu života i rada poput "rada na daljinu", koje su povećale potražnju za stambenim prostorom i potaknule preferencije 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 nekretnina odstupaju od ključnih makroekonomskih odrednica



Napomena: Podaci za 2021. godinu dostupni su do trećeg tromjesečja. Prikazane su standardizirane otkude komponente različitih pokazatelja relevantnih za kretanje cijena nekretnosti dobivenih na osnovi jednodimenzionalnog i dvodimenzionalnog HP filtra ($\lambda = 0.000001$) koje su uključene u kompozitni indikator odstupanja. Dvostranim HP filterom (I) promatra se opći uzorak, a jednostranim (II) samo do pojedinih trendova u uzorku. Oba indikatora izračunavaju se kao prva glavna komponenta standardiziranih otkuda pokazatelja. Indeks objava građevinskih radova odnosi se na cijelu zemlju. Izvor: DZS, Porezna uprava, Eurostat, HNB

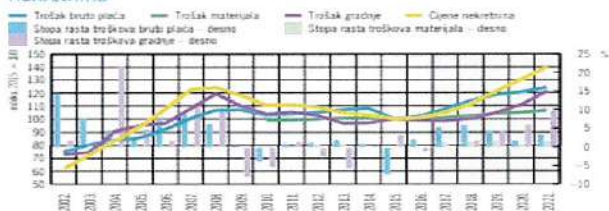
Slika 4.5. Potražnja neregulirana koncentrirana je u priobalnim županijama



Napomena: Prikazano je udio neregulirane u ukupnoj bruto transakcija u pojedinoj županiji. Podaci za 2021. godinu dostupni su do trećeg tromjesečja. Izvor: Baza Porezne uprave

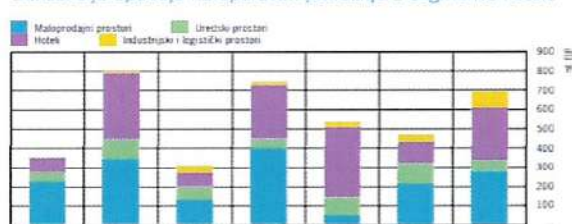
"Otpornost i brz oporavak turizma u 2021. godini odrazio se na porast potražnje za hotelima. Prema podacima jedne od privatnih agencija aktivnost mjerena iznosom kupoprodajnih transakcija prije izbijanja pandemije bila je najveća (u apsolutnom i relativnom iznosu) upravo u segmentu hotela, dok su vrijednosti 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



Napomena: Trošak materijala odnosi se na indeks proizvođačkih cijena građevnog materijala na domaćem tržištu. Indeks mjerni promjene u razini proizvođačkih cijena građevnog materijala proizvedenog i prodanog na domaćem tržištu, a ne situacija cijene opreme, menažerija i rada te druge elemente u strukturu cijena građevinskih radova. U trošak gradnje su uključeni: radovi na terenu i drugi troškovi, poput energije i transporta. Izvor: DZS, HNB i Eurostat

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



Napomena: Procjena se ne odnosi na ukupne transakcije, već samo na investicijske transakcije (engl. investment deals) koje su zabilježene na tržištu. Također, ne uključuje investicije u ogradnju. Izvor: Colliers

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 reprodukcijских troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama niima 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

Lokacija	Blato	ICSN:	120,40
Datum ugovora:	13.12.2019		
kč	24415/2		
ko	Blato		
Površina:	295,00 m ²		
Cijena:	6.000,30 €	6.000,30 €	
Cijena po m ² :	20,34 €		
Kategorija	2.		

Usporedba 2

Građevinsko zemljište

Lokacija	Ploče	ICSN:	125,4
Datum ugovora:	28.02.2020.		
k.č.	936/1		
k.o	Ploče		
Površina:	2.000,00 m ²	28,14 €	
Cijena:	56.280,00 €		
Cijena po m ² :	28,14 €		
kategorija	1.		

Usporedba 3

Građevinsko zemljište

Lokacija	Ploče	ICSN:	142,5
Datum ugovora:	7.10.2021		
k.č.	366/8		
k.o.	Čajkovica		
Površina:	2.008,00 m ²		
Cijena:	51.424,88 €	25,61 €	
Cijena po m ² :	25,61 €		
kategorija	1.		

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje ICSN: 160,90

FOTOGRAFIJA S OČEVIDA



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 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2018	1 tr	109,4	99,0	111,6	112,2	110,5	99,6
	2 tr	109,3	98,5	111,5	114,5	109,3	98,9
	3 tr	112,3	100,8	114,7	119,0	112,2	100,5
	4 tr	113,5	101,5	116,0	119,8	113,5	102,0
2019	1 tr	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6
	2 tr	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2
	3 tr	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0
	4 tr	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6
2020	1 tr	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2 tr	130,6	111,3	134,2	142,5	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	152,6	134,3	122,2
	3 tr	141,4	120,3	145,6	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	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2 tr	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3 tr	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4 tr	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklopanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
Blato	6.000,30	120,40	160,90	1,3364	8.018,67	27,18
Ploče	56.280,00	125,40	160,90	1,2831	72.212,54	36,11
Ploče	51.424,88	142,50	160,90	1,1291	58.065,00	28,92

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 ²)	Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja (Prilog 11.)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m ²)
Blato	1,50	1,50	27,18	1,00	27,18
Ploče	1,50		36,11	1,00	36,11
Ploče	1,50		28,92	1,00	28,92

9.2.2.1. Odstupanje u kakvoći zemljišta

Dubrovnik, Petrovo selo	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	
	Dubrovnik, Petrovo selo	Blato	Ploče	Ploče	
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena;... Eura/m ²	--	27,18	36,11	28,92	
Površina zemljišta	17.234,00	295,00	2.000,00	2.008,00	
Cijena po metru kvadratnom	30,74	27,18	36,11	28,92	
FIZIČKI ASPEKTI					
Lokacija	dobra	slično	slično	slično	
Veličina zemljišta	17.234,00	295,00	2.000,00	2.008,00	
Oblik zemljišta	dobar	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	2.	1.	1.	
Prilagodba	1,00	1,30	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	33,45	35,34	36,11	28,92	
Indikator vrijednosti po m²	33,45	35,34	36,11	28,92	

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			-1,88	-2,65	4,54	
Odstupanje od prosjeka u postotku:			6%	8%	14%	
Kvadrat odstupanja:			3,55	7,04	20,58	
Standardno odstupanje:	3,22	10%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	
Dvostruko standard. odstupanje:	6,45	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:**576.532,62 €**

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice	
Površina procjenjivane parcele m2:	17.234
Vrsta:	G
Mjera:	K3
Kategorija:	I
Lokacija:	Dubrovnik, Petrovo selo
Dan vrednovanja: 20.02.2023.	

10. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

čest.zem. 35/2, 269, 268, 267, 278, 36,37,38 i 39 ko Petrovo selo

na adresi: Dubrovnik, Petrovo selo

z.k.č.: 32/5,269,268,267,278,36,37,38,39

k.o.: Petrovo selo

z.k.ul.: 410,403,4

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna vrijednosti zemljišta na lokaciji iznosi:

576.500,00 €

33,45 €/m²

REKAPITULACIJA

kat.čest.	m2	jed.cijena (€)	ukupno (€)	zaokruženo (€)
35/2	12.715,00	33,45	425.316,75	425.300,00
267	191,00	33,45	6.388,95	6.400,00
268	259,00	33,45	8.663,55	8.700,00
269	759,00	33,45	25.388,55	25.400,00
279	1.198,00	33,45	40.073,10	40.100,00
36	108,00	33,45	3.612,60	3.600,00
37	928,00	33,45	31.041,60	31.000,00
38	291,00	33,45	9.733,95	9.700,00
39	1.129,00	33,45	37.765,05	37.800,00
		UKUPNO:		588.000,00

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, listopad 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 izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

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.grad
stalni sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo



Dubrovnik, listopad 2023. godine

12. Prilozi



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 20.03.2023. 13:59

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 306924, PETROVO SELO

Broj ZK uložka: 410

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3969/2013
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	35/2	ŠUMA			13157	Pripis iz uložka 380
		UKUPNO:			13157	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 11200/52628 RADULOVIĆ KARMELA POK. ANTUNA ROĐ. ĐUROVIĆ, MOKOŠICA, PETROVO SELO, POBREŽJE, POBREŽJE 1.	
2.	Suvlasnički dio: 10357/52628 REIM ANTONIJA, OIB: 66093534743, MOKOŠICA, MARINA KNEŽEVIĆA 4	
3.	Suvlasnički dio: 10357/52628 BILIĆ MARIJA, OIB: 1176686530, MOKOŠICA, DONJE SELO 6	
4.	Suvlasnički dio: 10357/52628 DAMJANOVIĆ KATIJA, OIB: 23990553735, MOKOŠICA, MARINA KNEŽEVIĆA 4	
5.	Suvlasnički dio: 10357/52628 DAMJANOVIĆ ANTUN POK. IGORA, OIB: 77487993181, MOKOŠICA, MARINA KNEŽEVIĆA 4	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.03.2023.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 188033/2023



Kontrolni broj: 16005868399322b

Općinski sud u Dubrovniku, ZK uložak, 20.03.2023. 13:59:52
Sadržaj: 1. Suvlasnički dio: 11200/52628 RADULOVIĆ KARMELA POK. ANTUNA ROĐ. ĐUROVIĆ, MOKOŠICA, PETROVO SELO, POBREŽJE, POBREŽJE 1.
2. Suvlasnički dio: 10357/52628 REIM ANTONIJA, OIB: 66093534743, MOKOŠICA, MARINA KNEŽEVIĆA 4
3. Suvlasnički dio: 10357/52628 BILIĆ MARIJA, OIB: 1176686530, MOKOŠICA, DONJE SELO 6
4. Suvlasnički dio: 10357/52628 DAMJANOVIĆ KATIJA, OIB: 23990553735, MOKOŠICA, MARINA KNEŽEVIĆA 4
5. Suvlasnički dio: 10357/52628 DAMJANOVIĆ ANTUN POK. IGORA, OIB: 77487993181, MOKOŠICA, MARINA KNEŽEVIĆA 4



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 11.09.2023. 11:30

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 306924, PETROVO SELO

Broj ZK uložka: 403

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3969/2013
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	246/2	VINOGRAD			1014	Pripis iz uložka 1
2.	246/3	PAŠNJAK			219	Pripis iz uložka 1
3.	267	PAŠNJAK			191	Pripis iz uložka 1
4.	268	ORANICA			259	Pripis iz uložka 1
5.	269	ŠUMA			759	Pripis iz uložka 1
6.	277	ŠUMA			2877	Pripis iz uložka 1
7.	278	ORANICA			1198	Pripis iz uložka 1
		UKUPNO:			6517	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 REIM ANTONIJA, OIB: 66093534743, MOKOŠICA, MARINA KNEŽEVIĆA 4	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.09.2023.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 571729/2023



Kontrolni broj: 190080696082fee



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 11.09.2023. 11:40

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 306924, PETROVO SELO

Broj ZK uložka: 4

Broj zadnjeg dnevnika: Z-980/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZGR. 16/3	KUĆA			32	
2.	36	PAŠNJAK			108	
3.	37	VINOGRAD			928	
4.	38	ŠUMA			291	
5.	39	VINOGRAD			1129	
6.	239	VRT			1241	
7.	245	ORANICA			417	
8.	246/1	VINOGRAD			554	
9.	247/3	ORANICA			1795	
10.	289/2	VINOGRAD			777	
11.	289/4	VINOGRAD			2805	
12.	291	ORANICA			504	
13.	296	VRT			320	
14.	332/1	ORANICA			227	
15.	337/1	ORANICA			572	
16.	345	ŠUMA			144	
17.	346	ORANICA			838	
18.	347	ŠUMA			237	
19.	350	ORANICA			2313	
20.	1971	Pobrežje DVORIŠTE NADSTREŠNICA GOSPODARSKE ZGRADE (OPĆE)			61 18 9 34	
21.	1972	Pobrežje DVORIŠTE GOSPODARSKE ZGRADE (OPĆE) POMOĆNA ZGRADA			375 304 36 15	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

11.09.2023. 11:40:43

Stranica: 1



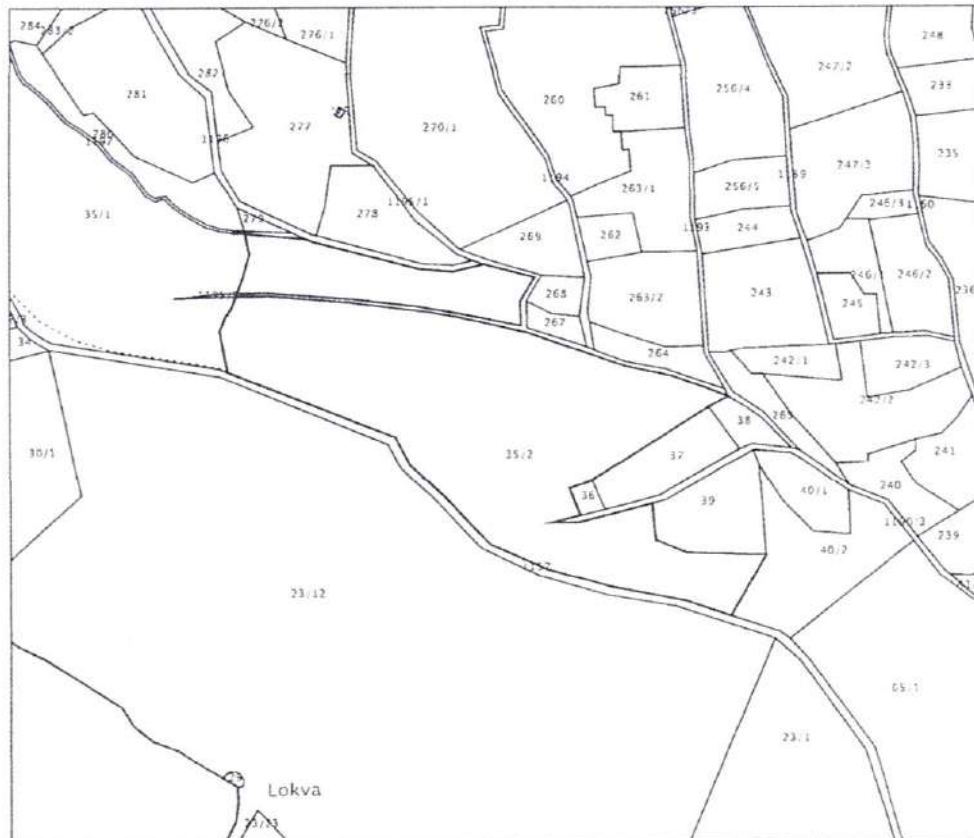
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
DUBROVNIK

K.o. PETROVO SELO
k.č.br.: 35.2

Stanje na dan: 20.03.2023.
OSS evidencijski broj: 794514/2023

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
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: 160047741a3e41e



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
DUBROVNIK

Stanje na dan: 20.03.2023

OSS evidencijski broj: 794514/2023

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PETROVO SELO (Mbr. 306924)

Posjedovni list: 337

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
11200/52628	RADULOVIĆ KARMELA, P. ANTUNA ROĐ. ĐUROVIĆ, POBREŽJE 1, POBREŽJE, HRVATSKA (VLASNIK)	63115500633
10357/52628	REIM ANTONIJA R. DAMJANOVIĆ P. IGORA, MARINA KNEŽEVIĆA 4, NOVA MOKOŠICA, HRVATSKA (VLASNIK)	66093534743
10357/52628	BILIĆ MARIJA, R. DAMJANOVIĆ P. IGORA, OD IZVORA 53, NOVA MOKOŠICA, HRVATSKA (VLASNIK)	11766686530
10357/52628	DAMJANOVIĆ KATIJA, P. IGORA, FERENŠČICA 76, ZAGREB (VLASNIK)	23990553735
10357/52628	DAMJANOVIĆ ANTUN, P. IGORA, NOVA MOKOŠICA, OD IZVORA 53 (VLASNIK)	77487993181

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
		35/2	ZA NJIVICE	13157	3		
			PAŠNJAK	6000			
			ŠUMA	7157			
Ukupna površina katastarskih čestica				13157			

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: 160047757523b2b





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
DUBROVNIK

Stanje na dan: 11.09.2023

OSS evidencijski broj: 2299090/2023

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PETROVO SELO (Mbr. 306924)

Posjedovni list: 328

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	REIM ANTONIJA R. DAMJANOVIĆ P. IGORA, MARINA KNEŽEVIĆA 4, NOVA MOKOŠICA, HRVATSKA (VLASNIK)	66093534743

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		267	DUBRAVA	191	3		
			ŠUMA	191			
		268	DUBRAVA	259	3		
			PAŠNJAK	259			
		269	DUBRAVA	759	3		
			ŠUMA	759			
		278	NJIVICE	1198	3		
			PAŠNJAK	1198			
Ukupna površina katastarskih čestica				2407			

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: 1900810903d02f6

Stanje na dan: 11.09.2023

OSS evidencijski broj: 2299303 2023

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PETROVO SELO (Mbr. 306924)

Posjedovni list: 311

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1:1	RADULOVIĆ KARMELA, P. ANTUNA ROD. ĐUROVIĆ, POBREŽJE 1, POBREŽJE, HRVATSKA (VLASNIK)	63115500633

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		36	DO	108	3		
			PAŠNJAK	108			
		37	DO	928	3		
			PAŠNJAK	928			
		38	DO	291	3		
			ŠUMA	291			
		39	DO	1129	3		
			PAŠNJAK	1129			
Ukupna površina katastarskih čestica				2456			

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: 19008502b88cfdd



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša

KLASA: 350-05/22-10/471

URBROJ: 2117-1-06/4-22-3

Dubrovnik, 19. listopada 2022.

Grad Dubrovnik, Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša, povodom zahtjeva Marije Bilič, Donje selo 6, 20236 Mokošica, 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. 35/2, 270/1, 277, 278, 269, 268 i 267 sve k.o. Petrovo Selo nalazi se unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnik („Službeni glasnik Grada Dubrovnik“, 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) kao prostornog plana šireg područja i Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnik („Službeni glasnik Grada Dubrovnik“, 10/05, 10/07, 8/12, 3/14, 9/14, 4/16, 25/18, 13/19, 8/20, 5/21 i 8/21) kao prostornog plana užeg područja. Č.zem. 259 k.o. Petrovo selo ne postoji ali postoje č.zem. 259/1 i 259/2 k.o. Petrovo selo.

1. PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA DUBROVNIKA

1.1. Prema kartografskom prikazu „Građevinska područja naselja Dubrovnik PPU-a Grada Dubrovnik“, č.zem. 259/1 i 259/2 k.o. Petrovo Selo nalaze se izvan građevinskog područja naselja, č.zem. 270/1 i 277 k.o. Petrovo selo dijelom se nalaze unutar a dijelom izvan građevinskog područja naselja a č.zem. 35/2, 278, 269, 268 i 267 k.o. Petrovo selo u građevinskom područja naselja. U skladu s člankom 201. Zakona o prostornom uređenju, Grad Dubrovnik donio je Dopunu PPU-a Grada Dubrovnik („Službeni glasnik Grada Dubrovnik“, 19/15) u kojoj su određeni neuređeni dijelovi građevinskog područja i izgrađeni dijelovi tih područja planirani za urbanu preobrazbu. Prema karti „Građevinska područja naselja Dubrovnik Dopune PPU-a Grada Dubrovnik“, predmetne katastarske čestice koje se nalaze unutar građevinskog područja naselja određene su kao „neuređeni“ dio neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja čime se, u takvim područjima, onemogućava izdavanje akata za gradnju novih građevina do donošenja planiranog urbanističkog plana uređenja

2. GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA DUBROVNIKA

- 2.1. Prema kartografskom prikazu „Korištenje i namjena prostora GUP-a Grada Dubrovnik“,
- 2.2. Č.zem. 259/1 i 259/2 k.o. Petrovo selo nalaze se u zoni označenoj kao „osobito vrijedno obradivo tlo“.
- 2.3. Sjeverni dio č.zem. 277 k.o. Petrovo selo nalazi se u zoni označenoj kao „vrijedno obradivo tlo“ a južni dio predmetne katastarske čestice nalazi se u zoni gospodarske, proizvodne namjene (I1 – pretežito industrijska, I2 – pretežito zanatska).
- 2.4. Sjeverni dio č.zem.277/1 k.o. Petrovo selo nalazi se u zoni označenoj kao „osobito vrijedno obradivo tlo“ a južni dio predmetne katastarske čestice nalazi se u zoni gospodarske, proizvodne namjene (I1 – pretežito industrijska, I2 – pretežito zanatska)
- 2.5. Č.zem. 35/2 k.o. Petrovo selo nalazi se u zoni gospodarske, proizvodne namjene (I1 – pretežito industrijska, I2 – pretežito zanatska) Preko dijela ove katastarske čestice prolazi koridor prometnice.

- 2.6. Temeljem članka 38. stavak 1. Odluke o donošenju GUP-a Grada Dubrovnika u okviru gospodarske zone Pobrežje planirani su sljedeći sadržaji: prerađivačko-proizvodni pogodni, obrtni sadržaji, veletrgovački i trgovački sadržaji, servisi, obrti i usluge, komunalni sadržaji, objekti infrastrukture. U okviru gospodarske zone Pobrežje, planirana je i lokacija za građevinski otpad, reciklažno dvorište i pretovarnu stanicu.
- 2.7. Prema kartografskom prikazu „Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite GUP-a Grada Dubrovnika“, č.zem. 35/2, 278, 269, 268, 267 i južni dijelovi č.zem. 270/1 i 277 sve k.o. Petrovo selo nalaze se unutar obuhvata za koji je planirana izrada urbanističkog plana uređenja (UPU 1.8).
3. U tijeku je izrada Izmjena i dopuna PPU-a i GUP-a Grada Dubrovnika.

Uvid u prostorno-plansku dokumentaciju Grada Dubrovnika moguće je izvršiti u Upravnom odjelu za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša, Pred Dvorom 1, Dubrovnik (pon.-pet. od 9 do 12 sati) i na web stranici Grada Dubrovnika – www.dubrovnik.hr.

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.

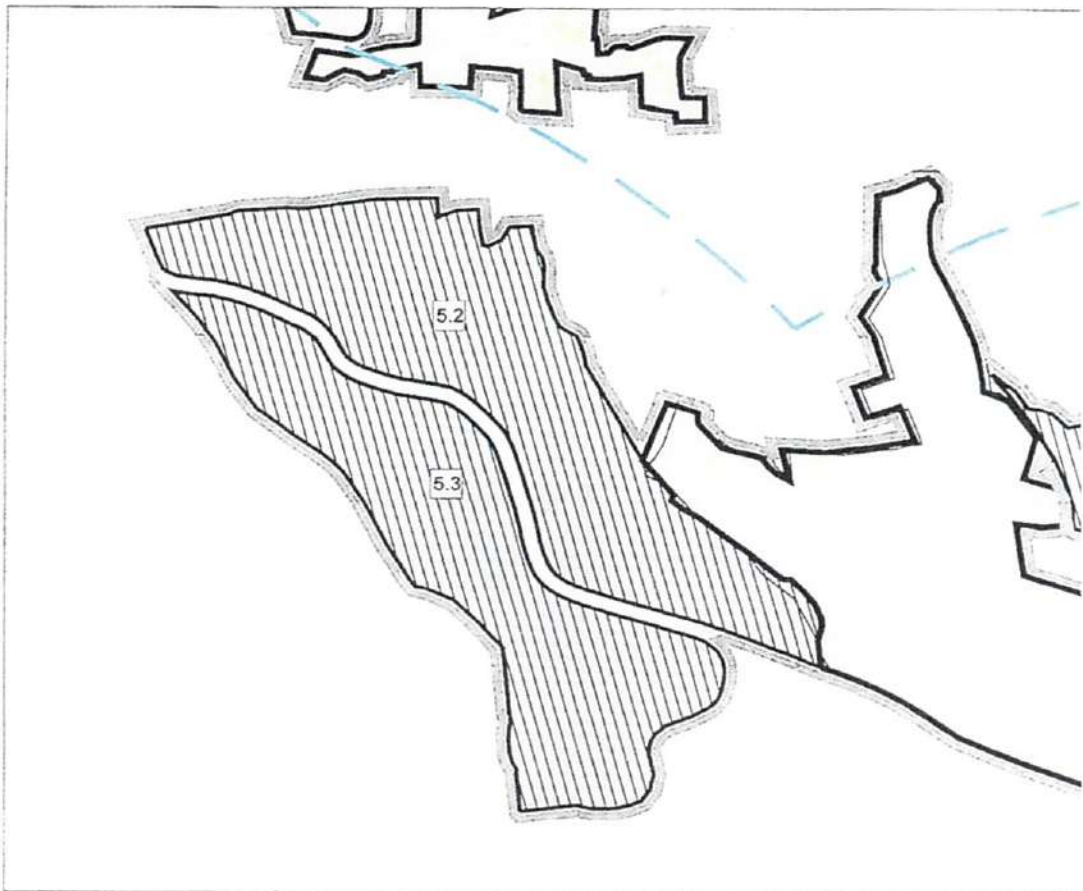


Pročelnik:
Božo Benić, mag.ing.arch.



DOSTAVITI:

1. Marija Bilić
Donje selo 6, 20236 Mokošica
2. Evidenciji, ovdje
3. Pismohrana



TUMAČ ZNAKOVA

--- 0 --- 1 --- 2 --- 3 --- 4 --- 5

GRANICA GRAĐEVINOSPOSODBAJA NASELJA
GRANICA GRAĐEVINOSPOSODBAJA IZVAN NASELJA

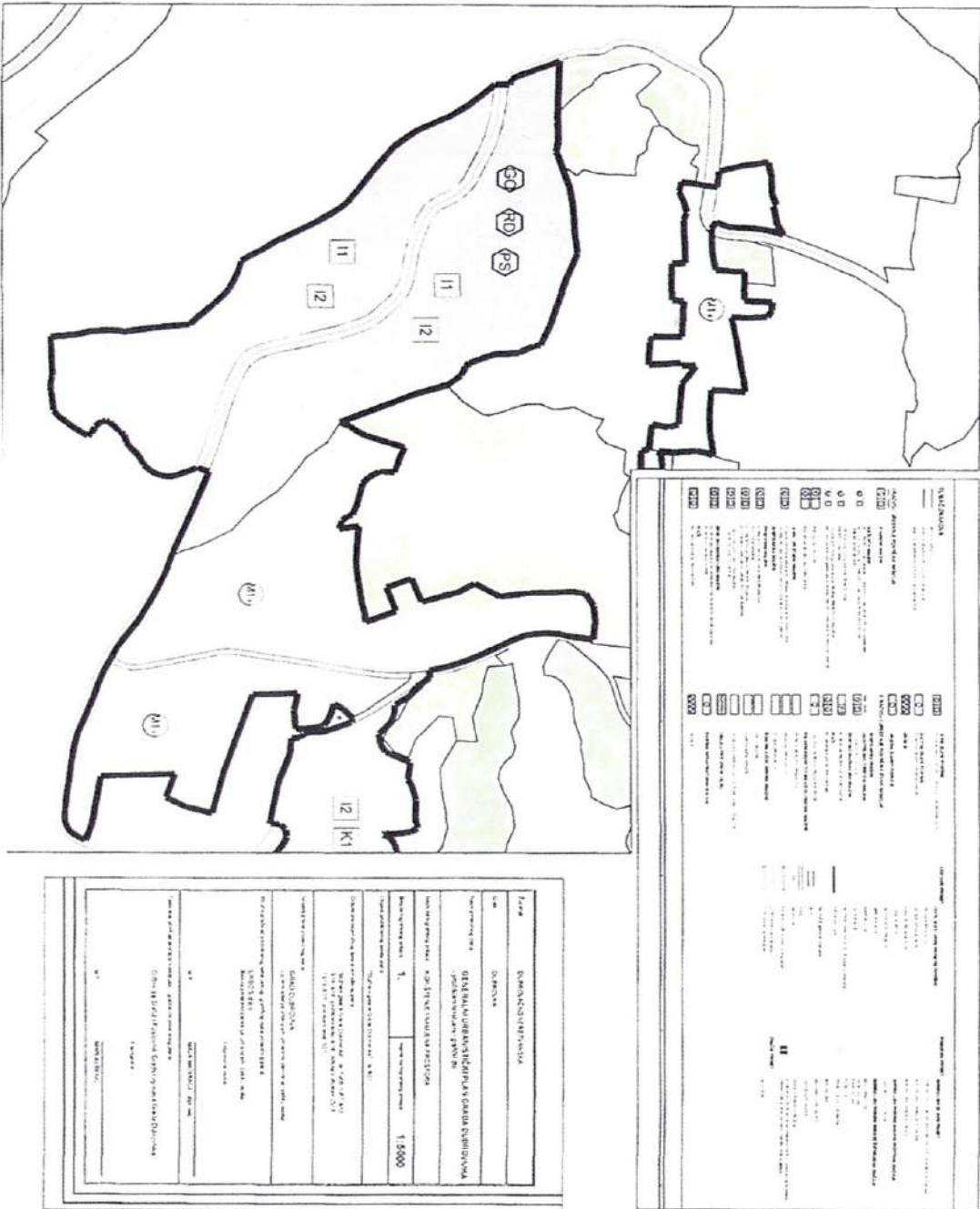
I RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

WŁOŚCISTA NAMIENIA PRZETWÓRZOWNIKI
GOSPODARSKA NAMIENIA
POSŁOŻENIA NAMIENIA
WŁOŚCITELIŚCĄD TURYSTÓW NAMIENIA
SPORTSKI REKREACJONIA NAMIENIA
JAWNE ZELENE POWRŠINE - SPORTSKI REKREACJONIA PARKI
ZAŠTITNE ZELENE, PEJZAJŽNE I KULTURNI NAMIENIA
DROŠE
PROMETNE POWRŠINE I OSI
GOL

II RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA

GOSPODARSKA NAMIENIA
WŁOŚCITELIŚCĄD TURYSTÓW NAMIENIA
SPORTSKI REKREACJONIA NAMIENIA
GOL
DROŠE
IŠTAĐOVNO OSIĐANJE PROŠĆE MOŠA
(Główny i pomocniczy system szlaków wycieczkowych zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 10.07.2004 r.)
DRLIŠKI I INŠTAĐOVNIŠKI PLANI IZEG POŠĆIŠĆA IZEG JE NASELJA

Imię i nazwisko: []
 Tytuł: []
 Nazwa jednostki: []
 Nazwa wydziału / działy: []
 Data wypracowania projektu: []
 Data wydania projektu: []
 Skala: []
 Numer projektu: []
 Nazwa obiektu: []
 Adres obiektu: []
 Rodzaj obiektu: []
 Data wykonania: []



BANKENHOF		BANKENHOF	
11	11	11	11
12	12	12	12
13	13	13	13
SC	SC	SC	SC
HD	HD	HD	HD
PS	PS	PS	PS
MU	MU	MU	MU

BANKENHOF	
GENEBAUVEREINIGUNG DER BANKENHOF	
1:5000	
BANKENHOF	
GENEBAUVEREINIGUNG DER BANKENHOF	
1:5000	
BANKENHOF	
GENEBAUVEREINIGUNG DER BANKENHOF	
1:5000	



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša

KLASA: 940-01/23-01/55

URBROJ: 2117/01-06/4-23-7

Dubrovnik, 18. svibnja 2023.

1613
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. 36, 37, 38 i 39 k.o. Petrovo Selo nalazi se unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnik („Službeni glasnik Grada Dubrovnik“, 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) kao prostornog plana šireg područja i Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnik („Službeni glasnik Grada Dubrovnik“, 10/05, 10/07, 8/12, 3/14, 9/14, 4/16, 25/18, 13/19, 8/20, 5/21 i 8/21) kao prostornog plana užeg područja.

1. PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA DUBROVNIKA

1.1. Prema kartografskom prikazu „**Građevinska područja naselja Dubrovnik PPU-a Grada Dubrovnik**“, č.zem. 36, 37, 38 i 39 k.o. Petrovo Selo nalaze se u građevinskom područja naselja. U skladu s člankom 201. Zakona o prostornom uređenju, Grad Dubrovnik donio je Dopunu PPU-a Grada Dubrovnik („Službeni glasnik Grada Dubrovnik“, 19/15) u kojoj su određeni neuređeni dijelovi građevinskog područja i izgrađeni dijelovi tih područja planirani za urbanu preobrazbu. Prema karti „**Građevinska područja naselja Dubrovnik Dopune PPU-a Grada Dubrovnik**“, č.zem. 36, 37, 38 i 39 k.o. Petrovo selo određene su kao „neuređeni“ dio neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja čime se, u takvim područjima, onemogućava izdavanje akta za građenje novih građevina do donošenja planiranog urbanističkog plana uređenja

2. GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA DUBROVNIKA

2.1. Prema kartografskom prikazu „**Korištenje i namjena prostora GUP-a Grada Dubrovnik**“, č.zem. 36, 37, 38 i 39 k.o. Petrovo Selo nalaze se u zoni gospodarske, proizvodne namjene (I1 – pretežito industrijska, I2 – pretežito zanatska). Temeljem članka 38. stavak 1. Odluke o donošenju GUP-a Grada Dubrovnik u okviru zone Pobrežje planirani su sljedeći sadržaji: prerađivačko-proizvodni pogodni, obrtni sadržaji, veletrgovački i trgovački sadržaji, servisi, obrti i usluge, komunalni sadržaji, objekti infrastrukture. U okviru gospodarske zone Pobrežje, planirana je i lokacija za građevinskim otpad, reciklažno dvorište i pretovarnu stanicu.

2.2. Prema kartografskom prikazu „**Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite GUP-a Grada Dubrovnik**“, č.zem. 36, 37, 38 i 39 k.o. Petrovo Selo u obuhvatu su za koji je obvezna izrada urbanističkog plana uređenja (UPU 1.8).

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

NAPOMENA: Detaljni kriteriji za uređenje prostora i urbanističko-tehnički uvjeti za gradnju utvrđuju se isključivo u postupku 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: 940-01/23-01/169
URBROJ: 2117-1-08-23-02
Dubrovnik, 19. 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 1. kategorije, vrste građevinskog korištenja/namjene I1,I3 za čest. zem. 35/2, 269, 268, 267, 278, 36,38 i 39 sve k.o. Petrovo selo.

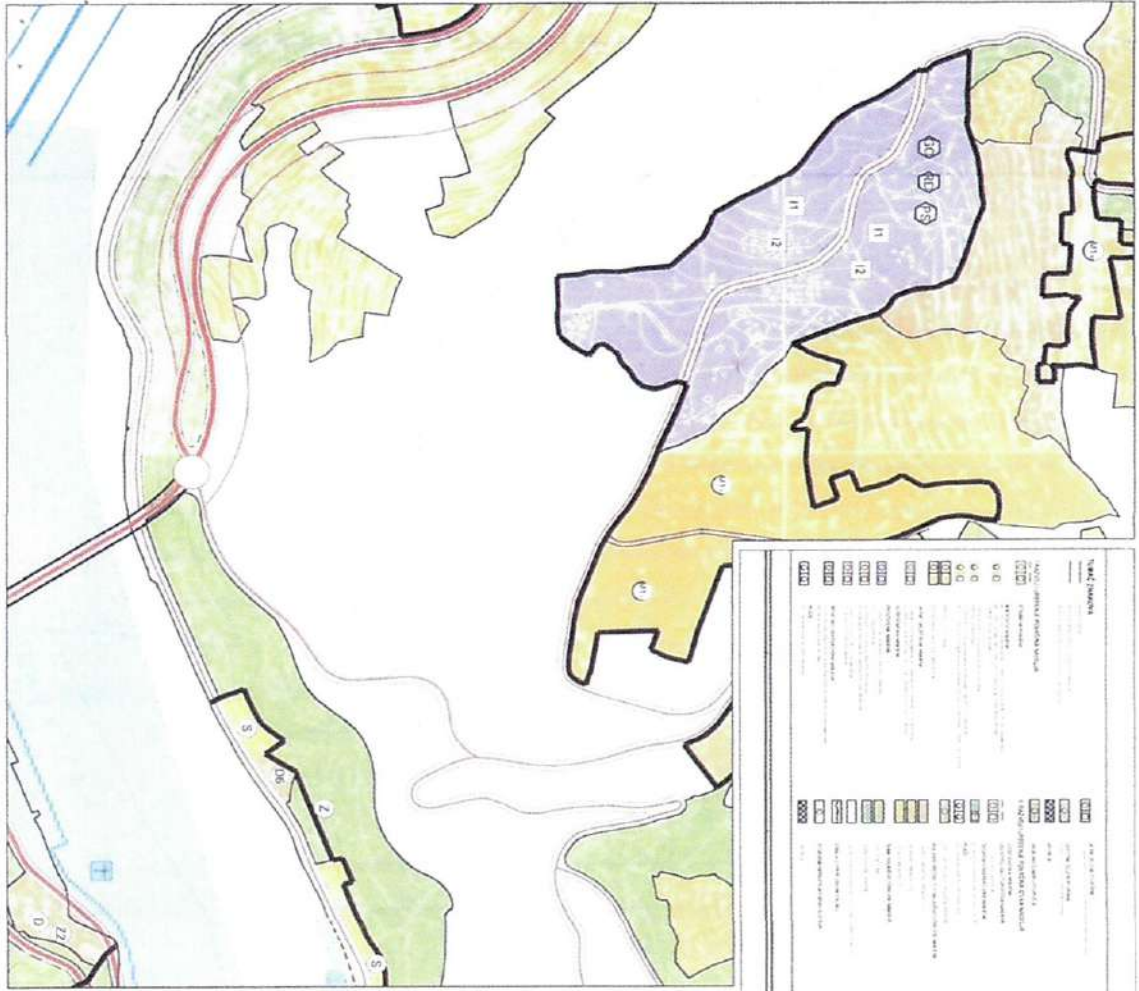
Uvidom u zbirku kupoprodajnih cijena ustanovljeno je da nema realiziranih kupoprodaja tražene namjene u zadanoj katastarskoj općini kao ni u drugim katastarskim općinama na području Grada Dubrovnika sukladno članku 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/2015) i odredbama Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“ br. 68/2020).

Slijedom navedenoga, ovaj Upravni odjel nije u mogućnosti udovoljiti Vašem zahtjevu i izdati predmetni izvadak.

S poštovanjem,



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



LEGENDA

NO	LEGENDA	NO	LEGENDA
1	Sungai	11	Zona perikanan
2	Waduk	12	Zona pariwisata
3	Zona perikanan	13	Zona pemukiman
4	Zona pariwisata	14	Zona industri
5	Zona pemukiman	15	Zona pertanian
6	Zona industri	16	Zona hutan
7	Zona pertanian	17	Zona konservasi
8	Zona konservasi	18	Zona perlindungan
9	Zona perlindungan	19	Zona budidaya
10	Zona budidaya	20	Zona pemukiman baru

Detail of Dam and Reservoir:

NO	LEGENDA	NO	LEGENDA
1	Spillway	11	Dam
2	Saluran air	12	Zona perikanan
3	Bendungan	13	Zona pariwisata
4	Zona perikanan	14	Zona pemukiman
5	Zona pariwisata	15	Zona industri
6	Zona pemukiman	16	Zona pertanian
7	Zona industri	17	Zona hutan
8	Zona pertanian	18	Zona konservasi
9	Zona konservasi	19	Zona perlindungan
10	Zona perlindungan	20	Zona budidaya

ZONA PERIKANAN

ZONA PERAGAMA

ZONA BUDIDAYA

ZONA PEMUKIMAN BARU

ZONA PEMUKIMAN

ZONA INDUSTRI

ZONA PERTANIAN

ZONA HUTAN

ZONA KONSERVASI

ZONA LINDUNG

Detail of Dam and Reservoir:

NO	LEGENDA	NO	LEGENDA
1	Spillway	11	Dam
2	Saluran air	12	Zona perikanan
3	Bendungan	13	Zona pariwisata
4	Zona perikanan	14	Zona pemukiman
5	Zona pariwisata	15	Zona industri
6	Zona pemukiman	16	Zona pertanian
7	Zona industri	17	Zona hutan
8	Zona pertanian	18	Zona konservasi
9	Zona konservasi	19	Zona perlindungan
10	Zona perlindungan	20	Zona budidaya



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

Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove

KLASA: 940-01/23-01/169

URBROJ: 2117-1-08-23-02

Dubrovnik, 19. 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 1. kategorije, vrste građevinskog korištenja/namjene I1, I3 za čest. zem. 35/2, 269, 268, 267, 278, 36,38 i 39 sve k.o. Petrovo selo.

Uvidom u zbirku kupoprodajnih cijena ustanovljeno je da nema realiziranih kupoprodaja tražene namjene u zadanoj katastarskoj općini kao ni u drugim katastarskim općinama na području Grada Dubrovnika sukladno članku 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/2015) i odredbama Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“ br. 68/2020).

Slijedom navedenoga, ovaj Upravni odjel nije u mogućnosti udovoljiti Vašem zahtjevu i izdati predmetni izvadak.

S poštovanjem,



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



REPUBLIKA HRVATSKA
Dubrovačko-neretvanska županija
Sjedište u Dubrovniku, 2117-23-1

KLASA: 364-01/23-01/129
URBROJ: 2117-23-1/10-23-3
Dubrovnik, 05. listopada 2023.

MIHO KORDA
Iva Vojnovića 56
20000 Dubrovnik

PREDMET: Izdavanje izvataka iz ZKC za građevinsko zemljište (GZ) na čest.zem. 35/2, 269, 268, 267, 278, 36, 37, 38, 39 k.o. Petrovo selo,

- izvadak, dostavlja se

Poštovani,

slijedom Vašeg zahtjeva od 25. rujna 2023., za izdavanje izvataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena za građevinsko zemljište, u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti čest.zem. 35/2, 269, 268, 267, 278, 36, 37, 38, 39 k.o. Petrovo selo, u prilogu Vam dostavljamo traženi izvadak.

S poštovanjem,

VIŠI STRUČNI SURADNIK I

Ilma Arslanagić, mag.admin.publ.



DOSTAVITI:

1. MIHO KORDA, IVA VOJNOVIĆA 56, DUBROVNIK, 20000

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MIHO KORDA (58500848993)

ID Izvotka: 42338

1	R.B.R. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6	
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	
3	ADRESA	SOLINE, OPUZEN	, KONAVLE	SPOMEN-PARK STJEPAN FILIPOVIĆ, OPUZEN	PUT PRIDVORJA, KONAVLE	JESENSKA 5, OPUZEN	POD SPIVNIK, BLATO	
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	
5	K.Č.	1541/5,1541/6	1258	1542/6	2361/4,2361/8	777	24440/1	
6	K.O.	OPUZEN I, METKOVIĆ, OPUZE N I, METKOVIĆ	GRUDA, DUBROVNIK	OPUZEN I, METKOVIĆ	MOČIĆ, DUBROVNIK, MOČIĆ I, DUBROVNIK	OPUZEN I, METKOVIĆ	BLATO, BLATO	
7	POVRŠINA IZ ZK.LUL (m ²)	3848	2212	1335	11	1000	1111	
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	3848	2212	1335	11	1000	1111	
9	SUVLASNIČKI UDOH KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	
10	K.Č.	1541/5	1258	1542/6	2361/8	777	24440/1	
11	K.O.	OPUZEN I	GRUDA	OPUZEN I	MOČIĆ	OPUZEN I	BLATO	
12	NAMJENA	I	I	I	I	I	I	
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,60	0,80	1,60	0,80	1	1,20
		Kln max						
15	CIJENA PO m ³ POVRŠINE (KN/m ²)	491,09	170,92	74,90	1.467,47	60,00	20,31	
16	CIJENA PO m ³ POVRŠINE (EUR/m ²)	65,42	22,60	9,91	193,58	8,07	2,70	
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.08.2022	19.04.2021	28.01.2021	08.03.2021	10.12.2019	27.10.2021	
19	CIJENOVNI BLOK	OPUZEN - POSLOVNO	GRUDA - PREHRAMBENO	OPUZEN - POSLOVNO	ZVEKOVICA - INDUSTRIJSKO	OPUZEN - POSLOVNO	BLATO - GOSPODARSKA 1	
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VASTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	POD SPIVINK, BLATO	BIJI KRIŽ, BLATO	PIŽINOVAC, SUVINO	CRNA RIKA, PLOČE	DALMATINSKA, PLOČE	U MJESTU, PLOČE	CRNA RIKA, PLOČE
4	VRSTA NEKRETNINE	G2	G2	G2	G2	G2	G2	G2
5	K.Č.	24415/1	24415/2	341/2	4559/280	4559/30	4559/30	5992/1,4559/30
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		PIŽINOVAC-LOVORJE, METKOVIĆ	KOMIN-STARI, PLOČE	KOMIN-STARI, PLOČE	KOMIN-STARI, PLOČE	BAČINA, PLOČE KOMIN-STARI, PLOČE
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m ²)	403	295	3379	2002	389915	389915	606634
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	403	295	3379	234	2000	298	10000
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	234/2002	2000/389915	298/389915	10000/606634
10	K.Č.	24415/1	24415/2	341/2	936/65	936/1	936/1	1377/2
11	K.O.	KATASTAR		PIŽINOVAC-LOVORJE	PLOČE	PLOČE	PLOČE	PLOČE
12	NAMJENA	I1	I1	I2	OSTALO	OSTALO	OSTALO	OSTALO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISNOSTI	Ki max	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
		Kin max						
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	93,14	152,30	73,83	281,00	210,00	80,00	550,01
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	12,41	20,34	9,77	37,79	28,14	10,57	73,07
17	PODLIJEŽE NAPLATE PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.10.2021	04.10.2021	11.02.2021	13.12.2019	28.02.2020	16.06.2020	26.08.2020
19	CIJENOVNI BLOK	BLATO - GOSPODARSKA 1	BLATO - GOSPODARSKA 1	PODGRADINA - ŠUMA - PARK PRIRODE DONJA HERETVA	PLOČE - PROIZVODNO - POSLOVNA 2	PLOČE - PROIZVODNO - POSLOVNA 2	PLOČE - PROIZVODNO - POSLOVNA 2	PLOČE - PROIZVODNO - POSLOVNA 2
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	14	15	16	17	18	
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	
3	ADRESA	U MIJESTU, PLOČE	U MIJESTU, PLOČE	CRNA RIKA, PLOČE	U MIJESTU, PLOČE	POUJE, OREBIČ	
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	
5	K.Č.	4559/30	4559/30	4559/280	4559/30	1050	
6	K.O.	KOMIN-STARI, PLOČE	KOMIN-STARI, PLOČE	KOMIN-STARI, PLOČE	KOMIN-STARI, PLOČE	STANKOVIĆ, KORČULA	
7	POVRŠINA IZ ZK.LUL. (m ²)	389915	389915	2002	389915	496	
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	612	275	884	2208	496	
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	612/389915	275/389915	884/2002	2208/389915	1/1	
10	K.Č.	936/1	936/1	936/65	936/1	1050/1	
11	K.O.	PLOČE	PLOČE	PLOČE	PLOČE	STANKOVIĆ	
12	NAMJENA	OSTALO	OSTALO	OSTALO	OSTALO	I	
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Kin max	1,20	1,20	1,20	1,20	0,80
		Kin min					
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	160,00	85,00	120,00	192,00	577,22	
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	21,27	11,29	16,05	25,81	77,48	
17	PODLIJEŽE NAPLATI POV	NE	NE	NE	NE	NE	
	UKLJUČEN POV	NE	NE	NE	NE	NE	
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	09.09.2020	17.09.2020	15.09.2021	07.10.2021	30.10.2019	
19	CIJENOVNI BLOK	PLOČE - PROIZVODNO - POSLOVNA 2	PLOČE - PROIZVODNO - POSLOVNA 2	PLOČE - PROIZVODNO - POSLOVNA 2	PLOČE - PROIZVODNO - POSLOVNA 2	PODLAŠTICA - KOMUNALNO	
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 1541/5 k.o. OPUZEN I	RADI SE O JEDNOM UGOVORU O KUPOPRODAJI KOJIM SU PRODAJNE DVIJE NEKRETNINE ISTIH OBIJEŽJA UPISANE U JEDAN ZK ULOŽAK PREDMETNA NEKRETNINA SE NALAZI U ZONI I - GOSPODARSKA NAMJENA I K - POSLOVNA NAMJENA.
2	k.č. 1258 k.o. GRUDA	PREDMETNA NEKRETNINA SE NALAZI U ZONI I3 - PREDHRAMBENO - PRERADIVAČKOJ ZONI.
4	k.č. 2361/8 k.o. MOČIĆI	PREDMET UGOVORA JE ČESTICA 2361/8 POVRŠINE 11 M2 KOJA SE TEMELJEM PRIJAVNOG LISTA KLASA: UP/I-932-07/21-02/974 DRŽAVNE GEODETSKE UPRAVE PODRUČNOG UREDA ZA KATASTAR U DUBROVNIKU, OBAVIJEST KLASA: UP/I-932-07/21-02/974 DRŽAVNE GEODETSKE UPRAVE PODRUČNOG UREDA ZA KATASTAR U DUBROVNIKU 15.11.2021. EVIDENTIRA SE PONIŠTAVANJE KČBR 2361/8. I SPAJANJE U KČBR 2361/8. PREDMETNA NEKRETNINA SE NALAZI U ZONI I3, K3 I K2
5	k.č. 777 k.o. OPUZEN I	NA PREDMETNOJ ČESTICI NALAZI SE I GOSPODARSKI OBJEKT POVRŠINE 23 M2
6	k.č. 24440/3 k.o. BLATO	PREDMETNA NEKRETNINA SE NALAZI U GOSPODARSKOJ ZONI "RADEŽ TRIKOP" PRETEŽITE NAMJENE I1 - PRETEŽITA INDUSTRIJSKA I I2 - PRETEŽITO ZANATSKA
7	k.č. 24415/1 k.o. BLATO	PREDMETNA NEKRETNINA SE NALAZI U GOSPODARSKOJ ZONI "RADEŽ TRIKOP", U I1 - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA I U I2 - PRETEŽITO ZANATSKA NAMJENA.
8	k.č. 24415/2 k.o. BLATO	PREDMETNA NEKRETNINA SE NALAZI U GOSPODARSKOJ ZONI "RADEŽ TRIKOP", U I1 - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA I U I2 - PRETEŽITO ZANATSKA NAMJENA.
9	k.č. 341/2 k.o. PIŽNOVAČ LOVORJE	DIO NEKRETNINE SE NALAZI U ZONI RD (REKLAŽNO DVORIŠTE)
10	k.č. 936/65 k.o. PLOČE	PREDMETNA NEKRETNINA SE NALAZI U NEIZGRADENOM DIJELU INDUSTRIJSKO-POSLOVNE ZONE VRANJAK 1.
11	k.č. 936/1 k.o. PLOČE	PREDMET KUPOPRODAJE JE GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE RADNE OZNAKE P-10-18.
12	k.č. 936/1 k.o. PLOČE	PREDMET KUPOPRODAJE JE GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE RADNE OZNAKE P-10-20 (IZA ULICA)
13	k.č. 1377/2 k.o. PLOČE	PREDMET KUPOPRODAJE SU SU K.Č. 1377, 2217, 1308, 1309, 1310, 1311, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1325, 1326, 1339, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324 K.O. PLOČE PRODAVATELJI SE OBEZVEDU USKLADITI PROSTORNO PLANSKU DOKUMENTACIJU NA NAČIN DA KUPAC MOŽE ISHODITI SVE POTREBNE AKTE ZA GRADNJU OBJEKTA POSLOVNE NAMJENE U INDUSTRIJSKO POSLOVNOJ ZONJI VRANJAK 2. ZA ČEST.ZEM. 1377/2 JE IZDANA GRADEVINSKA DOZVOLA, KLASA: UP/I-361-03/22-01/000256 ZA GRADENJE GRADEVINE POSLOVNE NAMJENE (TRGOVAČKI I LOGISTIČKI CENTRI), 2 B SKUPINE.
14	k.č. 936/1 k.o. PLOČE	PREDMET KUPOPRODAJE JE GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE RADNE OZNAKE P-12-20.
15	k.č. 936/1 k.o. PLOČE	PREDMET KUPOPRODAJE JE GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE RADNE OZNAKE P-50-20.
16	k.č. 936/65 k.o. PLOČE	PREDMETNA NEKRETNINA SE NALAZI U NEIZGRADENOM DIJELU GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA INDUSTRIJSKO POSLOVNE ZONE VRANJAK 1.
17	k.č. 936/1 k.o. PLOČE	PREDMETNA NEKRETNINA SE NALAZI U NEIZGRADENOM DIJELU GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA. PREDMET KUPOPRODAJE JE GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE RADNE OZNAKE P-67-20 U PODUZETNIČKOJ ZONI VRANJAK 1.
18	k.č. 1050/1 k.o. STANKOVIĆ	ČUEPANJE, PRIJAVNI LIST KLASA: UP/I-932-07/20-02/10 URBROJ 541-28-3/120-3 27.02.2020. RIJEŠENJE PODRUČNOG UREDA ZA KATASTAR KLASA: UP/I-932-07/20-02/10 URBROJ 541-28-03/3-20-2 27.01.2020. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA DUBROVNIK 15.03.2019. ČUEPANJE KČBR 1050 U PODOČESTICE KČBR 1050/1 I 1050/2. NAMJENA PO UPU JE: PROIZVODNO - PREDHRAMBENO PRERADIVAČKA (I3) TE POSLOVNA NAMJENA - PRETEŽITO USLUŽNE (K1), TRGOVAČKE (K2) I KOMUNALNO - SERVISNE (K3).

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ZA NJIVICE 0 odnosno na k.č. 39; 38; 37; 36; 278; 267; 268; 269; 35/2 k.o. PETROVO SELO, DUBROVNIK; PETROVO SELO, DUBROVNIK; PETROVO SELO, DUBROVNIK; PETROVO SELO, DUBROVNIK; PETROVO SELO, DUBROVNIK; PETROVO SELO, DUBROVNIK.

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

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: 3464-01/23-01/129

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

DUBROVNIK, 5.10.2023.

IZRADIO/IZRADILA:
ILMA ARSLANAČIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Procjeniteljsko povjerenstvo

KLASA: 940-01/23-01/59
UR. BROJ: 2117-1-08-23-51
Dubrovnik, 19. listopada 2023.

Povodom zahtjeva Grada Dubrovnika, Upravnog odjela za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove, a na temelju članka 12. stavka 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj: 78/15.) Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Dubrovnika na 6. sjednici održanoj 19. listopada 2023. godine donijelo je sljedeće:

MIŠLJENJE

Procjembeni elaborat 54/23 izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Miha Korde, dipl. ing. građ. za čest. zem. 35/2, 267, 268, 269, 279, 36, 37, 38 i 39 sve k.o. Petrovo selo, 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 54/23 izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Miha Korde, dipl. ing. građ. za čest. zem. 35/2, 267, 268, 269, 279, 36, 37, 38 i 39 sve k.o. Petrovo selo, 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.

SLUŽBENA ZABILJEŠKA

Sastavljena dana 24. listopada 2023.g. nakon sastanka održanog u 11,00 sati u prostorijama Grada Dubrovnika sa Marijom Bilić i Antonijom Reim u svezi ponude za otkup nekretnina u k.o. Petrovo Selo. U ime Grada Dubrovnika sastanku su nazočili gradonačelnik Mato Franković, pročelnica Upravnog odjela za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove Marijeta Hladilo i Maja Đevoić, viša savjetnica u Upravnom odjelu za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove.

Na sastanku su ponuditeljice upoznate da je Grad Dubrovnik, sukladno zakonskim odredbama, naručio od strane ovlaštenog sudskog vještaka Miha Korde, dip.ing.građ., izradu elaborata tržišne vrijednosti nekretnina oznaka čest. zem. 35/2, 36, 37, 38, 39, 267, 268, 269 i 278, sve k.o. Petrovo Selo, koje su predmet ponude za otkupom nekretnina zaprimljene pod KLASOM: 940-01/23-01/55. Nadalje, navedene su upoznate da je Procjembenim elaboratom br. 54/23 iz listopada 2023.g. vještak utvrdio tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina u iznosu od 33, 45 €/m², odnosno da je sveukupnu tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina procjenjena u iznosu od 588.000,00 eura. Također, iste su upoznate da je navedeni elaborat dobio pozitivno mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Grada Dubrovnika.

Nakon predočavanja predmetnog elaborata navedene su istaknule da ne prihvaćaju ponudu Grada Dubrovnika sukladno istom te su ukazale da je cijena za predmetne nekretnine prenisko određena, uz napomenu da je u neposrednoj blizini prodana nekretnina iste prostornoplanske namjene po cijeni od cca 50 €/m² dok su za utvrđivanja tržišne cijene u predmetnom elaboratu uzete nekretnine koje se niti približno ne nalaze na području lokacije procjene, odnosno Grada Dubrovnika (grad Ploče i Blato).

Obzirom na interes Grada Dubrovnika za kupnju predmetnih nekretnina za razvoj budućih projekata, internim sastankom odlučeno je da se od strane drugog vještaka naruči izrada drugog elaborata tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina uz uputu da se u istom koriste usporedne nekretnine na užem području Grada Dubrovnika, odnosno lokaciji procjenjivanih nekretnina, te da ukoliko nema dovoljan broj usporednih nekretnina obzirom na specifičnu namjenu (I1,I2) da se razmotri uzimanje usporednih nekretnina slične prostornoplanske namjene (K). Odlučeno je da će se izrada drugog Elaborata povjeriti društvu Deltagrad d.o.o., odnosno ovlaštenom sudskom vještaku Damiru Joviću, mag.ing.aedif.

Također, obzirom na navedeno odlučeno je da će Gradonačelnik donjeti Zaključak kojim se neće prihvatiti Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Grada Dubrovnika u svezi predmetnog Procjembenog elaborata vještaka Miha Korde, dipl.ing.građ., a sve nakon analize i vrednovanja predočenih podataka te usporedbe nekretnina na tržištu Grada Dubrovnika, koji su doveli do opravdanog zaključka da je cijena prenisko određena. Uzimanjem u obzir prigovora ponuditeljica, došlo do konačnog zauzimanja stava da se naruči izrada drugog vještačenja sukladno kojom će izabrani vještak predočiti podatke kojim će se vrednovati samo nekretnine u neposrednoj blizini predmetnih.

U Dubrovniku, dana 24. listopada 2023.g.

gradonačelnik Mato Franković

pročelnica Marijeta Hladilo

viši savjetnik I Maja Đevoić

Marija Bilić i Antonija Reim

KLASA: 940-01/23-01/55

URBROJ: 2117-1-08-23-16



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Gradonačelnik

KLASA: 940-01/23-01/59

URBROJ: 2117-01-01-23-57

Dubrovnik, 24. listopada 2023. godine

Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („ Narodne novine“ br. 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“ br. 2/21) te čl. 12. st. 2 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („ Narodne novine“ br.78/15) gradonačelnik Grada Dubrovnika donio je

ZAKLJUČAK

1. Ne prihvaća se Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Grada Dubrovnika KLASA: 940-01/23-01/59 URBROJ:2117-1-08-23-51 od 19.listopada 2023.godine u vezi Procjembenog elaborata br. 54/23 izrađenog od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Miha Korde, dipl.ing.građ. za čest.zem. 35/2, 267, 268, 269, 279, 36, 37, 38 i 39 sve k.o. Petrovo selo;
2. Nalaže se Upravnom odjelu za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove da zatraži izradu novog procjembenog elaborata po novom stalnom sudskom vještaku za procjenu nekretnina iz točke 1. ovog Zaključka te ponavljanje započetog postupka.

Obrazloženje

Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove zaprimio je pismo namjere Marije Bilić iz Mokošice kojim ista u svoje ime te u i ime svoje sestre Antonije Reim iz Bremerhavena, koju zastupa temeljem punomoći ovjerene po javnom bilježniku Luci Bronzan u Dubrovniku posl.br. OV-9348/2021 od 25. studenoga 2021.g., ponudila Gradu Dubrovniku na otkup č.zem. 270/1, 277, 278, 269, 268, 267, 259/1 te suvlasnički dio č.zem. 35/2 k.o. Petrovo Selo. Naknadno su se predmetnom zahtjevu pridružili i ostali suvlasnici č.zem. 35/2 k.o. Petrovo Selo Katija Damjanović, Antun Damjanović i Karmela Radulović, koja je predmetni zahtjev proširila i na susjedne nekretnine oznaka č.zem. 36, 37,38 i 39 sve k.o. Petrovo Selo.

Uvidom u verificirane e-izvatke Općinskog suda u Dubrovniku utvrđeno je da su u:

- zk.ul. 403 k.o. Petrovo Selo, nekretnine oznaka č.zem. 267, 268, 269,277, 278 uknjižene kao vlasništvo Antonije Reim,
- zk.ul. 147 k.o. Petrovo Selo, nekretnina oznake č.zem. 259/1 uknjižena kao vlasništvo Marije Bilić,
- zk.ul. 404 k.o. Petrovo Selo, nekretnina oznake č.zem. 270/1 uknjižena kao suvlasništvo Marije Bilić i Katije Damjanović za po ½ dijela prava vlasništva,

- zk.ul. 410 k.o. Petrovo Selo, nekretnina oznaka č.zem. 35/2 uknjižena kao suvlasništvo Radulović Karmele za 11200/52628 dijela prava vlasništva, Reim Antonije za 10357/52628 dijela prava vlasništva, Bilić Marije za 10357/52628 dijela prava vlasništva, Damjanović Katije za 10357/52628 dijela prava vlasništva i Damjanović Antuna pok. Igora za 10357/52628 dijela prava vlasništva,
- zk. ul. 4 k.o. Petrovo Selo, nekretnine oznaka č.zem. 36, 37,38 i 39 uknjižene kao vlasništvo Karmele Radulović.

Strategijom upravljanja imovinom Grada Dubrovnika za razdoblje 2023.-2029. („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj:12/2023) definirana je vizija i misija kao i strateški ciljevi i mjere. Postizanjem strateških ciljeva i mjera u vezi s upravljanjem imovinom ostvaruje se i vizija Strategije, a to je očuvanje vrijednosti i optimalno upravljanje sveukupnom imovinom u vlasništvu Grada Dubrovnika, kako bi se njezinim stavljanjem u potpunu funkciju postiglo da imovina pridonosi općem dobru na razini gospodarstva, infrastrukture i strateškog razvoja lokalne zajednice.

Lokacijskim informacijama Upravnog odjela za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Dubrovnika, klasa: 350-05/22-10/471, urbroj: 2117-1-0674-22-3 od dana 19. listopada 2023.g. te klasa: 940-01/23-01/55, urbroj: 2117/01-06/4-23-7 od dana 18. svibnja 2023.g. utvrđeno je da se č.zem. 259/1 nalazi izvan građevinskog područja naselja, č.zem. 270/1 i 277 nalaze dijelom unutar a dijelom izvan građevinskog područja naselja, dok se č.zem. 35/2, 278, 269, 268, 267, 36, 37, 38 i 39 nalaze u građevinskom području naselja prema kartografskom prikazu " Građevinska područja naselja Dubrovnik Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika". Nadalje, prema kartografskom prikazu " Korištenje i namjena prostora Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika", č.zem. 259/1 nalazi se u zoni označenoj kao "osobito vrijedno obradivo tlo", č.zem. 277 nalazi se u zoni označenoj kao "osobito vrijedno obradivo tlo" a južni dio nalazi se u zoni gospodarske, proizvodne namjene (I1- pretežito industrijska, I2- pretežito zanatska), č.zem. 35/2 nalazi se u zoni gospodarske, proizvodne namjene (I1- pretežito industrijska, I2- pretežito zanatska), dok preko dijela iste prolazi koridor prometnice. Č.zem. 36, 37, 38 i 39 nalaze se u zoni gospodarske, proizvodne namjene (I1- pretežito industrijska, I2- pretežito zanatska). Prema kartografskom prikazu " Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite GUP-a Grada Dubrovnika č.zem. 35/2, 278, 269, 268, 267,36, 37, 38, 39 te južni dio č. zem. 270/1 i 277 nalaze se unutar obuhvata za koji je planirana izrada urbanističkog plana uređenja.

Obzirom na lokacijsku informaciju Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove zatražio je očitovanje Upravnog odjela za komunalne djelatnosti, promet i mjesnu samoupravu Grada Dubrovnika u svezi č.zem. 35/2 te su isti očitovanjem, klasa: 940-01/23-01/55, urbroj: 2117-01/23-01/55 od dana 17. travnja 2023.g. očitovali se da jugozapadnim dijelom č.zem. 35/2 prolazi dio nerazvrstane ceste Grada Dubrovnika oznake u NC-1-180 prema Odluci o nerazvrstanim cestama na području Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik" Grada Dubrovnika br. 1/20). Točna površina dijela nekretnine koji ulazi u cestu određena je nakon terenskog mjerenja ovlaštenog vještaka geodetske struke Mladena Galinovića, dipl.ing.geod., iz društva HABITAT GEO d.o.o. Dubrovnik, te iskazana preglednim nacrtom od dana 6. srpnja 2023.g. Istim je naznačeno da točna površina č.zem. 35/2 iznosi 12.813,00 m² dok je pod cestom dio od 442,00 m².

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. 278, 269, 268, 267, 35/2, 36, 37,38 i 39 sve k.o. Petrovo Selo, dok se u odnosu na č.zem. 270/1,277 i 259/1 zbog prostorno planskih prepreka odustalo.

Procjembenim elaboratom br. 54/23 procijenjena je tržišna vrijednost č.zem. 278, 269, 268, 267, 35/2, 36, 37,38 i 39 sve k.o. Petrovo Selo, te je utvrđeno da:

- č.zem. 35/2, površine 12.715,00 m², iznosi 425.316,75 eura,
- č.zem. 267, površine 191,00 m², iznosi 6.388,95 eura,
- č.zem. 268, površine 259,00 m², iznosi 8.663,55 eura,
- č.zem. 269, površine 759,00 m², iznosi 25.388,55 eura,

- č.zem. 278, površine 1.198,00 m², iznosi 40.073,10 eura,
- č.zem. 36, površine 108,00 m², iznosi 3.612,60 eura,
- č.zem. 37, površine 928,00 m², iznosi 31.041,60 eura,
- č.zem. 38, površine 291,00 m², iznosi 9.733,95 eura,
- č.zem. 39, površine 1.129,00 m², iznosi 37.765,05 eura, što čini sveukupno iznos od 588.000,00 eura, odnosno 4.430.286,00 kuna.

Navedeni elaborat dobio je pozitivno Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Grada Dubrovnika KLASA: 940-01/23-01/59 URBOJ: 2117-1-08-23-51 na 6.sjednici održanoj dana 19.listopada 2023. kojom je utvrđeno da je isti u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj: 78/15, dalje u tekstu ZPVN).

Na sastanku održanom dana 24. listopada 2024.g. u prostorijama Grada Dubrovnika ponuditeljice su upoznate sa izrađenim Procjembenim elaboratom te izvještačenom tržišnom cijenom koja iznosi 33,45 €/m², odnosno da je sveukupna tržišna vrijednost procjenjivanih nekretnina izvještačena u iznosu od 588.000,00 eura, te da je navedeni Procjembeni elaborat dobio pozitivno mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Grada Dubrovnika. Iste su nakon što im je navedeni elaborat predložen izjavile da nisu suglasne sa navedenim te da je cijena predmetnih nekretnina prenisko određena, napominjući da je u neposrednoj blizini nedavno prodana nekretnina koja je na tržištu postigla cijenu od cca 50 €/m².

Obzirom na interes Grada Dubrovnika za kupnju predmetnih nekretnina za razvoj budućih projekata kojim bi eventualna kupnja predmetnih nekretnina pridonijela općem dobru na razini gospodarstva, infrastrukture i strateškog razvoja lokalne zajednice, izvršila se analiza Procjembenog elaborata broj 54/23 izrađenog od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Miha Korde, dipl.ing.građ. za čest.zem. 35/2, 267, 268, 269, 279, 36, 37, 38 i 39 sve k.o. Petrovo selo, je li isti u skladu sa ZPVN.

U provedenoj analizi navedenog Procjembenog elaborata utvrđeno je sljedeće:

- I. Sukladno članku 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj: 105/15, u daljnjem tekstu: Pravilnik) popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature nije ažuriran, odnosno nisu u većem dijelu navedeni pozitivni zakonski propisi Republike Hrvatske.
- II. Kod tehničkog opisa nekretnine i prostorno-planskog statusa predmetnog Procjembenog elaborata navedena je druga kategorija zemljišta prema čl.10. Pravilnika. Člankom 10. st. 1. toč. 2. Pravilnika propisano je da druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, dok je toč. 3. istoga propisano je da treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi. Navedenom Lokacijskom informacijom određeno je kako prema kartografskom prikazu " Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite GUP-a Grada Dubrovnika č.zem. 35/2, 278, 269, 268, 267,36, 37, 38 i 39 nalaze se unutar obuhvata za koji je planirana izrada urbanističkog plana uređenja. Slijedom navedenog, vještak u svom Procjembenom elaboratu nije pravilno odredio kategoriju zemljišta sukladno članku 10. Pravilnika.
- III. U predmetnom Procjembenom elaboratu prilikom interkvalitativnog izjednačavanja (za odstupanje u kakvoći), odstupanja u mjeri građevinskog korištenja vještak je u obzir uzeo tri usporedne nekretnine iz priloženog ZKC izvotka. Vještak je prilikom interkvalitativnog izjednačavanja obilježja poredbenih nekretnina s obilježjima predmetnih (procjenjivanih) nekretnina trebao provoditi na temelju koeficijenata za preračunavanje u smislu članka 4. stavak 1. točke 14. i 15. Zakona, dodatka ili odbitaka, regresijskih analiza ili drugog

prikladnog načina, ili računski izvedeni iz tržišnih podataka, uz obveznu argumentaciju, a korištenje podataka određenih paušalnim zaključivanjem i bez navođenja izvora što je protivno odredbama Zakona, a prvenstveno je protivno odredbama članka 22. stavcima 1. i 2. Zakona. Kod provođenja interkvalitativnog izjednačenja potrebno je uzeti u obzir odredbu članka 19. Pravilnika, kojom je propisana dovoljna podudarnost svake usporedne nekretnine u odnosu na predmetnu (procjenjivanu) nekretninu odnosno da korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

- IV. Nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, poredbene cijene i dalje međusobno odstupaju te je sukladno odredbama članka 4. Pravilnika potrebno statističkom obradom provesti utvrđivanje utjecaja neuobičajenih i osobnih okolnosti koje se prepoznaju ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima, a odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene odabranih poredbenih nekretnina. Također, spomenuto značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma). Nadalje, treba naglasiti da je odredbom stavka 3. istog članka Pravilnika propisano da u slučaju znatnijih pojedinačnih odstupanja koja prekoračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena, vještak je trebao isključiti iz daljnjeg izračuna prije provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (eliminacija netipičnih iznosa), a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.
- V. Sukladno Pravilniku procjembeni elaborat između ostalog obuhvaća rezultate očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama. Predmetni Procjembeni elaborat ne sadrži fotografiju procjenjivanih nekretnina s lica mjesta, budući da je priložena jedna fotografija u elaboratu koja ne obuhvaća karakteristike svih procjenjivanih nekretnina.
- VI. Zadatak naručitelja Grada Dubrovnika je izrada procjena tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina umanjena za površinu od 442,00 m² koja se nalazi u izvedenom stanju unutar kolnika, sukladno očitovanju nadležnog Upravnog odjela za komunalne djelatnosti, promet i mjesnu samoupravu, odnosno odredbama Zakona o cestama ("Narodne novine" br. 84/11., 18/13., 22/13., 54/13., 148/13., 92/14., 110/19., 144/21., 114/22., 114/22., 4/23., 133/23.) predstavlja izvanknjižno vlasništvo Grada Dubrovnika te kao takav ne može biti predmet procjene u smislu odredbi čl.101 Zakona o cestama te čl.47.st.5. ZPVN-a. Vještak prilikom procjene vrijednosti čest.zem. 35/2 k.o. Petrovo selo nije uzeo u obzir zadatak naručitelja Grada Dubrovnika.
- VII. U navedenom Procjembenom elabortu u tablici Odstupanja u kakvoći zemljišta navedena je prva kategorija zemljišta dok je u tehničkom opisu nekretnine i prostornoplanskom statusu navedena druga kategorija zemljišta. Sukladno gore navedenoj Lokacijskoj informaciji razvidno je da se radi o trećoj kategoriji zemljišta.
- VIII. Vještak je u predmetnom Procjembenom elaboratu naveo različite datume vrednovanja što je protivno članku 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Na naslovnoj stranici Procjembenog elaborata nisu obuhvaćene sve zemljišnoknjižne čestice koju su predmet procjene.

Člankom 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. Nadalje čl. 5. Odluke određeno je da je 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.

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 određeno 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.

Zaključno se navodi da je čl. 39. st.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.

Člankom 12. stavkom 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisano je da su stručni prijedlozi i mišljenja povjerenstva obvezujući za upravna tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada u provedbi navedenog Zakona. U slučaju neprihvatanja stručnih prijedloga i mišljenja čelnik upravnog tijela mora dati posebno obrazloženje.

Člankom 48. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 2/21) određeno je da u obavljaju izvršne vlasti gradonačelnik donosi pojedinačne akte kad je za to ovlašten zakonom, Statutom ili odlukom Gradskoga vijeća.

Procjembeni elaborat je dokument kojim se procjena vrijednosti nekretnina jasno i transparentno prezentira u pisanom obliku sukladno odredbama članka 5. stavcima 1. i 5. ZPVN-a, a svaki odabir parametara korištenih u procjeni vrijednosti nekretnina obvezno se obrazlaže u procjembenom elaboratu. Slijedom toga, vještak niti u jednom dijelu procjembenog elaborata ne smije uključivati neargumentirane podatke i parametre, a prvenstveno vezano na temeljno načelo održivosti nakon provjere prema odredbi članka 22. stavak 1. ZPVN-a. Dopuštena je uporaba samo podataka i drugih parametara, koeficijenata koji su javno objavljeni iz povjerljivih izvora (propisi, znanstveni i stručni članci i sl.) ili računski izvedeni iz tržišnih podataka, uz nužnu argumentaciju.

Slijedom navedenog, odlučeno je kao u izreci.



DOSTAVITI:

1. Članovima Procjeniteljskog povjerenstva Grada Dubrovnika, ovdje (5 x)
2. Upravni odjel za poslove gradonačelnika, ovdje.
- ③ Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove, ovdje.
4. Evidencija.

NA ZNANJE:

- Miho Korda, Iva Vojnovića 56, 20000 Dubrovnik



Deltagrad d.o.o.
Od Nuncijate 92, Dubrovnik
tel: 020/201-039
fax: 020/418-389
deltagrad@deltagrad.hr
www.deltagrad.hr
OIB: 72249279813

Procjena

Vještačenje

Etažiranje

Savjetovanje

PROCJEMBENI ELABORAT

BROJ PREDMETA: 422 / 2023



ELABORAT Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
BROJ PREDMETA 422 / 2023
KLASA NARUDŽBENICE 940-01/23-01/55 od 24. listopada 2023. godine

NEKRETNINA Zemljište č.zem. 35/2, 36, 37, 38, 39, 267, 268, 269 i 278 k.o. Petrovo Selo

SVRHA Procjena tržišne vrijednosti nekretnine radi kupnje zemljišta

NARUČITELJ Grad Dubrovnik, Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove, Pred Dvorom 1, 20 000 Dubrovnik

DATUM 10.11.2023.

IZRADIO Deltagrad d.o.o., mag.ing.aedif. Damir Jović,
 Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina,
 Od Nuncijate 92, Dubrovnik

REKAPITULACIJA:

PROCJENA NEKRETNINE PREMA UPISU U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI I KATASTARSKOM OPERATU:

NEKRETNINA	Površina koja se procjenjuje [m ²]	Jedinična cijena [€/m ²]	Ukupno [€]
Zemljište č.zem. 35/2, 36, 37, 38, 39, 267, 268, 269 i 278 k.o. Petrovo Selo	18.020,00	65,96	1.188.599
Zaokruženo:			1.190.000

PROCJENA PREMA PODACIMA NARUČITELJA:

NEKRETNINA	Površina koja se procjenjuje [m ²]	Jedinična cijena [€/m ²]	Ukupno [€]
Zemljište č.zem. 35/2, 36, 37, 38, 39, 267, 268, 269 i 278 k.o. Petrovo Selo	17.234,00	65,96	1.136.755
Zaokruženo:			1.140.000

Sadržaj

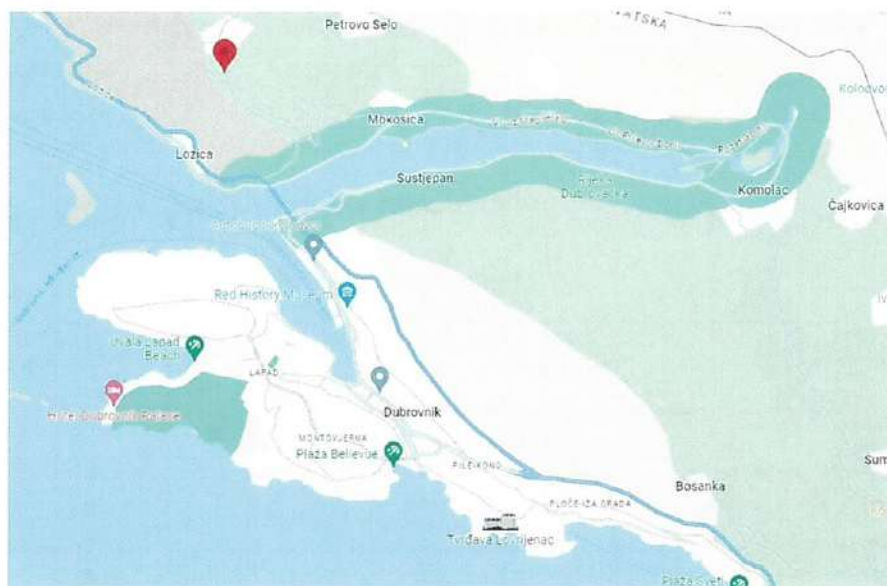
1 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	5
1.1 Položaj nekretnine.....	5
1.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	6
1.3 Katastarsko stanje.....	11
1.4 Očevid nekretnine.....	17
2 Načela za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina.....	26
2.1 Općenito o tržištu nekretninama.....	26
2.1.1 Tržište stambenih nekretnina u 2023. godini.....	27
2.1.2 Tržište.....	27
3 Procjena vrijednosti nekretnine.....	28
3.1 Procjena vrijednosti zemljišta.....	30
3.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	30
3.1.2 Analiza zbirke kupoprodajnih cijena.....	32
3.1.3 Procjena tržišne vrijednosti nekretnine.....	34
4 Rekapitulacija.....	36
5 Izjava o nepristranosti i neovisnosti.....	37
6 Prilozi.....	38

PODNOŠITELJ ZAHTJEVA	Grad Dubrovnik, Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove, Pred Dvorom 1, 20 000 Dubrovnik
DATUM PODNOŠENJA ZAHTJEVA	Klasa: 940-01/23-01/55 24.10.2023.
SVRHA	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine radi prodaje zemljišta
DAN VREDNOVANJA	24.10.2023.
DAN KAKVOĆE	24.10.2023.
OPĆI AKTI	Građevinski propisi: Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19) Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20) Propisi o vrednovanju: Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20, 154/22) Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m3) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18) 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, 141/01, 79/06, 141/06, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14) 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) Ostalo: Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20) Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19) Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020) Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20) Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17) HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora Važeći građevinski normativi i propisi u RH Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007 Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016. Posebni propisi jedinica lokalne samouprave Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova" Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"
ISPRAVE	Nacrtni izvotak iz zbirke kupoprodajnih cijena

1 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

1.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Dubrovnik
GRADSKA ČETVRT	Pobrežje



prikaz lokacije u odnosu na grad Dubrovnik



- prikaz mikrolokacije nekretnine -

1.2 ZEMLIŠNOKNJIŽNO STANJE

Predmet procjene predstavlja zemljište č.zem. 35/2, 36, 37, 38, 39, 267, 268, 269 i 278 k.o. Petrovo Selo sveukupne površine 18.020,00 m². Zemljišnoknjižni izvadci prikazani su u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 24.10.2023. 14:03

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 306924, PETROVO SELO

Broj ZK uložka: 4

Broj zadnjeg dnevnika: Z-980/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZGR. 16/3	KUĆA			32	
2.	36	PAŠNJAK			108	
3.	37	VINOGRAD			928	
4.	38	ŠUMA			291	
5.	39	VINOGRAD			1129	
6.	239	VRT			1241	
7.	245	ORANICA			417	
8.	246/1	VINOGRAD			554	
9.	247/3	ORANICA			1795	
10.	289/2	VINOGRAD			777	
11.	289/4	VINOGRAD			2805	
12.	291	ORANICA			504	
13.	296	VRT			320	
14.	332/1	ORANICA			227	
15.	337/1	ORANICA			572	
16.	345	ŠUMA			144	
17.	346	ORANICA			838	
18.	347	ŠUMA			237	
19.	350	ORANICA			2313	
20.	1971	Pobrežje			61	
		DVORIŠTE			18	
		NADSTREŠNICA			9	
		GOSPODARSKE ZGRADE (OPĆE)			34	
21.	1972	Pobrežje			375	
		DVORIŠTE			304	
		GOSPODARSKE ZGRADE (OPĆE)			36	
		POMOĆNA ZGRADA			15	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

24.10.2023. 14:03:12

Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 306924, PETROVO SELO

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	čhv	m2	
		SPREMNIK			20	
		UKUPNO:			15668	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 26.01.2023.g. pod brojem Z-980/2023	
5.1	ZABILJEŽBA, Na temelju članka 149. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) zabilježuje se da za evidentiranje nadstrešnice površine 9 m2 izgrađene na kčbr. 1971 upisanoj u A I (jedan) u katastru nije priložena uporabna dozvola.	
	Zaprimljeno 26.01.2023.g. pod brojem Z-980/2023	
6.1	ZABILJEŽBA, Na temelju članka 149. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) zabilježuje se da za evidentiranje gospodarske zgrade (opće) površine 34 m2 izgrađene na kčbr. 1971 upisanoj u A I (jedan) u katastru nije priložena uporabna dozvola.	
	Zaprimljeno 26.01.2023.g. pod brojem Z-980/2023	
7.1	ZABILJEŽBA, Na temelju članka 149. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) zabilježuje se da za evidentiranje pomoćne zgrade površine 15 m2 izgrađene na kčbr. 1972 upisanoj u A I (jedan) u katastru nije priložena uporabna dozvola.	
	Zaprimljeno 26.01.2023.g. pod brojem Z-980/2023	
8.1	ZABILJEŽBA, Na temelju članka 149. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) zabilježuje se da za evidentiranje spremnika površine 20 m2 izgrađene na kčbr. 1972 upisanoj u A I (jedan) u katastru nije priložena uporabna dozvola.	
	Zaprimljeno 26.01.2023.g. pod brojem Z-980/2023	
9.1	ZABILJEŽBA, Na temelju članka 149. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) zabilježuje se da za evidentiranje gospodarske zgrade (opće) površine 36 m2 izgrađene na kčbr. 1972 upisanoj u A I (jedan) u katastru nije priložena uporabna dozvola.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	2. Vlasnički dio: 1/1 RADULOVIĆ KARMELA POK. ANTUNA ROD. ĐUROVIĆ, OIB: 63115500633, MOKOŠICA, PETROVO SELO, POBREŽJE, POBREŽJE 1.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.10.2023.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 677909/2023

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 306924, PETROVO SELO

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 4



Kontrolni broj: 1985609492040de

Što se odnosi na ovaj izvadak, ne smije se koristiti za pravo. Podaci su izvanredno ažurirani i mogu biti različiti od onih koji su dostupni u zemljišnoj knjizi. Za više informacija o ovom izvudaku, posjetite stranicu [www.zemljisna-knjiga.hr](#).
Zemljišna knjiga je javna služba koja pruža informacije o vlasništvu i prava na nekretnost. Ministarstvo
zgrade i prostorno uređenje Republike Hrvatske.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 24.10.2023. 14:03

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 306924, PETROVO SELO

Broj ZK uložka: 403

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3969/2013
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	246/2	VINOGRAD			1014	Pripis iz uložka 1
2.	246/3	PAŠNJAK			219	Pripis iz uložka 1
3.	267	PAŠNJAK			191	Pripis iz uložka 1
4.	268	ORANICA			269	Pripis iz uložka 1
5.	269	ŠUMA			759	Pripis iz uložka 1
6.	277	ŠUMA			2877	Pripis iz uložka 1
7.	278	ORANICA			1198	Pripis iz uložka 1
		UKUPNO:			6517	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 REIM ANTONIJA, OIB: 66093534743, MOKOŠICA, MARINA KNEŽEVIĆA 4	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.10.2023.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 677911/2023



Kontrolni broj: 198561030b56bbd

Općinski sud u Dubrovniku, Zemeljišnoknjižni odjel, Dubrovnik, ul. Petra Preradovića 10, 20000 Dubrovnik, Hrvatska
 Broj: 677911/2023, Datum: 24.10.2023. 14:03:49
 Ova stranica sadrži podatke iz zemljišne knjige. Podaci su dostupni na: www.zemljišnoknjižni.odjel.hr
 Za više informacija kontaktirajte: zkn@zkn.hr ili [+385 91 422 22 22](tel:+385914222222)



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 24.10.2023. 14:01

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 306924, PETROVO SELO

Broj ZK uložka: 410

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3969/2013
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	35/2	SUMA			13157	Pripis iz uložka 380
		UKUPNO:			13157	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 11200/52628 RADULOVIĆ KARMELA POK. ANTUNA ROĐ. ĐUROVIĆ, MOKOŠICA, PETROVO SELO, POBREŽJE, POBREŽJE 1.	
2.	Suvlasnički dio: 10357/52628 REIM ANTONIJA, OIB: 66093534743, MOKOŠICA, MARINA KNEŽEVIĆA 4	
3.	Suvlasnički dio: 10357/52628 BILIĆ MARIJA, OIB: 11766686530, MOKOŠICA, DONJE SELO 6	
4.	Suvlasnički dio: 10357/52628 DAMJANOVIĆ KATIJA, OIB: 23990553735, MOKOŠICA, MARINA KNEŽEVIĆA 4	
5.	Suvlasnički dio: 10357/52628 DAMJANOVIĆ ANTUN POK. IGORA, OIB: 77487993181, MOKOŠICA, MARINA KNEŽEVIĆA 4	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.10.2023.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 677904/2023



Kontrolni broj: 19856019d6add6d

Provjera: Ova stranica sadrži QR kod koji omogućuje provjeru autentičnosti ovog izvodka. Za više informacija posjetite stranicu <https://www.deltograd.hr>.
 Ova stranica sadrži QR kod koji omogućuje provjeru autentičnosti ovog izvodka. Za više informacija posjetite stranicu <https://www.deltograd.hr>.
 Ova stranica sadrži QR kod koji omogućuje provjeru autentičnosti ovog izvodka. Za više informacija posjetite stranicu <https://www.deltograd.hr>.

1.3 KATASTARSKO STANJE

Predmet procjene predstavlja zemljište k.č.br. 35/2, 36, 37, 38, 39, 267, 268, 269 i 278 k.o. Petrovo Selo upisano u posjedovni list br. 337, 328, 311 k.o Petrovo Selo. Posjedovni listovi se nalazi u nastavku:



Stanje na dan: 24.10.2023
OSS evidencijski broj: 2716162/2023

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PETROVO SELO (Mbr. 306924)
Posjedovni list: 311

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	RADULOVIĆ KARMELA, P. ANTUNA ROD. ĐUROVIĆ, POBREŽJE 1, POBREŽJE, HRVATSKA (VLASNIK)	63115500633

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		36	DO	108	3		
			PAŠNJAK	108			
		37	DO	928	3		
			PAŠNJAK	928			
		38	DO	291	3		
			ŠUMA	291			
		39	DO	1129	3		
			PAŠNJAK	1129			
Ukupna površina katastarskih čestica				2456			

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: 198563123e0b07d

Uputa za korištenje QR koda: Ovaj QR kod omogućuje provjeru autentičnosti ovog izvoda iz posjedovnog lista. Za više informacija posjetite stranicu: <https://www.dgk.hr>



Stanje na dan: 24.10.2023

OSS evidencijski broj: 2716162/2023

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PETROVO SELO (Mbr. 306924)

Posjedovni list: 328

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	REIM ANTONIJA R. DAMJANOVIĆ P. IGORA, MARINA KNEŽEVIĆA 4. NOVA MOKOŠICA, HRVATSKA (VLASNIK)	66093534743

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
		267	DUBRAVA	191	3		
			ŠUMA	191			
		268	DUBRAVA	259	3		
			PAŠNJAK	259			
		269	DUBRAVA	759	3		
			ŠUMA	759			
		278	NJIVICE	1198	3		
			PAŠNJAK	1198			
Ukupna površina katastarskih čestica				2407			

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: 198563137fb1d69

Uputstvo za korištenje ovog izvoda: Ovaj izvod iz posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu. Za više informacija posjetite stranicu: www.dgk.hr ili pozovite broj: 01 4811 111. Za dodatne informacije posjetite stranicu: www.dgk.hr ili pozovite broj: 01 4811 111.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
DUBROVNIK

Stanje na dan: 24.10.2023

OSS evidencijski broj: 2716162/2023

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PETROVO SELO (Mbr. 306924)

Posjedovni list: 337

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
11200/52628	RADULOVIĆ KARMELA, P. ANTUNA ROĐ. ĐUROVIĆ, POBREŽJE 1, POBREŽJE, HRVATSKA (VLASNIK)	63115500633
10357/52628	REIM ANTONIJA R. DAMJANOVIĆ P. IGORA, MARINA KNEŽEVIĆA 4. NOVA MOKOŠICA, HRVATSKA (VLASNIK)	66093534743
10357/52628	BILIĆ MARIJA, R. DAMJANOVIĆ P. IGORA, OD IZVORA 53, NOVA MOKOŠICA, HRVATSKA (VLASNIK)	11766686530
10357/52628	DAMJANOVIĆ KATJIA, P. IGORA, FERENŠČICA 76, ZAGREB (VLASNIK)	23990553735
10357/52628	DAMJANOVIĆ ANTUN, P. IGORA, NOVA MOKOŠICA, OD IZVORA 53 (VLASNIK)	77487993181

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		35/2	ZA NJIVICE	13157	3		
			PAŠNJAK	6000			
			ŠUMA	7157			
Ukupna površina katastarskih čestica				13157			

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: 19856309ee966bc

Uputstvo za korištenje ovog dokumenta: [Klikni ovdje](#)



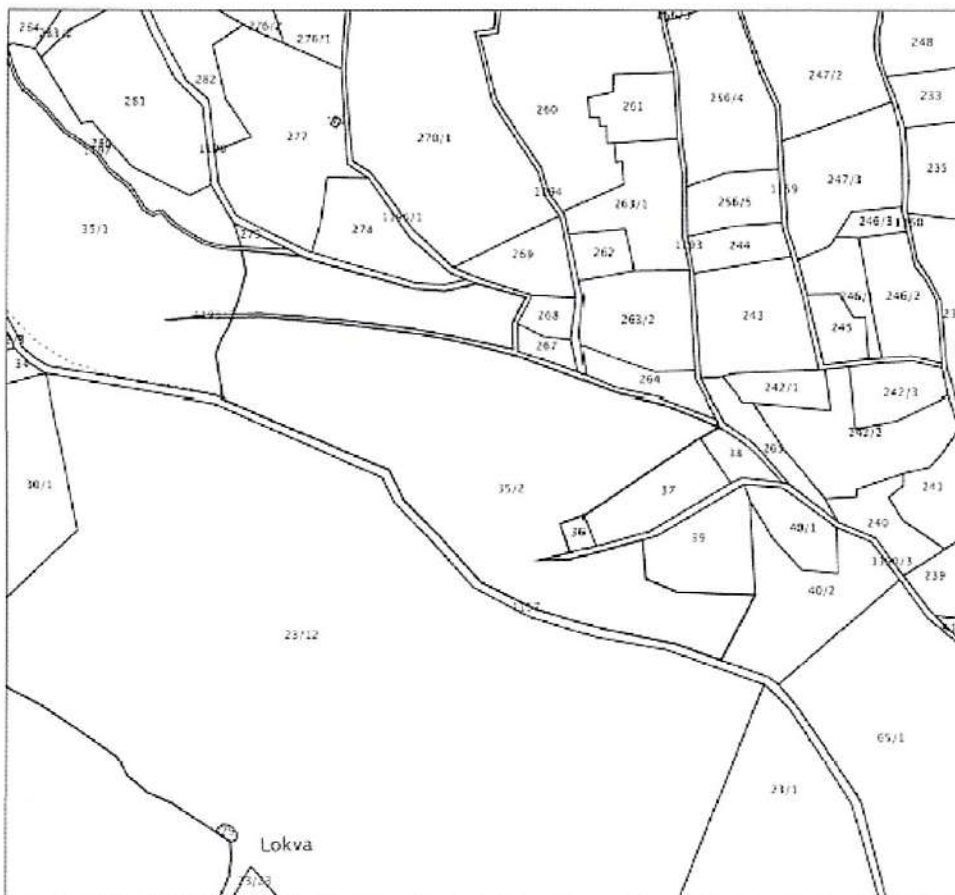
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
DUBROVNIK

K.a. PETROVO SELO
k.č.br.: 35/2

Stanje na dan: 24.10.2023.
OSS evidencijski broj: 2716162/2023

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
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 95/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. se naplaćuje se.



Kontrolni broj: 19856308e474d87

Uputstvo za korištenje QR koda: QR kod omogućuje brzo i jednostavno preuzimanje dokumenta. Za više informacija posjetite stranicu <https://www.deltagrad.hr>.



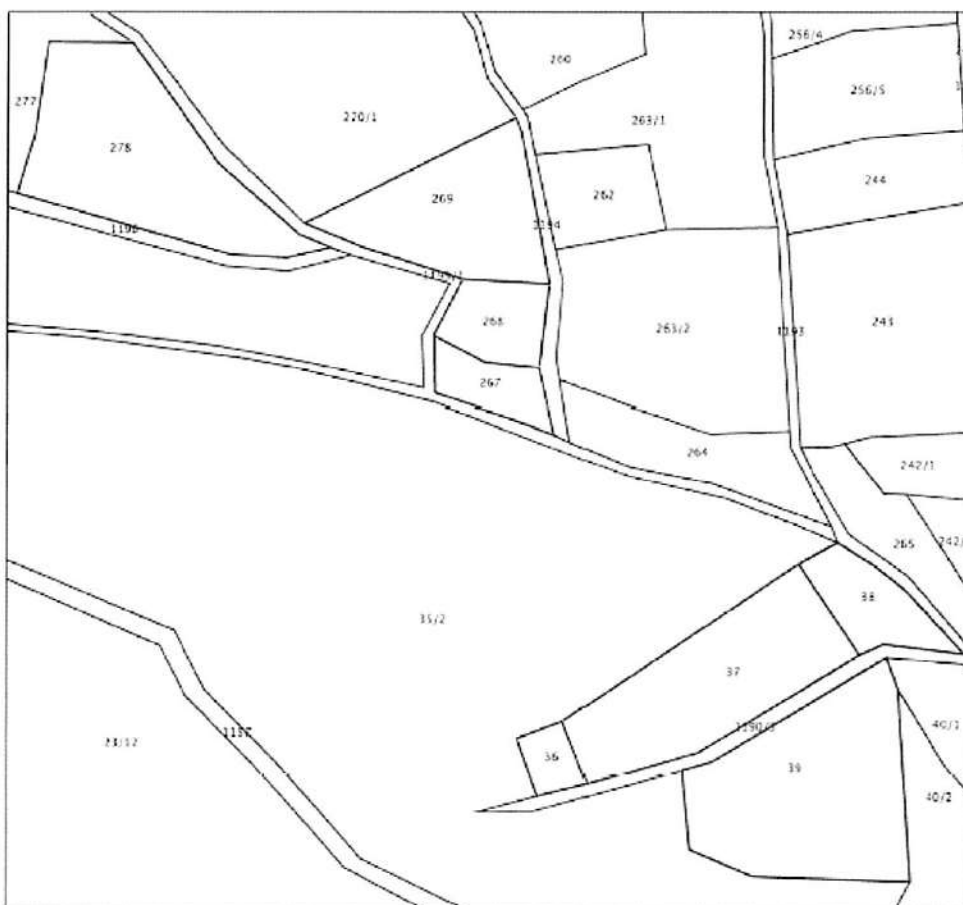
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
DUBROVNIK

K.o. PETROVO SELO
k.č.br.: 267, 268, 269, 278, 36 i druge.

Stanje na dan: 24.10.2023.
OSS evidencijski broj: 2716162/2023

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: 19856307fb4787d

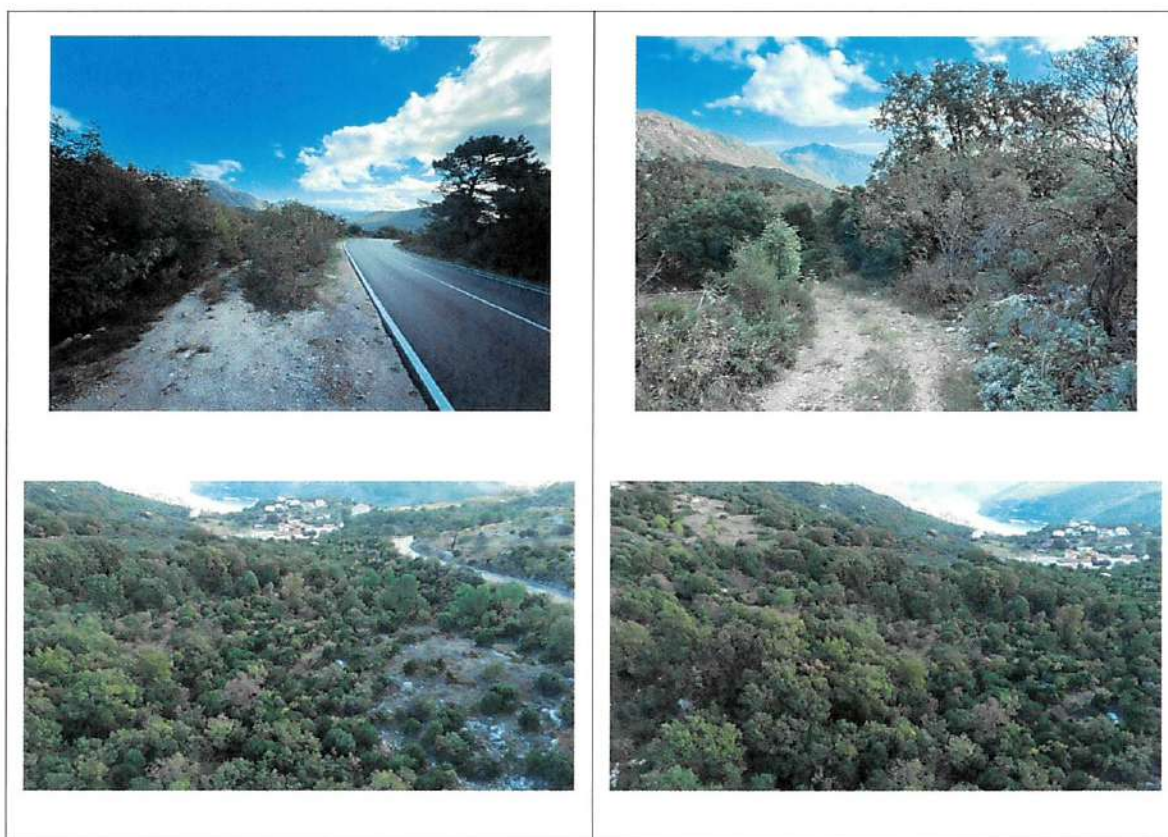


Od strane naručitelja dostavljena geodetska situacija izvedenog stanja nekretnine označene kao č.zem. 35/2 k.o. Petrovo selo izrađena od strane društva HABITAT GEO d.o.o. od dana 5. srpnja 2023. godine. Prema dostavljenoj geodetskoj situaciji površina č.zem. 35/2 k.o. Petrovo selo od 442 m² nalazi se u izvedenom stanju unutar kolnika, te sukladno očitovanju nadležnog Upravnog odjela za komunalne djelatnosti, promet i mjesnu samoupravu, odnosno odredbama Zakona o cestama ("Narodne novine" br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 04/23), predstavlja izvanknjižno vlasništvo Grada Dubrovnika te kao takav ne može biti predmet procjene u smislu odrebi čl. 101. Zakona o cestama te čl. 47. st. 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj: 78/15).

1.4 OČEVID NEKRETNINE

Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti je zemljište č.zem. 35/2, 36, 37, 38, 39, 267, 268, 269 i 278 k.o. Petrovo Selo. Naime predmetno zemljište predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište. Stanje u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama je usklađeno te će se procjembeni elaborat napraviti na temelju površine evidentirane u zemljišnim knjigama.

Nekretnina se svrstava u 3. kategoriju zemljišta, obzirom kako za isto nisu doneseni svi propisani prostorni planovi te se zbog pravnih ili stvarnih razloga se ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.



Od strane naručitelja je dostavljeno: Lokacijska informacija KLASA: 940-01/23-01/55, URBROJ: 2117/01-06/4-23-7, izdana u Dubrovniku 18. svibnja 2023. godine i Lokacijska informacija KLASA: 350-05/22-10/471, URBROJ: 2117-1-06/4-22-3, izdana u Dubrovniku 19. listopada 2022. godine koje definiraju namjenu predmetnog zemljišta:



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša

KLASA: 940-01/23-01/55

URBROJ: 2117/01-06/4-23-7

Dubrovnik, 18. svibnja 2023.

1613

Grad Dubrovnik, Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša, povodom zahtjeva Upravnog odjela za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove, Zeljanca 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. 36, 37, 38 i 39 k.o. Petrovo Selo nalazi se unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnik („Službeni glasnik Grada Dubrovnik“, 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) kao prostornog plana šireg područja i Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnik („Službeni glasnik Grada Dubrovnik“, 10/05, 10/07, 8/12, 3/14, 9/14, 4/16, 25/18, 13/19, 8/20, 5/21 i 8/21) kao prostornog plana užeg područja.

1. PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA DUBROVNIKA

- 1.1. Prema kartografskom prikazu „Građevinska područja naselja Dubrovnik PPU-a Grada Dubrovnik“, č.zem. 36, 37, 38 i 39 k.o. Petrovo Selo nalaze se u građevinskom područja naselja. U skladu s člankom 201. Zakona o prostornom uređenju, Grad Dubrovnik donio je Dopunu PPU-a Grada Dubrovnik („Službeni glasnik Grada Dubrovnik“, 19/15) u kojoj su određeni neuređeni dijelovi građevinskog područja i izgrađeni dijelovi tih područja planirani za urbanu preobrazbu. Prema karti „Građevinska područja naselja Dubrovnik Dopune PPU-a Grada Dubrovnik“, č.zem. 36, 37, 38 i 39 k.o. Petrovo selo određene su kao „neuređeni“ dio neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja čime se, u takvim područjima, onemogućava izdavanje akta za građenje novih građevina do donošenja planiranog urbanističkog plana uređenja

2. GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA DUBROVNIKA

- 2.1. Prema kartografskom prikazu „Korištenje i namjena prostora GUP-a Grada Dubrovnik“, č.zem. 36, 37, 38 i 39 k.o. Petrovo Selo nalaze se u zoni gospodarske, proizvodne namjene (I1 – pretežito industrijska, I2 – pretežito zanatska). Temeljem članka 38. stavak 1. Odluke o donošenju GUP-a Grada Dubrovnik u okviru zone Pobrežje planirani su sljedeći sadržaji: prerađivačko-proizvodni pogodni, obrtni sadržaji, veletrgovački i trgovački sadržaji, servisi, obrti i usluge, komunalni sadržaji, objekti infrastrukture. U okviru gospodarske zone Pobrežje, planirana je i lokacija za građevinskim otpad, reciklažno dvorište i pretovarnu stanicu.
- 2.2. Prema kartografskom prikazu „Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite GUP-a Grada Dubrovnik“, č.zem. 36, 37, 38 i 39 k.o. Petrovo Selo u obuhvatu su za koji je obvezna izrada urbanističkog plana uređenja (UPU 1.8).

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

NAPOMENA: Detaljni kriteriji za uređenje prostora i urbanističko-tehnički uvjeti za gradnju utvrđuju se isključivo u postupku 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.



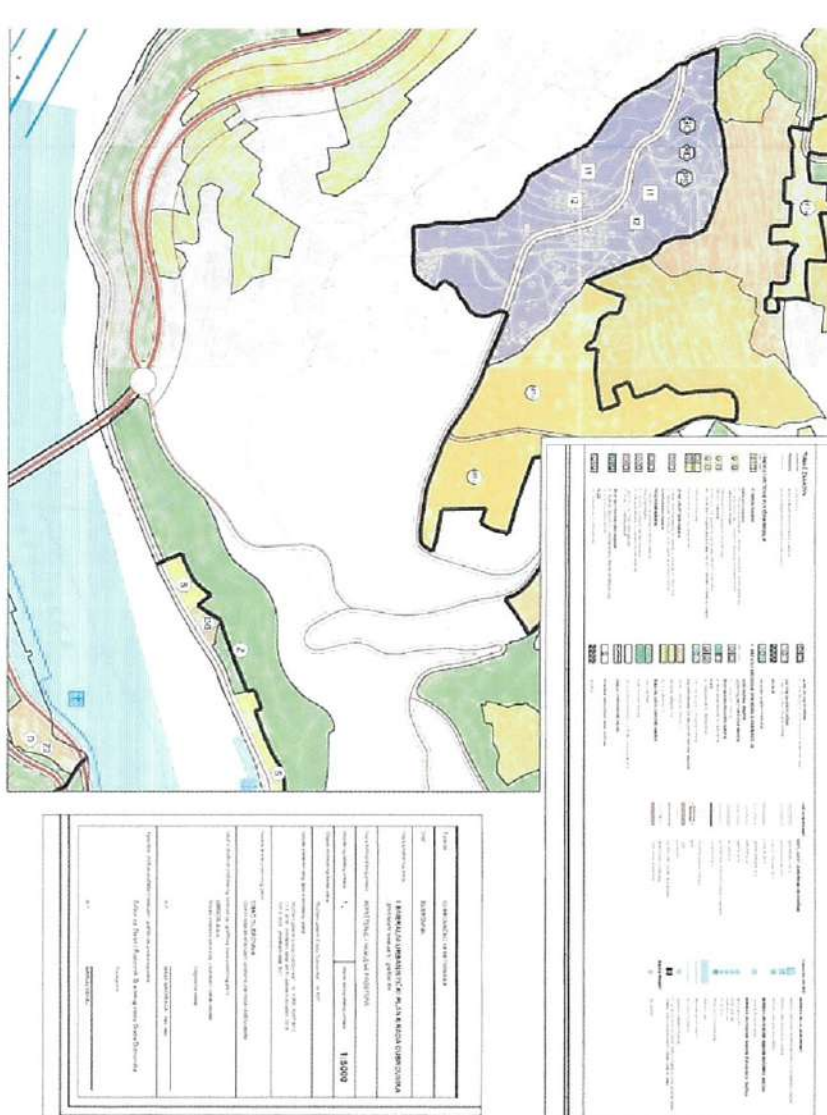
Pročelnik

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 urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša

KLASA: 350-05/22-10/471

URBROJ: 2117-1-06/4-22-3

Dubrovnik, 19. listopada 2022.

Grad Dubrovnik, Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša, povodom zahtjeva Marije Bilić, Donje selo 6, 20236 Mokošica, 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. 35/2, 270/1, 277, 278, 269, 268 i 267 sve k.o. Petrovo Selo 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) kao prostornog plana šireg područja i Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, 10/05, 10/07, 8/12, 3/14, 9/14, 4/16, 25/18, 13/19, 8/20, 5/21 i 8/21) kao prostornog plana užeg područja. Č.zem. 259 k.o. Petrovo selo ne postoji ali postoje č.zem. 259/1 i 259/2 k.o. Petrovo selo.

1. PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA DUBROVNIKA

1.1. Prema kartografskom prikazu „Građevinska područja naselja Dubrovnik PPU-a Grada Dubrovnika“, č.zem. 259/1 i 259/2 k.o. Petrovo Selo nalaze se izvan građevinskog područja naselja, č.zem. 270/1 i 277 k.o. Petrovo selo dijelom se nalaze unutar a dijelom izvan građevinskog područja naselja a č.zem. 35/2, 278, 269, 268 i 267 k.o. Petrovo selo u građevinskom područja naselja. U skladu s člankom 201. Zakona o prostornom uređenju, Grad Dubrovnik donio je Dopunu PPU-a Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, 19/15) u kojoj su određeni neuređeni dijelovi građevinskog područja i izgrađeni dijelovi tih područja planirani za urbanu preobrazbu. Prema karti „Građevinska područja naselja Dubrovnik Dopune PPU-a Grada Dubrovnika“, predmetne katastarske čestice koje se nalaze unutar građevinskog područja naselja određene su kao „neuređeni“ dio neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja čime se, u takvim područjima, onemogućava izdavanje akata za gradnju novih građevina do donošenja planiranog urbanističkog plana uređenja

2. GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA DUBROVNIKA

2.1. Prema kartografskom prikazu „Korištenje i namjena prostora GUP-a Grada Dubrovnika“,

2.2. Č.zem. 259/1 i 259/2 k.o. Petrovo selo nalaze se u zoni označenoj kao „osobito vrijedno obradivo tlo“.

2.3. Sjeverni dio č.zem. 277 k.o. Petrovo selo nalazi se u zoni označenoj kao „vrijedno obradivo tlo“ a južni dio predmetne katastarske čestice nalazi se u zoni gospodarske, proizvodne namjene (I1 – pretežito industrijska, I2 – pretežito zanatska).

2.4. Sjeverni dio č.zem.277/1 k.o. Petrovo selo nalazi se u zoni označenoj kao „osobito vrijedno obradivo tlo“ a južni dio predmetne katastarske čestice nalazi se u zoni gospodarske, proizvodne namjene (I1 – pretežito industrijska, I2 – pretežito zanatska)

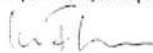
2.5. Č.zem. 35/2 k.o. Petrovo selo nalazi se u zoni gospodarske, proizvodne namjene (I1 – pretežito industrijska, I2 – pretežito zanatska) Preko dijela ove katastarske čestice prolazi koridor prometnice.

- 2.6. Temeljem članka 38. stavak 1. Odluke o donošenju GUP-a Grada Dubrovnika u okviru gospodarske zone Pobrežje planirani su sljedeći sadržaji: prerađivačko-proizvodni pogodni, obrtni sadržaji, veletrgovački i trgovački sadržaji, servisi, obrti i usluge, komunalni sadržaji, objekti infrastrukture. U okviru gospodarske zone Pobrežje, planirana je i lokacija za građevinskim otpad, reciklažno dvorište i pretovarnu stanicu.
- 2.7. Prema kartografskom prikazu „Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite GUP-a Grada Dubrovnika“, č.zem. 35/2, 276, 269, 268, 267 i južni dijelovi č.zem. 270/1 i 277 sve k.o. Petrovo selo nalaze se unutar obuhvata za koji je planirana izrada urbanističkog plana uređenja (UPU 1.8).
3. U tijeku je izrada Izmjena i dopuna PPU-a i GUP-a Grada Dubrovnika.

Uvid u prostorno-plansku dokumentaciju Grada Dubrovnika moguće je izvršiti u Upravnom odjelu za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša, Pred Dvorom 1, Dubrovnik (pon.-pet. od 9 do 12 sati) i na web stranici Grada Dubrovnika – www.dubrovnik.hr.

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. Marija Bilić
Donje selo 6, 20236 Mokošica
2. Evidenciji, ovdje
3. Pismohrana

STANJE KATASTARSKE ČESTICE	
UVJETI GRADNJE (prema važećim dokumentima prostornog uređenja)	
Izvor podataka	Generalni urbanistički plana Grada Dubrovnika
Mogućnost gradnje	Ne
Kategorija zemljišta	3.
Namjena	Neizgrađeni dio građevinskog područja naselja, gospodarsko proizvodna namjena I1 I2
Urbana pravila	-
UTVRĐENA VRSTA I MJERA KORIŠTENJA	
Koeficijent iskoristivosti građevne čestice nadzemno	-
Izgrađenost čestice	0,4
Najmanja površina građevne čestice	800 m ²
Broj nadzemnih etaža	Visina gospodarskih građevina mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine te tehnologijom proizvodnog procesa, ali ne više od 13,0 m (osim tehnološki uvjetovanih dijelova građevine, npr. dimnjaci);
PRAVA I TERETI (koji utječu na vrijednost nekretnine)	
Prava i tereti	-
Zona komunalnog doprinosa	2. zona

STANJE KATASTARSKE ČESTICE	OKOLNO ZEMLJIŠTE
VRIJEME ČEKANJA (do početka građevinskog ili nekog drugog korištenja)	
Vrijeme čekanja	-
KAKVOĆA I STVARNA SVOJSTVA KATASTARSKE ČESTICE	
Kategorija tla	-
Pogodnost za građenje	-
Nosivost temeljnog tla	-
Onečišćenje tla	-
Utjecaj okoliša	-
Mogućnost stvarnog korištenja i iskoristivosti	-
POLOŽAJNA OBILJEŽJA KATASTARSKE ČESTICE	
Prometna dostupnost	Vrlo dobro
Udaljenost od centra grada	Dobro
Blizina javnog prometa	Prosječno
Parking	Prosječno
Blizina gradskih okupljališta	Prosječno
Blizina povijesnih i kulturnih znamenitosti grada	Prosječno
Estetsko oblikovanje ambijenta	Prosječno
Uređenost urbane infrastrukture	Prosječno

2 NAČELA ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

2.1 OPĆENITO O TRŽIŠTU NEKRETNINAMA

Od 2016. godine tržište stambenih nekretnina u Hrvatskoj je obilježeno blagim rastom traženih cijena stambenih nekretnina. Kontinuirani rast traženih cijena i dalje se nastavlja, posebno u gradovima, koji su brže reagirali na tržišne okolnosti. Inflacija, rat u Ukrajini, niske kamatne stope, samo su neki od faktora koji su utjecali na određeni način na povećanje potražnje, a samim time i na veće tražene cijene za stambene nekretnine koje su već dugo vremena najpoželjnija investicija, kako u Europi, tako i u Hrvatskoj.

Tijekom 2022. godine svjedočili smo iznimno velikom porastu cijena stambenih nekretnina, manjak ponude istih, novi krug državnih subvencija i povijesno niske kamatne stope koje su ponukale potencijalne kupce na još bržu odluku za kupnju stambenih nekretnina. Inflacija koja je potaknuta pandemijom koronavirusa COVID-19 utjecala je i proširila se te je onemogućena trgovinska razmjena čime su porasle cijene energenata, hrane, a uz to i nekretnina. Potražnja za stambenim nekretninama je sve veća, a gradnja i materijal su znatno poskupili što stambene nekretnine u novogradnji, posebice na atraktivnim mikrolokacijama, čini nedostižnima za kupnju većini stanovništva.

Očekuje se najavljen rast kamatnih stopa u 2023. godini te je za očekivati da će zbog povećanih svih životnih troškova i inflacije, broj potencijalnih kupaca stambenih nekretnina biti smanjen te će samim time biti i manji broj transakcija, bez obzira kupuje li se stambena nekretnina putem kredita ili gotovinom.

Za sada, rat u Ukrajini još nije pokazao vidljiv utjecaj i posljedice na tržište nekretnina u Hrvatskoj i drugim zemljama, ali je za očekivati ukoliko se rat nastavi i dalje, da će njegov utjecaj kroz iduće kvartale biti moguć. Također je za očekivati da je ulazak Hrvatske u eurozonu i uvođenje eura dodatno definira tržište nekretnina kako u srednjoročnom tako i u dugoročnom periodu, ali je u ovom trenutku teško prognozirati dinamiku tih događanja i segmenta tržišta nekretnina koji će se pokazati zanimljiv za strane državljane koji će ulagati u nekretnine.

Pojavom novonastale situacije u 2020. godini, s vremenom sve je izraženija razlika između traženih i realiziranih cijena koja se nastavila i tijekom 2022. godine i naša iskustva govore da bi mogla doseći razinu od preko 10% u prosjeku na stambene nekretnine. Najveći pritisak na tu razliku će imati nekretnine starije gradnje dok će novogradnja i dalje postizati cijene na razini traženih ili nešto malo niže.



prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina

2.1.1 TRŽIŠTE STAMBENIH NEKRETNINA U 2023. GODINI

Na razini Republike Hrvatske tijekom 2022. godine bilježili smo kontinuiran rast prosječnih traženih cijena. Očekujemo njihov nastavak rasta i početkom 2023. godine koji bi u nekom trenutku trebao početi usporavati. Treba naglasiti da će prije doći do pada volumena transakcija nekretnina i sve naglašenije razlike između traženih i realiziranih cijena nego li će se to vidjeti na statistici traženih cijena nekretnina.

Očekujemo daljnje dobro pozicioniranje novogradnje stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Uglavnom će novogradnja ciljati tržište većih i visokih platežnih moći kupaca što s jedne strane može zasititi taj segment tržišta, ali nedostatak novogradnje za niske i niže platežne moći kupaca otvara jedan veliki segment tržišta nekretnina koji ima snažan potencijal. Smatramo da će tržište novogradnje u narednom periodu i dalje imati snažan tržišni potencijal.

Tržište starije gradnje stambenih nekretnina će tijekom 2023. godine imati pritisak na snižavanje cijena. Moguće su prve korekcije traženih cijena nekretnina starije gradnje već sredinom 2023. godine.

2.1.2 TRŽIŠTE

Prema podacima DZS-a broj ukupno zaposlenih u 12. mjesecu 2018. je bio 1.405.973, broj ukupno zaposlenih u 12. mjesecu 2019. je bio 1.540.084, broj ukupno zaposlenih u 2020. je bio 1.527.697, a u 12. mjesecu 2021. je broj ukupno zaposlenih bio 1.573.652.

Prema DZS-u stopa registrirane nezaposlenosti u 12. mjesecu 2018. je bila 9,6%, stopa registrirane nezaposlenosti u 12. mjesecu 2019. je bila 7,9%, stopa registrirane nezaposlenosti u 12. mjesecu 2020. je bila 9,5%, a u 12. mjesecu 2021. stopa registrirane nezaposlenosti je bila 7,4%.

Prema podacima DZS-a promet od trgovine na malo je u 2021. bio 11,4% veći od prometa od trgovine na malo u 2020. Prema DZS-u promet od trgovine na malo je u 2020. bio 5,8% manji u odnosu na trgovinu na malo u 2019.

3 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na očevidu. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

Građevinski propisi:

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

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

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/01, 79/06, 141/06, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

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)

Ostalo:

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)

Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

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

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

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

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu

nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

U svrhu izrade ovog procjemenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području pribavljeni su iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama koje vode jedinice lokalne samouprave, a kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.

U slučaju izvlaštenja, iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka, od čega se oduzimaju posljedični dobitci i ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta.

3.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

3.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Od strane Grada Dubrovnika, Upravni odjel za gospodarenje imovinom opće i pravne poslove dostavljen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta ID izvatka: 58944, KLASA: 940-01/23-01/202 od dana 10.11.2023. godine. U nastavku je prikazan izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena:

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: DAMIR JOVIĆ (45607504285)

ID Izvatka: 43135

1	Š.B.R. NEKRETNINE	1	2	3
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP
3	ADRESA	, DUBROVNIK	, DUBROVNIK	, DUBROVNIK
4	VRSTA NEKRETNINE	OZ	OZ	OZ
5	K.Č.	85/1	881, 882/1, 885/1	881, 882/1, 885/1
6	K.O.	PETROVO SELO	KOMOLAC	KOMOLAC, KOVO LAC, KOMOLAC
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m²)	758,7	3129	3220
8	POVRŠINA U PREDMETU (m²)	758,7	192,20	2320,40
9	SVJEDANJE O LIKOV KODI E U PROMETU	1/1	6/80	16/20
10	K.Č.	85/1	881, 882/1, 885/1	882/1, 885/1
11	K.O.	PETROVO SELO	KOMOLAC	KOMOLAC
12	NAMJENA	1	6	62
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	3. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	EFIKACIJU DOKUMENTI	KI PUK		3,50
KI PAK			0,20	0,40
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)	968,81	1.638,54	1.473,00
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	49,56	225,00	190,33
17	POKLJUČE NAKLATI PDV	DA	NE	NE
	UREĐUČEN POV	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	17.01.2020	10.07.2020	16.10.2019
19	POSREDOVNI BLOK	POSREDOVANJE POSREDOVNO	KOMOLAC POSREDOVANJE	KOMOLAC POSREDOVANJE
20	STATUS PODATAKA	PROVJERENA EVALUACIJA	PROVJERENA EVALUACIJA	PROVJERENA EVALUACIJA

Napomene:

Table with 3 columns: Broj nekretnosti, K.č., and Napomena. Row 1: K.č. 36/1 u.o. Petrovo selo; Napomena: Ugovor o ugovoru, ugovorne strane sugovorn utvrdili i uveli kupoprodajni cjenik za nekretnu koja je predmet ugovora u zbiru k.o. 37, 38, 39, 36/2, 37, 38, 39, 26/7, 26/8, 26/9, 27/8 k.o. Petrovo selo, Dubrovnik.

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi POBREŽJE , DUBROVNIK odnosno na k.č. 36, 35/2, 37, 38, 39, 26/7, 26/8, 26/9, 27/8 k.o. PETROVO SELO, DUBROVNIK; PETROVO SELO, DUBROVNIK, PETROVO SELO, DUBROVNIK, PETROVO SELO, DUBROVNIK, PETROVO SELO, DUBROVNIK, PETROVO SELO, DUBROVNIK, PETROVO SELO, DUBROVNIK, PETROVO SELO, DUBROVNIK, PETROVO SELO, DUBROVNIK, PETROVO SELO, DUBROVNIK. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku. S osobnim podacima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka. Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JUP[R]S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti. Svaki Zahtjev, Izvatak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 950-01/23-01/202

URBROJ: 2117-1-08-23-04

DUBROVNIK, 10.11.2023.

IZRAĐIO/IZRAĐILA: SLAVICA RAGUŽ

[Handwritten signature]

ODOBRIO/ODOBRILA:



POJASNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP - kupoprodaja, N - najam, Z - zakup, PS - pravo služnosti, PG - pravo građenja, ZS - zakup uz pravo služnosti, ZPO - zakup uz pravo građenja
VRSTA NEKRETNINE: PZ - poljoprivredno zemljište, GZ - građevinsko zemljište, SZ - šumska zemljišta, PNZ - priredna neproduktivna zemljišta, ST - stan/apartman, G - garaža, PGM - parkirno-garažno mjesto, VPM - vanjsko parkirno mjesto, OK - stambena zgrada-nistejaska kuća, KPB - stambena zgrada-kuća za posvećenje, botanika, ZP - poslovni prostor, GZG - gospodarska zgrada, PZO - poslovna zgrada, VZO - višestambena zgrada, SKL - vikaršine, SP - spremište, RN - različite nekretnine, OS - ostalo, RU - rujevine

NAMENA: GP - UGRADNINO - građevinsko područje - zgradni dio, GP - NE UGRADNINO - građevinsko područje - neregulirani dio, I - gospodarska namjena, II - poslovska namjena - predstolice, III - energetska, IV - zemljište za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, V - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, VI - površine za poljoprivredu (akvakultura), VII - poslovska namjena, VIII - poslovna namjena - pretežno usluzna, IX - poslovna namjena - pretežno trgovačka, X - poslovna namjena - komunalno servisi, XI - uslužne usluge šumska namjena, XII - uslužne usluge turistička namjena - hotel, XIII - uslužne usluge šumska namjena - šumsko namještaj, XIV - uslužne usluge šumska namjena - kamp, XV - športsko-rekreativna namjena, XVI - športsko-rekreativna namjena - golf igralište (PZ, PZO, PPO, PPOG), XVII - športsko-rekreativna namjena - igralište, XVIII - športsko-rekreativna namjena - igralište (PZ, PZO, PPO, PPOG), XIX - športsko-rekreativna namjena - teniski centar (PZ, PZO, PPO, PPOG), XX - športsko-rekreativna namjena - centar za vodne športove (PZ, PZO, PPO, PPOG), XXI - poljoprivredno ili uslužne obradive tla, XXII - kupaonski kompleks namjena, XXIII - kupaonski kompleks namjena, XXIV - uslužne obradive tla - uslužne obradive tla, XXV - ostalo poljoprivredno ili šumsko zemljište, V - vodne površine (podsticaj, jezera), akumulacije, retencijske, rekreativne, XXVI - poslovna namjena, XXVII - površine infrastrukturnih sustava, XXVIII - groblje, XXIX - stambena namjena, XXX - mješovita namjena, XXXI - mješovita namjena - pretežno šumska, XXXII - mješovita namjena - pretežno poslovna, XXXIII - mješovita namjena - posvećenje, XXXIV - mješovita namjena - pretežno poslovska, XXXV - javni i društveni namjena, XXXVI - javna i društvena namjena - gradnja, XXXVII - javna i društvena namjena - socijalna, XXXVIII - javna i društvena namjena - obrazovna, XXXIX - javna i društvena namjena - predškola, XL - javna i društvena namjena - škola, XLI - javna i društvena namjena - vjerska učilišta, XLII - javna i društvena namjena - kulturna, XLIII - javna i društvena namjena - vjerska, XLIV - šumska - laka posebna namjena, XLV - šumska - laka posebna namjena - privremeni, XLVI - šumska - laka posebna namjena - šumska laka, XLVII - šumska - laka posebna namjena - marina, XLVIII - šumska - laka posebna namjena - turistički centar, XLIX - športsko-rekreativna namjena - sport (GUP, UPU, DPU), L - športsko-rekreativna namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), LI - športsko-rekreativna namjena - igralište (GUP, UPU, DPU), LII - zaštitne zone površine, LIII - javne zelene površine - javni park, LIV - javne zelene površine - igralište, LV - javne zelene površine - otvorene, LVI - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LVII - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LVIII - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LIX - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LX - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXI - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXII - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXIII - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXIV - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXV - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXVI - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXVII - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXVIII - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXIX - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXX - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXXI - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXXII - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXXIII - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXXIV - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXXV - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXXVI - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXXVII - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXXVIII - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXXIX - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXXX - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXXXI - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXXXII - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXXXIII - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXXXIV - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXXXV - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXXXVI - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXXXVII - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXXXVIII - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXXXIX - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXXXX - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXXXXI - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXXXXII - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXXXXIII - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXXXXIV - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXXXXV - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXXXXVI - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXXXXVII - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXXXXVIII - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXXXXIX - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU), LXXXXX - LVI - javna i društvena namjena (GUP, UPU, DPU)

3.1.2 ANALIZA ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Najprije je potrebno utvrditi koje nekretnine nisu usporedive s predmetnom nekretninom.

Sve nekretnine dostavljene u izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena su usporedive s nekretninom koja predstavlja predmet ovog procjemenog elaborata.

- 1) U međuvremenskom izjednačenju izvršena je korekcija cijena radi proteka vremena, na temelju indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS) Pritom je korišten posljednji objavljeni indeks, za 2023. godinu, koji iznosi 170,86. Sukladno članku br. 7 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).
- 2) Kupoprodaje iz Zbirke kupoprodajnih cijena imaju isti koeficijent iskoristivosti kako i predmetna nekretnina stoga nije bilo potrebno interkvalitativno izjednačavanje. Sukladno članku br. 8 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).
- 3) Kupoprodaje iz Zbirke kupoprodajnih cijena nisu iste kategorije zemljišta kao i vrednovana nekretnina pa je bilo potrebno izjednačavati s obzirom na kategoriju. Sukladno članku br. 10 i 11 te prilogu br. 4 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).
- 4) U isključivanju kupoprodaja u odstupanju od ± 30 % zaključeno je kako su sve poredbene nekretnine unutar odstupanja ± 30 %. Sukladno članku br. 4 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).
- 5) U statističkoj obradi izračunat je prosjek preostalih kupoprodaja.

R. BR.	OSNOVNI PODACI O KUPOPRODAJI					MEĐUVREMENSKO IZJ.			INTERKVALITATIVNO IZJ.			IZJ. PREMA KATEGORIJI		STATISTIČKA OBRADA				
	K.Č.	K.O.	CJENOVNI BLOK	NAMIJENA	CIJENA [€/m ²]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (za datum kupoprodaje)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA [€/m ²]	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	KOREKCIJSKI FAKTOR ZA KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA [€/m ²]	ZEMLIŠTA KATEGORIJA	KOREKCIJSKI FAKTOR ZA KATEGORIJU ZEMLIŠTA	MEĐUVREMENSKI, INTERKVALITATIVNO I PO KATEGORIJI IZJEDNAČENA CIJENA [€/m ²]	GRUBA ANALIZA ZBIRKE NEKRETNINA [€/m ²]	ODSTUPANJE 30% OD PROSIEKA [%]	STATISTIČKA OBRADA IZBAČUĆ [€/m ²]	ODSTUPANJE 30% OD PROSIEKA [%]
1	35/1	PETROVO SE- LO	POBREŽJE - PROIZVODNO	I	49,56	17.01.20	125,40	67,53	-	1,00	67,53	3.	1,00	67,53	67,53	2,38	67,53	2,38
2	381,382/1, 385/1	KOMOLAC	KOMOLAC - POSLOVNO 1	K	220,00	10.07.20	126,90	296,21	-	1,00	296,21	2.	0,25	74,05	74,05	12,27	74,05	12,27
3	2381, 382/1, 385/1	KOMOLAC	KOMOLAC - POSLOVNO 1	K2	198,38	16.10.19	120,40	281,52	-	1,00	281,52	1.	0,20	56,30	56,30	-14,64	56,30	-14,64
PROSJEK:															65,96		65,96	

3.1.3 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine, prema članku 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

U ovom elaboratu primijenjena je poredbena metoda, te je na temelju analize zbirke kupoprodajnih cijena utvrđena sljedeća vrijednost:

PREMA UPISU U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI I KATASTARSKOM OPERATU:

NEKRETNINA/ZEMLJIŠTE	Površina koja se procjenjuje [m ²]	Jedinična cijena [€/m ²]	Ukupno [€]
č.zem. 35/2 k.o. Petrovo Selo	13.157	65,96	867.836
č.zem. 36 k.o. Petrovo Selo	108	65,96	7.124
č.zem. 37 k.o. Petrovo Selo	928	65,96	61.211
č.zem. 38 k.o. Petrovo Selo	291	65,96	19.194
č.zem. 39 k.o. Petrovo Selo	1.129	65,96	74.469
č.zem. 267 k.o. Petrovo Selo	191	65,96	12.598
č.zem. 268 k.o. Petrovo Selo	259	65,96	17.084
č.zem. 269 k.o. Petrovo Selo	759	65,96	50.064
č.zem. 278 k.o. Petrovo Selo	1.198	65,96	79.020
UKUPNO:	18.020		1.188.599

PREMA PODACIMA NARUČITELJA:

NEKRETNINA/ZEMLJIŠTE	Površina koja se procjenjuje [m ²]	Jedinična cijena [€/m ²]	Ukupno [€]
č.zem. 35/2 k.o. Petrovo Selo	12.371	65,96	815.991
č.zem. 36 k.o. Petrovo Selo	108	65,96	7.124
č.zem. 37 k.o. Petrovo Selo	928	65,96	61.211
č.zem. 38 k.o. Petrovo Selo	291	65,96	19.194
č.zem. 39 k.o. Petrovo Selo	1.129	65,96	74.469
č.zem. 267 k.o. Petrovo Selo	191	65,96	12.598
č.zem. 268 k.o. Petrovo Selo	259	65,96	17.084
č.zem. 269 k.o. Petrovo Selo	759	65,96	50.064
č.zem. 278 k.o. Petrovo Selo	1.198	65,96	79.020
UKUPNO:	17.234		1.136.755

Površina zemljišta prema podacima dostavljenim od strane naručitelja iznosi 17.234 m², te je ista umanjena za površinu koja se nalazi pod kolnikom ceste.

Od strane naručitelja dostavljena geodetska situacija izvedenog stanja nekretnine označene kao č.zem. 35/2 k.o. Petrovo selo izrađena od strane društva HABITAT GEO d.o.o. od dana 5. srpnja 2023. godine. Prema dostavljenoj geodetskoj situaciji površina č.zem. 35/2 k.o. Petrovo selo od 442 m² nalazi se u izvedenom stanju unutar kolnika, te sukladno očitovanju nadležnog Upravnog odjela za komunalne djelatnosti, promet i mjesnu samoupravu, odnosno odredbama Zakona o cestama ("Narodne novine" br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 04/23), predstavlja izvanknjižno vlasništvo Grada Dubrovnika te kao takav ne može biti predmet procjene u smislu odrebi čl. 101. Zakona o cestama te čl. 47. st. 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj: 78/15).

4 REKAPITULACIJA

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine. Tržišna vrijednost nekretnine iznosi:

PREMA UPISU U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI I KATASTARSKOM OPERATU:

NEKRETNINA	Površina koja se procjenjuje [m ²]	Jedinična cijena [€/m ²]	Ukupno [€]
Zemljište č.zem. 35/2, 36, 37, 38, 39, 267, 268, 269 i 278 k.o. Petrovo Selo	18.020,00	65,96	1.188.599
Zaokruženo:			1.190.000

PREMA PODACIMA NARUČITELJA:

NEKRETNINA	Površina koja se procjenjuje [m ²]	Jedinična cijena [€/m ²]	Ukupno [€]
Zemljište č.zem. 35/2, 36, 37, 38, 39, 267, 268, 269 i 278 k.o. Petrovo Selo	17.234,00	65,96	1.136.755
Zaokruženo:			1.140.000

Procijenjena tržišna vrijednost predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a (ovisno o poreznom statusu kupca i prodavatelja).

5 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena je izrađena uvidom u preslike dokumentacije priložene zahtjevu za izradu Vještačkog nalaza, a koji se nalaze u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podatci za izradu ove procjene, a koji su dobiveni od strane naručitelja, te vještak ne jamči, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 3 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Dubrovniku, 10.11.2023 . godine

Izradio:

Deltaograd d.o.o., mag.ing.aedif. Damir Jović,
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina,
Od Nuncijate 92, Dubrovnik

6 PRILOZI

- 1) Rješenje sudskog vještaka
- 2) Zahtjev za dostavu ponude Grada Dubrovnika klasa: 940-01/23-01/55, urbroj: 2117-1-08-23-14 od dana 24. listopada 2023.g.
- 3) Zbirka kupoprodajnih cijena, KLASA: 940-01/23-01/202



REPUBLIKA HRVATSKA
 ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
 URED PREDsjedNIKA
 Broj: 4 Su-432/2019
 Dubrovnik, 14. srpnja 2020.

Županijski sud u Dubrovniku, po predsjednici suda Jositi Begović, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj 38/14, 123/15 i 29/16 - dalje: Pravilnika), a povodom zahtjeva Damira Jovića, iz Dubrovnik, Od Nuncijate 92, donosi sljedeće

RJEŠENJE

DAMIR JOVIĆ, mag. ing. aedif., iz Dubrovnik, Od Nuncijate 92, OIB: 45607504285, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Damir Jović, mag. ing. aedif. iz Dubrovnik, Od Nuncijate 92, podnio je zahtjev za imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, te zahtjevu priložio sve isprave predviđene u članku 5. stavku 2. Pravilnika.

Dopisom ovog suda od 6. prosinca 2019. imenovani je upućen na stručnu obuku Hrvatskoj strukovnoj udruzi eksperata i sudskih vještaka u Zagrebu.

Dana 2. srpnja 2020.g. u ovom sudu zaprimljeno je izvješće Hrvatske strukovne udruge eksperata i sudskih vještaka u Zagrebu poslovni broj 01-ZČ-V-5/2020 od 28. svibnja 2020., u kojem se navodi da je kandidat za stalnog sudskog vještak Damir Jović, mag. ing. aedif. uspješno obavio stručnu specijalističku izobrazbu, te usvojio metode i načela izrade stručnog nalaza i mišljenja, te je predloženo da se isti imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Valjalo je stoga odlučiti kao u izreci.

Predsjednica:

Josita Begović

D-NA:

1. vještaku,
2. Ministarstvo pravosuđa RH,
3. Općinskom sudu u Dubrovniku i Metkoviću.

Dokument je elektronički potpisan
 JOSITA BEGOVIĆ
 Vrijeme potpisivanja:
 14-07-2020
 08:52:10

01
 C-4-B
 07-7URKNE 200 01 01 01-09402410412
 2 3 4 07*08130-40220202071722008842201
 1 0 0 0 0 0 0 0 0 0
 0-BEGOVIC
 0-JOSITA
 00-JOSITA BEGOVIC

Broj zapisa: 17897-947fc

Kontrolni broj: 04733-23eaf-2ed2b

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=JOSITA BEGOVIĆ, L=DUBROVNIK, O=ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Upravni odjel za gospodarenje imovinom,
opće i pravne poslove
Klasa: 940-01/23-01/55
Ur. broj: 2117-1-08-23-14
Dubrovnik, 24. listopada 2023. g.

AR

DELTAGRAD d.o.o.
Vukovarska 36
20000 Dubrovnik

n/p Damir Jović

PREDMET: Zahtjev za dostavom ponude za izradu elaborata tržišne vrijednosti nekretnina oznaka čest. zem. 35/2, 36, 37, 38, 39, 267, 268, 269 i 278, sve k.o. Petrovo Selo

Molimo Vas da nam dostavite ponudu za izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnina oznaka čest. zem. 35/2, 36, 37, 38, 39, 267, 268, 269 i 278, sve k.o. Petrovo Selo, sveukupne površine 17.234,00 m², sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj: 78/15).

Također ovim putem dostavljamo geodetsku situaciju izvedenog stanja nekretnine oznaka čest. zem. 35/2 izrađenu od strane društva HABITAT GEO d.o.o. oda dana 5. srpnja 2023.g., te napominjemo da se dio predmetne nekretnine u površini od 442 m² nalazi u izvedenom stanju kolnika te sukladno očitovanju nadležnog Upravnog odjela za komunalne djelatnosti, promet i mjesnu samoupravu, odnosno odredbama Zakona o cestama („Narodne novine“ br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 114/22, 04/23), predstavlja izvanknjižno vlasništvo Grada Dubrovnika te kao takav ne može biti predmet procjene u smislu odredbi čl. 101. Zakona o cestama te čl. 47. st. 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj: 78/15).

Uvjeti za dostavom ponude su sljedeći:

- 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 - DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA / GRAD DUBROVNIK
UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARENJE NEKRETNINAMA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: DAMIR JOVIĆ (45607504285)

ID izvotka: 43135

1	ILIR. NEKRETNINE	1	2	3
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP
3	ADRESA	, DUBROVNIK	, DUBROVNIK	, DUBROVNIK
4	VRSTA NEKRETNINE	ČZ	ČZ	ČZ
5	K.Č.	35/1	381, 382/1, 385/1	381, 382/1, 385/1
6	K.O.	RETROVO SELO	KOMOLAC	KOMOLAC, KOMOLAC
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m ²)	7567	3129	3129
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	7567	192,28	250,40
9	SUVLASNIČKI UDIJ KOJ JE U PROMETU	1/1	4/10	56/90
10	K.Č.	35/1	381, 382/1, 385/1	381/1, 385/1
11	K.O.	RETROVO SELO	KOMOLAC	KOMOLAC
12	NAMJENA	I	K	ČZ
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	3. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	INDIKATIVNI INDEKSIVOSTI	Ki max		0,50
		Km max	0,40	0,50
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	856,81	1.634,14	1.473,00
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	49,56	220,00	195,94
17	PODLUŽJE NAPLATE POV	DA	NE	NE
	UKLJUČEN POV	NE	NE	NE
18	datum sklapanja ugovora	17.01.2020	10.07.2020	16.10.2019
19	CIJENOVNI BLOK	POGRIJEDE PROZVODNO	KOMOLAC - POŠLOVNO 1	KOMOLAC - POŠLOVNO 1
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.C.	NAPOMENA
1	k.č. 35/2 k.o. PETROVO SELO	VIDLJIVO IZ UGOVORA: UGOVORNE STRANE SUGLASNO OTVORILU GRUPNU KUPOPRODAJNU OPIJENU ZA NEKRETNOSTI KOJA JE PREDMET UGOVORA U ZNANJU IZ 375 ČLOUBA BJK A U PRILUZI VRIJEDNOSTI KUHA PD. SREBREM TRČALU INDIJA NA DAN ISPLATE. VRIJEDNOST NEKRETNINA NAJZIJE SUGLASNO GENERALNOM URBINOM PLANU GRADA DUBROVNIKA "SUŠIBERBAŠKI GRAD DUBROVNIK" BROJ: 1005, BROJ: 3/22, 3/18 IZJAVI O IZJAVI ZONE GOSPODARNE PROIZVODNE NAMJENE (H) PRETEŽITO INDUSTRIJSKA IZ PRETEŽITO ZNATNAVA) A DIO OBLASTI GRADONOGOD PODRUČJA NABAVLJIVOSTI OZNAČENI KAO "ZAŠTITA ŠUMA".
2	k.č. 381, 382/1, 385/1 k.o. KUMOLAC	VIDLJIVO IZ UGOVORA: PREDMETELE PRODAJE, A KUPAC KUPUJE RITIFONE SAVLASNIČKI DIOLOVI 1) UKUPNO 4/10 DIOLOVA VLASTNIČKOG PRAMA ČIST.ZEM. 381, 382/1 I 385/1 ZKUL. 313 K.O. KUMOLAC.
3	k.č. 382/1, 385/1 k.o. KUMOLAC	PREDSTORNI PLANOV: ČIST.ZEM. 381 I ZEM. 382, ČIST.ZEM. 382/1 U ZONU K2 I K3, ČIST.ZEM. 385/1 MAKUM DIOLOV U ZON K2

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi POBREŽJE, DUBROVNIK odnosno na k.č. 36; 35/2; 37; 38; 39; 267; 268; 269; 278 k.o. PETROVO SELO, DUBROVNIK; PETROVO SELO, DUBROVNIK; PETROVO SELO, DUBROVNIK; PETROVO SELO, DUBROVNIK; PETROVO SELO, DUBROVNIK; PETROVO SELO, DUBROVNIK; PETROVO SELO, DUBROVNIK; PETROVO SELO, DUBROVNIK.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjelovitom 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: 940-01/23-01/202

URBROJ: 2117-1-08-23-04

DUBROVNIK, 10.11.2023

IZRADIO/ZRADI LA:
SLAVICA RAGUŽ

Slavica Raguz

ODOBRIO/ODOBRILA:



POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA

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

VRESTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno nepodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirna garažno mjesto, VPM – vanjskoparkirno mjesto, OK – stambena zgrada-objektska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovna prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SK – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostali, RU – ruševine

NAMJENA: GP, IZGRADENO – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP, NEIZGRADENO – građevinsko područje – neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, II – gospodarska namjena – pretežito industrijska, IZ – gospodarska namjena – pretežito zanatlika, E – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijska polja), E1 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetska, 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 servisa, T – ugostiteljska turistička namjena, T1 – ugostiteljska turistička namjena – hotel, T2 – ugostiteljska turistička namjena – turističko naselje, T3 – ugostiteljska turistička namjena – kamp, R – sportsko – rekreacijska namjena, R1 – sportsko – rekreacijska namjena – golf igralište (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R2 – sportsko – rekreacijska namjena – jahački centar/tripodni (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za zimski sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R4 – sportsko – rekreacijska namjena – teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R5 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), P – poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 – poljoprivredno tlo – osobito vrijedno obradivo tlo, P2 – poljoprivredno tlo – vrijedno obradivo tlo, P3 – polja privredno tlo – ostala obradiva tla, S – šuma isključivo osnovne namjene, S1 – šuma – gospodarska, S2 – šuma – zaštitna šuma, S3 – šuma – šuma posebne namjene, P5 – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V – vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencijski objekti), N – posebna namjena, IS – površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S – stambena namjena, M – mješovita namjena, M1 – mješovita namjena – pretežito stambena, M2 – mješovita namjena – pretežito poslovna, M3 – mješovita namjena – povremeno stanovanje, M4 – mješovita namjena – pretežito poljoprivredna gospodarska, 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 – vjerska, D7 – javna i društvena namjena – kultura, D8 – javna i društvena namjena – sportska, L – turistička – luka posebne namjene, L1 – turistička – luka posebne namjene – pretežito, 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 (GLP, UPU, DPU), L – zaštitna zelena površina – javni park, Z1 – javne zelene površine – igralište, Z3 – javne zelene površine – odmaralište, vr. 1 – (Z6) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (Z6) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (Z6) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (Z6) zematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (Z6) javno gradsko površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (Z6) groblje



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Procjeniteljsko povjerenstvo

KLASA: 940-01/23-01/59
UR. BROJ: 2117-1-08-23- 66
Dubrovnik, 12. prosinca 2023.



2272806	REPUBLIKA HRVATSKA
	Grad Dubrovnik
Prinijeto:	12.12.2023
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.
940-01/23-01/55	0805
Uredbeni broj	Priluzi
2117/01-23-17	Vrijednos:

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 8. sjednici održanoj 12. prosinca 2023. godine donijelo je sljedeće:

MIŠLJENJE

Procjembeni elaborat 422/2023 izrađen od strane Deltagrad d.o.o.; stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Damira Jovića, mag. ing. aedif. za čest. zem. 35/2, 36, 37, 38, 39, 267, 268, 269 i 278 sve k.o. Petrovo selo, a u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine - kupoprodaja je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj: 78/15.).

Obrazloženje

Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove Grada Dubrovnika dostavio je Procjeniteljskom povjerenstvu za tržište nekretnina Grada Dubrovnika na ocjenu usklađenosti sa Zakonom Procjembeni elaborat 422/2023 izrađen od strane Deltagrad d.o.o.; stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Damira Jovića, mag. ing. aedif. za čest. zem. 35/2, 36, 37, 38, 39, 267, 268, 269 i 278 sve k.o. Petrovo selo, a u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine - kupoprodaja čiji je Naručitelj Grad Dubrovnik.

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

Povjerenstvo je pregledom u dostavljeni elaborat ustanovilo da 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 Procjemenom 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. Deltagrad d.o.o., Od Nuncijate 92, 20000 Dubrovnik.
3. Pismohrana, ovdje.



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Upravni odjel za gospodarenje imovinom,
opće i pravne poslove

KLASA: 940-01/23-01/55

URBROJ: 2117-1-08-23-18

Dubrovnik, 12. prosinca 2023.g.

Gradonačelnik
-ovdje-

PREDMET: Marija Bilić iz Mokošice i dr., Pismo namjere za prodaju nekretnina oznaka oznaka čest.zem. 270/1, 277, 278, 269, 268, 267, 259/1, 35/2, 36, 37,38 i 39 sve k.o. Petrovo Selo
-očitovanje, traži se

Ovaj Upravni odjel zaprimio je pismo namjere Marije Bilić iz Mokošice kojim ista u svoje ime te u i ime svoje sestre Antonije Reim iz Bremerhavena, koju zastupa temeljem punomoći ovjerene po javnom bilježniku Luci Bronzan u Dubrovniku posl.br. OV-9348/2021 od 25. studenoga 2021.g., i punomoći ovjerene po javnom bilježniku Anđelku Staniću broj OV-7469/2021 od 25. studenoga 2021., ponudila Gradu Dubrovniku na otkup č.zem. 270/1, 277, 278, 269, 268, 267, 259/1 te suvlasnički dio č.zem. 35/2 k.o. Petrovo Selo. Naknadno su se predmetnom zahtjevu pridružili i ostali suvlasnici č.zem. 35/2 k.o. Petrovo Selo Katija Damjanović, Antun Damjanović i Karmela Radulović, koja je predmetni zahtjev proširila i na susjedne nekretnine oznaka č.zem. 36, 37,38 i 39 sve k.o. Petrovo Selo.

Uvidom u verificirane e-izvatke Općinskog suda u Dubrovniku utvrđeno je da su u:

- zk.ul. 403 k.o. Petrovo Selo, nekretnine oznaka č.zem. 267, 268, 269,277, 278 uknjižene kao vlasništvo Antonije Reim,
- zk.ul. 147 k.o. Petrovo Selo, nekretnina oznake č.zem. 259/1 uknjižena kao vlasništvo Marije Bilić,
- zk.ul. 404 k.o. Petrovo Selo, nekretnina oznake č.zem. 270/1 uknjižena kao suvlasništvo Marije Bilić i Katije Damjanović za po ½ dijela prava vlasništva,
- zk.ul. 410 k.o. Petrovo Selo, nekretnina oznake č.zem. 35/2 uknjižena kao suvlasništvo Radulović Karmele za 11200/52628 dijela prava vlasništva, Reim Antonije za 10357/52628 dijela prava vlasništva, Bilić Marije za 10357/52628 dijela prava vlasništva, Damjanović Katije za 10357/52628 dijela prava vlasništva i Damjanović Antuna pok. Igora za 10357/52628 dijela prava vlasništva,
- zk. ul. 4 k.o. Petrovo Selo, nekretnine oznaka č.zem. 36, 37,38 i 39 uknjižene kao vlasništvo Karmele Radulović.

Strategijom upravljanja imovinom Grada Dubrovnika za razdoblje 2023.-2029. („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj:12/2023) definirana je vizija i misija kao i strateški ciljevi i mjere. Postizanjem strateških ciljeva i mjera u vezi s upravljanjem imovinom ostvaruje se i vizija Strategije, a to je očuvanje vrijednosti i optimalno upravljanje sveukupnom imovinom u vlasništvu Grada Dubrovnika, kako bi se njezinim stavljanjem u potpunu funkciju postiglo da

imovina pridonosi općem dobru na razini gospodarstva, infrastrukture i strateškog razvoja lokalne zajednice.

Lokacijskim informacijama Upravnog odjela za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Dubrovnika, klasa: 350-05/22-10/471, urbroj: 2117-1-0674-22-3 od dana 19. listopada 2023.g. te klasa: 940-01/23-01/55, urbroj: 2117/01-06/4-23-7 od dana 18. svibnja 2023.g. utvrđeno je da se č.zem. 259/1 nalazi izvan građevinskog područja naselja, č.zem. 270/1 i 277 nalaze dijelom unutar a dijelom izvan građevinskog područja naselja, dok se č.zem. 35/2, 278, 269, 268, 267, 36, 37, 38 i 39 nalaze u građevinskom području naselja prema kartografskom prikazu " Građevinska područja naselja Dubrovnik Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika". Nadalje, prema kartografskom prikazu " Korištenje i namjena prostora Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika", č.zem. 259/1 nalazi se u zoni označenoj kao "osobito vrijedno obradivo tlo", č.zem. 277 nalazi se u zoni označenoj kao "osobito vrijedno obradivo tlo" a južni dio nalazi se u zoni gospodarske, proizvodne namjene (I1- pretežito industrijska, I2- pretežito zanatska), č.zem. 35/2 nalazi se u zoni gospodarske, proizvodne namjene (I1- pretežito industrijska, I2- pretežito zanatska), dok preko dijela iste prolazi koridor prometnice. Č.zem. 36, 37, 38 i 39 nalaze se u zoni gospodarske, proizvodne namjene (I1- pretežito industrijska, I2- pretežito zanatska). Prema kartografskom prikazu " Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite GUP-a Grada Dubrovnika č.zem. 35/2, 278, 269, 268, 267,36, 37, 38, 39 te južni dio č. zem. 270/1 i 277 nalaze se unutar obuhvata za koji je planirana izrada urbanističkog plana uređenja.

Obzirom na lokacijsku informaciju ovaj Upravni odjel zatražio je očitovanje Upravnog odjela za komunalne djelatnosti, promet i mjesnu samoupravu Grada Dubrovnika u svezi č.zem. 35/2 te su isti očitovanjem, klasa: 940-01/23-01/55, urbroj: 2117-01/23-01/55 od dana 17. travnja 2023.g. očitovali se da jugozapadnim dijelom č.zem. 35/2 prolazi dio nerazvrstane ceste Grada Dubrovnika oznake u NC-1-180 prema Odluci o nerazvrstanim cestama na području Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik" Grada Dubrovnika br. 1/20). Točna površina dijela nekretnine koji ulazi u cestu određena je nakon terenskog mjerenja ovlaštenog vještaka geodetske struke Mladena Galinovića, dipl.ing.geod, iz društva HABITAT GEO d.o.o. Dubrovnik, te iskazana preglednim nacrtom od dana 6. srpnja 2023.g. Istim je naznačeno da točna površina č.zem. 35/2 iznosi 12.813,00 m² dok je pod cestom dio od 442,00 m².

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. 278, 269, 268, 267, 35/2, 36, 37,38 i 39 sve k.o. Petrovo Selo, dok se u odnosu na č.zem. 270/1,277 i 259/1 zbog prostorno planskih prepreka odustalo.

Procjembenim elaboratom br. 54/23 iz listopada 2023.g. vještak je utvrdio tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina u iznosu od 33, 45 €/m², odnosno da je sveukupnu tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina procjenjena u iznosu od 588.000,00 eura te je navedeni elaborat dobio pozitivno mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Grada Dubrovnik KLASA: 940-01/23-01/59 URBOJ: 2117-1-08-23-51 na 6.sjednici održanoj dana 19.listopada 2023. kojom je utvrđeno da je isti u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj: 78/15, dalje u tekstu ZPVN).

Na sastanku održanom dana 24. listopada 2023.g. u prostorijama Grada Dubrovnika ponuditeljice su upoznate sa izrađenim Procjembenim elaboratom te izvještačenom tržišnom cijenom koja iznosi 33,45 €/m², odnosno da je sveukupna tržišna vrijednost procjenjivanih nekretnina izvještačena u iznosu od 588.000,00 eura, te da je navedeni Procjembeni elaborat dobio pozitivno mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Grada Dubrovnika. Iste su nakon što im je navedeni elaborat predočen izjavile da nisu suglasne sa navedenim te da je cijena predmetnih nekretnina prenisko određena, napominjući da je u neposrednoj blizini nedavno prodana nekretnina koja je na tržištu postigla cijenu od cca 50 €/m², a da su u

navedenom elaboratu kao usporedne nekretnine korištene nekretnine koje nisu u neposrednoj blizini već se nalaze na području grada Ploča i Blata.

Obzirom na interes Grada Dubrovnika za kupnju predmetnih nekretnina za razvoj budućih projekata kojim bi eventualna kupnja predmetnih nekretnina pridonijela općem dobru na razini gospodarstva, infrastrukture i strateškog razvoja lokalne zajednice, izvršila se analiza Procjemenog elaborata broj 54/23 izrađenog od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Miha Korde, dipl.ing.građ. za čest.zem. 35/2, 267, 268, 269, 279, 36, 37, 38 i 39 sve k.o. Petrovo selo, je li isti u skladu sa ZPVN-om. Nakon sveobuhvatne analize Zaključkom gradonačelnika Grada Dubrovnika KLASA: 940-01/23-01/59, URBROJ: 2117-01-01-23-57 od dana 24. listopada 2023. godine toč 1. određeno da se ne prihvaća Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Grada Dubrovnika KLASA: 940-01/23-01/59 URBROJ:2117-1-08-23-51 od 19.listopada 2023.godine u vezi Procjemenog elaborata br. 54/23 izrađenog od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Miha Korde, dipl.ing.građ. za čest.zem. 35/2, 267, 268, 269, 279, 36, 37, 38 i 39 sve k.o. Petrovo selo, dok je točkom 2. istoga naloženo Upravnom odjelu za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove da zatraži izradu novog procjemenog elaborata po novom stalnom sudskom vještaku za procjenu nekretnina iz točke 1. ovog Zaključka te ponavljanje započetog postupka.

Nastavno na gore navedeno od strane ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu vrijednosti nekretnina Damira Jovića, dipl.ing.građ., naručena je izrada elaborata tržišne vrijednosti nekretnina oznaka č.zem. 278, 269, 268, 267, 35/2, 36, 37,38 i 39 sve k.o. Petrovo Selo.

Dana 1.prosinca 2023.godine ponuditelji su uredili svoje pismo namjere Gradu Dubrovniku na način da su Gradu Dubrovniku ponudili predmetne nekretnine po cijeni od 60 eura po m² te su zamolili da im se ukoliko Grad Dubrovnik pristane na navedenu cijenu omogući pristup ostalim nekretninama u njihovom vlasništvu oznaka čest.zem. 277, 270/1, 259/1 sve k.o. Petrovo selo.

Procjemeni elaboratom br. 422/23 izrađenim po ovlaštenom sudskom vještaku za procjenu vrijednosti nekretnina Damiru Joviću, dipl.ing.građ., procijenjena je tržišna vrijednost č.zem. 278, 269, 268, 267, 35/2, 36, 37,38 i 39 sve k.o. Petrovo Selo, te je utvrđeno da:

- č.zem. 35/2, stvarne površine 12.371,00 m², iznosi 815.991,00 eura,
- č.zem. 267, površine 191,00 m², iznosi 12.598,00 eura,
- č.zem. 268, površine 259,00 m², iznosi 17.084,00 eura,
- č.zem. 269, površine 759,00 m², iznosi 50.064,00 eura,
- č.zem. 278, površine 1.198,00 m², iznosi 79.020,00 eura,
- č.zem. 36, površine 108,00 m², iznosi 7.124,00 eura,
- č.zem. 37, površine 928,00 m², iznosi 61.211,00 eura,
- č.zem. 38, površine 291,00 m², iznosi 19.194,00 eura,
- č.zem. 39, površine 1.129,00 m², iznosi 74.469,00 eura, što čini sveukupno iznos od 1.136.755,00 eura odnosno zaokruženo iznos od 1.140.000,00 eura.

Navedeni elaborat dobio je pozitivno Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Grada Dubrovnika KLASA: 940-01/23-01/59 URBOJ: 2117-1-08-23-66 na sjednici održanoj dana 12. prosinca 2023. kojom je utvrđeno da je isti u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj: 78/15).

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. Nadalje čl. 5. Odluke određeno je da procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je 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.

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.

Zaključno se navodi da je čl. 39. st.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, ukoliko ste suglasni s zaprimljenim ponudama suvlasnika predmetnih nekretnina, odnosno ukoliko Grad Dubrovnik ima pravni interes za kupnju istih, ovaj Upravni odjel će pokrenuti rješavanje imovinsko-pravnih odnosa sukladno zakonskim odredbama odnosno citiranim odredbama važećih odluka Grada Dubrovnika.

S poštovanjem,

Pročelnica

Marijeta Hladilo



Dostaviti: 1. Naslovu
2. Evidencija, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Gradonačelnik

KLASA: 940-01/23-01/55

URBROJ: 2117-1-01-23-19

Dubrovnik, 12. prosinca 2023.g.

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

PREDMET: Pismo namjere za prodaju nekretnina oznaka čest.zem. 278, 269, 268, 267, 35/2, 36, 37,38 i 39 sve k.o. Petrovo selo
-suglasnost, dostavlja se

U svezi zaprimljenog Pisma namjere Marije Bilić iz Mokošice kojim ista u svoje ime te u i ime svoje sestre Antonije Reim iz Bremerhavena, koju zastupa temeljem punomoći ovjerene po javnom bilježniku Luci Bronzan u Dubrovniku posl.br. OV-9348/2021 od 25. studenoga 2021.g. i punomoći ovjerene po javnom bilježniku Anđelku Staniću u Dubrovniku posl.br. Ov - 7469/2021 od 25.studenoga 2021.g., ponudila Gradu Dubrovniku na otkup č.zem.278, 269, 268, 267 te suvlasnički dio č.zem. 35/2 k.o. Petrovo Selo, te pridruženog zahtjeva ostalih suvlasnika č.zem. 35/2 k.o. Petrovo Selo Katije Damjanović, Antun Damjanovića i Karmele Radulović, koja je predmetni zahtjev proširila i na susjedne nekretnine oznaka č.zem. 36, 37,38 i 39 sve k.o. Petrovo Selo, suglasan sam s predloženim na način da se prihvati ponuda navedenih u iznosu od 60,00 €/m², odnosno da se sklopi kupoprodajni ugovor za kupnju predmetnih nekretnina u ukupnom iznosu od 1.034.040,00 eura, ukoliko Gradsko vijeće Grada Dubrovnika također zaključkom prihvati navedenu ponudu.

Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 25.sjednici, održanoj 21.listopada 2023. („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, br. 19/2023) donijelo je Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja „Pobrežje – sjever“ u svrhu osiguranja preduvjeta za uređenje prostora u skladu s namjenom, uvjetima korištenja i zaštitu prostora, utvrđivanja uvjeta i načina gradnje građevina gospodarske pretežno industrijske namjene, odnosno pretežno obrtne namjene.

Strategijom upravljanja imovinom Grada Dubrovnika za razdoblje 2023.-2029. („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj:12/2023) definirana je vizija i misija kao i strateški ciljevi i mjere. Postizanjem strateških ciljeva i mjera u vezi s upravljanjem imovinom ostvaruje se i vizija Strategije, a to je očuvanje vrijednosti i optimalno upravljanje sveukupnom imovinom u vlasništvu Grada Dubrovnika, kako bi se njezinim stavljanjem u potpunu funkciju postiglo da imovina pridonosi općem dobru na razini gospodarstva, infrastrukture i strateškog razvoja lokalne zajednice.

Uvidom u evidenciju zemljišta Grada Dubrovnika utvrđeno je da je Grad Dubrovnik u neposrednoj blizini predmetnih nekretnina ugovorom o kupoprodaji stekao vlasništvo čest.zem 23/1 k.o. Petrovo selo ukupne površine 35 709 m² za realizaciju projekta Park 'n' Ride na Pobrežju.

S obzirom da je Grad Dubrovnik izgradio nerazvrstanu cestu od Mosta dr. Franja Tuđmana do Pobrežja, odnosno do ceste za Osojnik, uređenjem Park 'n' Ride parkirališta Grad Dubrovnik bi bio korak bliže planiranom ograničenju pristupa automobilima do granica kontaktne zone povijesne jezgre za sve osim za lokalno stanovništvo, što je jedan od ciljeva strateškog projekta Poštujmo grad. Projekt je prijavljen na EU projekt Recovery and Resilience.

Na području Pobrežja, Grad Dubrovnik je vlasnik nekretnina zemljišnoknjižne oznake čest.zem 23/2, 23/3 i 23/1 sve k.o. Petrovo selo, a kako su iste većim gospodarske pretežno industrijske namjene, pravni interes Grada Dubrovnika je stjecanje nekretnina koje se u prostornom planu nalaze u zoni gospodarske, proizvodne namjene na navedenom području, a sve u svrhu poticanja gospodarskog razvoja naselja Pobrežje.

Slijedom svega navedenog, molim da se pokrene postupak kupnje nekretnina zemljišnoknjižne oznake čest.zem. 278, 269, 268, 267, 35/2, 36, 37,38 i 39 sve k.o. Petrovo selo ukupne površine 17 234 m² kako bi se iste privede gore navedenoj namjeni.

S poštovanjem,

Gradonačelnik

Mato Franković



DOSTAVITI:

- ① Naslov
2. Evidencija, ovdje