



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

Gradonačelnik  
KLASA: 371-01/18-01/46  
URBROJ: 2117-1-01-24-55  
Dubrovnik, 16. veljače 2024.

Temeljem članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12 i 152/14), članka 55.-79. Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 6/22), članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 123/17 i 98/19) i članka 48. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 2/21) predlaže se gradonačelniku Grada Dubrovnika da donese sljedeći:

**ZAKLJUČAK**

- I. Utvrđuje se prijedlog zaključka kojim Grad Dubrovnik prihvaća najpovoljniju ponudu, u postupku javnog nadmetanja za kupnju nekretnine u vlasništvu Grada Dubrovnika objavljenog dana 13. siječnja 2024. godine u javnom glasilu „Dubrovački vjesnik“, na službenoj web stranici Grada Dubrovnika i oglasnoj ploči Grada Dubrovnika na adresi Pred Dvorom 1, Dubrovnik za nekretninu zemljišnoknjižne oznake k.č.zgr.1644 upisane u zk.ul. 2001 k.o. Gruž, odnosno k.č.zem. 2120/3 k.o. Dubrovnik i to upisane kao: ZK tijelo II – 11. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) stan na prvom katu neto korisne površine 40,67 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 40,67 m<sup>2</sup>) kojem pripada nenatkrivena terasa na prvom katu korisne površine 8,89 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 2,22 m<sup>2</sup>) u čest. zgr. 1644 k.o. Gruž, uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, u iznosu od 222.000,00 eura (slovima: dvjestodvadesetdvjetisuće eura) koju je ponudio Raoul Ćurlin iz Zagreba, Ribnička ulica 2, OIB: 59006706660 i s kojim će se sklopiti Ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine te se dostavlja Gradskom vijeću na raspravu i donošenje.
  
- II. Izvjestitelj u ovom predmetu bit će Mato Franković, gradonačelnik Grada Dubrovnika.



**DOSTAVITI:**

- Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove, ovdje
- Upravni odjel za poslove gradonačelnika, ovdje
- Služba Gradskog vijeća, ovdje
- Evidencija



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

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

KLASA: 371-01/18-01/46

URBROJ: 2117-1-08-24-54

Dubrovnik, 16. veljače 2024.

**Gradonačelnik**

-ovdje-

**PREDMET:** Prijedlog zaključka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za kupnju nekretnine u vlasništvu Grada Dubrovnika zemljišnoknjižne oznake k.č.zgr. 1644 k.o. Gruž odnosno k.č.zem. 2120/3 k.o. Dubrovnik  
-prijedlog zaključka, dostavlja se

Grad Dubrovnik uknjižen je kao vlasnik nekretnine zemljišnoknjižne oznake k.č.zgr.1644 (S.I.) upisane u zk.ul. 2001 k.o. Gruž, odnosno k.č.zem. 2120/3 k.o. Dubrovnik (N.I.) i to upisane kao: ZK tijelo II – 11. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) stan na prvom katu neto korisne površine 40,67 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 40,67 m<sup>2</sup>) kojem pripada nenatkrivena terasa na prvom katu korisne površine 8,89 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 2,22 m<sup>2</sup>) u čest. zgr. 1644 k.o. Gruž, uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine.

Očevidom na licu mjesta, a od strane ovlaštenog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina identificiran je višeeetažni objekt koji se koristi kao stambena cjelina, a u vertikalnom presjeku ima ukupno pet etaža; suteren, prizemlje, dva kata i potkrovlje. Utvrđeno je da se predmetni prostor nalazi na I katu, u naravi se radi o neuseljivom, derutnom i komunalno prosječno opremljenom prostoru.

Naime, *Strategija upravljanja imovinom Grada Dubrovnika za razdoblje 2023-2029.* podrazumijeva rentabilno i racionalno upravljanje gradskom imovinom, u ovom slučaju povećanjem financijskih učinaka kroz prodaju predmetne nekretnine vodeći računa o mogućnostima razvoja potencijala te korištenja iste od strane Grada. U predmetnom slučaju, a s obzirom na zatečeno stanje, funkciju, pristupačnost, te površinu nekretnine k.č.zgr. 1644 k.o. Gruž, odnosno k.č.zem. 2120/3 k.o. Dubrovnik, uspoređujući s očekivanim prihodom od prodaje iste predstavlja svrsishodno upravljanje navedenom jedinicom imovine. Sredstva od prodaje predmetnog stana utrošit će se na obnovu stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zlatko Bender, dipl. ing. građ., izradio je u listopadu 2023. godine Procjembeni elaborat PR VII-4/2023 kojim je procijenio tržišnu vrijednost dijela nekretnine zemljišnoknjižne oznake k.č.zgr. 1644 upisane u zk.ul. 2001 k.o. Gruž, odnosno k.č.zem. 2120/3 k.o. Dubrovnik, uvodno opisane kao Etaža E-11, a koja iznosi 118.000,00 eura (stoosamnaestisućaeura).

Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Dubrovnika na 7. sjednici održanoj 4. prosinca 2023. donijelo je Mišljenje Klasa: 940-01/23-01/59, Urbroj: 2117-1-08-23-64 kojim se utvrđuje da je Procjembeni elaborat PR VII-4/2023 izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zlatka Bendera, dipl. ing. građ., u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15).

Predmetnim elaboratom utvrđeno je da se navedena nekretnina nalazi na području Dubrovačko neretvanske županije, grad Dubrovnik, gradski kotar Montovjerna, ulica Korčulanska 10, južne lokacije, k.č.zgr. 1644 k.o. Gruž (S.I.), odnosno k.č.zem. 2120/3 k.o. Dubrovnik (N.I.). Lokacija objekta je blizu sadržaja socijalne infrastrukture (škola, banke, trgovine, restorani, vrtići.), gradskog kotara Montovjerna.

Stanje građevinsko obrtničko zanatskih radova prostora je zastarjelo, trošno i dugi niz godina neupotrebljivo, sa potrebom komplet rekonstrukcije i modernizacije u funkciji življenja ili u druge pomoćne stambene potrebe.

Lokacijskom informacijom KLASA: 371-01/18-01/46, URBROJ: 2117-1-06/4-23-44 od 02. listopada 2023. Upravnog odjela za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša utvrđeno je da se prema kartografskom prikazu „Građevinska područja naselja Dubrovnik PPU-a Grada Dubrovnika“, č.zgr. 1644 k.o. Gruž nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja. Prema kartografskom prikazu „Korištenje i namjena prostora GUP-a Grada Dubrovnika“, č.zgr. 1644 k.o. Gruž nalazi se u zoni označenoj kao „mješovita namjena, pretežito stanovanje srednje gustoće“ – M1<sub>2</sub>.

Gradonačelnik Grada Dubrovnik na prijedlog Upravnog odjela za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove donio je Zaključak, KLASA: 371-01/18-01/46, URBROJ: 2117-1-01-23-50 od dana 11. siječnja 2024. godine, kojim je Grad Dubrovnik raspisao Javni natječaj za podnošenje ponuda za kupnju nekretnine u vlasništvu Grada Dubrovnika zemljišnoknjižne oznake k.č.zgr. 1644 upisane u zk.ul. 2001 k.o. Gruž, odnosno k.č.zem. 2120/3 k.o. Dubrovnik i to upisane kao: ZK tijelo II – 11. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) stan na prvom katu neto korisne površine 40,67 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 40,67 m<sup>2</sup>) kojem pripada nenatkrivena terasa na prvom katu korisne površine 8,89 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 2,22 m<sup>2</sup>) u čest. zgr. 1644 k.o. Gruž, uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, po početnoj cijeni od 118.000,00 EUR-a (slovima: stoosamnaesttisućaeura).

Javni natječaj za podnošenje ponuda za kupnju nekretnine u vlasništvu Grada Dubrovnika objavljen je dana 13. siječnja 2024. godine u javnom glasilu „Dubrovačkom vjesniku“, na oglasnoj ploči Grada Dubrovnika na adresi Pred Dvorom 1 te na službenoj web stranici Grada Dubrovnika, s rokom za podnošenje ponuda 15 dana računajući od prvog sljedećeg dana od dana objave Javnog natječaja. Ponuditelji koji sudjeluju u javnom natječaju bili su dužni položiti jamčevinu u iznosu od 10% od početnog iznosa kupoprodajne cijene nekretnine za koju se natječu. Također člankom 2. Javnog natječaja najbolji ponuditelj osim kupoprodajne cijene snosi troškove postupka, poreza i pristojbe te trošak izrade procjembenog elaborata nekretnine za koju se natjecao u iznosu od 806,25 eura (slovima: osamstošesteuraidvadesetpet centi).

U ostavljenom roku za podnošenje ponuda za predmetnu nekretninu odnosno nekretninu zemljišnoknjižne oznake k.č.zgr. 1644 upisane u zk.ul. 2001 k.o. Gruž, odnosno k.č.zem. 2120/3 k.o. Dubrovnik, po početnoj cijeni od 118.000,00 EUR-a (slovima: stoosamnaesttisućaeura), pristigle su četiri ponude koje je Povjerenstvo za otvaranje ponuda u sastavu: Branke Vukić, Marije Urđević i Doris Štrbinić dana 09. veljače 2024. godine u 10:00 sati otvorilo i sastavilo zapisnik o istom, KLASA: 371-01/18-01/46, URBROJ: 2117-1-08-24-25.

U propisano zatvorenoj omotnici, s napomenom da navedena omotnica sadrži ponudu za kupnju stana u čest.zgr. 1644 k.o. Gruž do krajnjeg roka za predaju koji je bio 29. siječnja 2024. pristigle su sljedeće četiri ponude:

- 1) ponuda od strane Ćurlin Raoula, Ribnička ulica 2, Grad Zagreb, OIB: 59006706660 izjavio je ponudu za kupnju predmetne nekretnine te je dostavljena sljedeća dokumentacija: pisana ponuda koja sadrži sve obvezne elemente propisane člankom 11. Javnog natječaja za kupnju predmetne nekretnine u iznosu od 222.000,00 eura (slovima: dvjestodvadesetdvijetisuće eura), kopija osobne iskaznice ovjerena po javnom bilježniku Marini Markioli iz Zagreba broj OV-582/2024 od dana 16. siječnja 2024. godine, dokaz o uplati jamčevine u iznosu od 11.800,00 eura na račun Grada Dubrovnika dana 23. siječnja 2024., opis plaćanja: jamčevina-javni natječaj stan k.č.zgr. 1644, zk.ul. 2001 k.o. Gruž, odnosno k.č.zem. 2120/3 k.o. Dubrovnik, uvjerenje Grada Dubrovnika, Upravnog odjela za proračun, financije i naplatu KLASA: 401-01/24-02/03, URBROJ: 2117-1-07-02-24-2 od dana 16. siječnja 2024. kojim se potvrđuje da Raoul Ćurlin iz Zagreba, Ribnička 2, Zagreb, OIB: 59006706660 nema nepodmirenih (dospjelih) financijskih obveza na svoje ime prema Gradu Dubrovniku;
- 2) ponuda od strane Raguž Ivane, Vrh sela 24A, Zaton 20235, OIB: 17494359246, izjavila je ponudu za kupnju predmetne nekretnine te je dostavljena sljedeća dokumentacija: pisana ponuda koja sadrži sve obvezne elemente propisane člankom 11. Javnog natječaja za kupnju predmetne nekretnine u iznosu od 140.001,00 eura (slovima: stočetrdesettisućaijedaneuro), kopija osobne iskaznice ovjerena po javnom bilježniku Anto Lozančić iz Dubrovnika, broj OV-485/2024 od dana 23. siječnja 2024. godine, dokaz o uplati jamčevine u iznosu od 11.800,00 eura na račun Grada Dubrovnika dana 26. siječnja 2024., opis plaćanja: ponuda za kupnju stana u čest.zgr. 1644 k.o. Gruž, uvjerenje Grada Dubrovnika, Upravnog odjela za proračun, financije i naplatu KLASA: 401-01/24-02/02, URBROJ: 2117-1-07-02-24-2 od dana 16. siječnja 2024. kojim se potvrđuje da Ivana Raguž iz Zatona, Vrh sela 24A, OIB: 17494359246 nema nepodmirenih (dospjelih) financijskih obveza na svoje ime prema Gradu Dubrovniku;
- 3) ponuda od strane Vodopija Ivo, Vladimira Nazora 4, Dubrovnik 20 000, OIB: 24349456912, izjavio je ponudu za kupnju predmetne nekretnine te je dostavljena sljedeća dokumentacija: pisana ponuda koja sadrži sve obvezne elemente propisane člankom 11. Javnog natječaja za kupnju predmetne nekretnine u iznosu od 130.100,00 eura (slovima: stotridesettisućaiisto eura), kopija osobne iskaznice ovjerena po javnom bilježniku Luci Bronzan iz Dubrovnika, broj OV-658/2024 od dana 23. siječnja 2024. godine, dokaz o uplati jamčevine u iznosu od 11.800,00 eura na račun Grada Dubrovnika od dana 25. siječnja 2024., opis plaćanja: jamčevina za kupnju stana (E-11) u k.č.zgr. 1644, KO Gruž, stan na prvom katu, uvjerenje Grada Dubrovnika, Upravnog odjela za proračun, financije i naplatu KLASA: 401-01/24-02/06, URBROJ: 2117-1-07-02-24-2 od dana 24. siječnja 2024. kojim se potvrđuje da Ivo Vodopija iz Dubrovnika, Vladimira Nazora 4, OIB: 24349456912 nema nepodmirenih (dospjelih) financijskih obveza na svoje ime prema Gradu Dubrovniku;
- 4) ponuda od strane Tatjane Božinović Filipović, Bartola Kašića 12, Mokošica 20236, OIB: 15161916400, izjavila je ponudu za kupnju predmetne nekretnine te je dostavljena sljedeća dokumentacija: pisana ponuda koja sadrži sve obvezne elemente propisane člankom 11. Javnog natječaja za kupnju predmetne nekretnine u iznosu od 130.500,00 eura (slovima: stotridesettisućaičetsto eura), kopija osobne iskaznice ovjerena po

javnom bilježniku Nadi Pirjać iz Dubrovnika, broj OV-142/2024 od dana 25. siječnja 2024. godine, dokaz o uplati jamčevine u iznosu od 11.800,00 eura na račun Grada Dubrovnika od dana 25. siječnja 2024., opis plaćanja: stan u č.zgr. 1644. k.o. Gruž, uvjerenje Grada Dubrovnika, Upravnog odjela za proračun, financije i naplatu KLASA: 401-01/24-02/07, URBROJ: 2117-1-07-02-24-2 od dana 25. siječnja 2024. kojim se potvrđuje da Tatjana Božinović Filipović iz Mokošice, Bartola Kašića 12, OIB: 15161916400 nema nepodmirenih (dospjelih) financijskih obveza na svoje ime prema Gradu Dubrovniku.

Navedene prijave dostavljene su u roku te je utvrđeno da je dokumentacija uredna i potpuna.

Člankom 8. Javnog natječaja za podnošenje ponuda za kupnju nekretnine u vlasništvu Grada Dubrovnika određeno je da se najpovoljnijim ponuditeljem smatra ponuditelj koji je ispunio sve uvjete iz Javnog natječaja i ponudio najvišu cijenu koja mora biti veća od početne cijene i izražena u eurima, a ponude dostavljene u drugoj valuti neće se razmatrati.

Sukladno odredbama članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12 i 152/14) nekretnine u vlasništvu jedinice lokalne samouprave i jedinica (područne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njima na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni.

Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 6/22) u člancima 55.-79. propisan je postupak prodaje nekretnina u vlasništvu Grada Dubrovnika temeljem javnog natječaja.

Sukladno odredbi članka 48. stavaka 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 123/17 i 98/19) određeno je da o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom većom od 1.000.000,00 kuna odlučuje predstavničko tijelo jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave.

Odredbom članka 39. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 2/21) određeno je 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 navedenog, a na temelju članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12 i 152/14), članka 55.-79. Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 6/22), članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 123/17 i 98/19) i članka 48. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 2/21) predlaže se gradonačelniku Grada Dubrovnika da donese sljedeći:

## ZAKLJUČAK

- I. Utvrđuje se prijedlog zaključka kojim Grad Dubrovnik prihvaća najpovoljniju ponudu, u postupku javnog nadmetanja za kupnju nekretnine u vlasništvu Grada Dubrovnika objavljenog dana 13. siječnja 2024. godine u javnom glasilu „Dubrovački vjesnik“, na

službenoj web stranici Grada Dubrovnika i oglasnoj ploči Grada Dubrovnika na adresi Pred Dvorom 1, Dubrovnik za nekretninu zemljišnoknjižne oznake k.č.zgr.1644 upisane u zk.ul. 2001 k.o. Gruž, odnosno k.č.zem. 2120/3 k.o. Dubrovnik i to upisane kao: ZK tijelo II – 11. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) stan na prvom katu neto korisne površine 40,67 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 40,67 m<sup>2</sup>) kojem pripada nenatkrivena terasa na prvom katu korisne površine 8,89 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 2,22 m<sup>2</sup>) u čest. zgr. 1644 k.o. Gruž, uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, u iznosu od 222.000,00 eura (slovima: dvjestodvadesetdvijetisuće eura) koju je ponudio Raoul Čurlin iz Zagreba, Ribnička ulica 2, OIB: 59006706660 i s kojim će se sklopiti Ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine te se dostavlja Gradskom vijeću na raspravu i donošenje.

II. Izvjestitelj u ovom predmetu bit će Mato Franković, gradonačelnik Grada Dubrovnika.



DOSTAVITI:

- Naslovu
- Evidencija
- Pismohrana



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

Gradsko vijeće Grada Dubrovnika

KLASA:

URBROJ:

Dubrovnik, \_\_\_\_\_ 2024.

Na temelju članka 35. stavak 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine» broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 39. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ broj: 2/21.), Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na XX sjednici održanoj dana \_\_\_\_ 2024. donosi sljedeći

**ZAKLJUČAK**

- I. Grad Dubrovnik prihvaća najpovoljniju ponudu u postupku javnog nadmetanja za kupnju nekretnine u vlasništvu Grada Dubrovnika objavljenog dana 13. siječnja 2024. godine u javnom glasilu „Dubrovački vjesnik“, na službenoj web stranici Grada Dubrovnika i oglasnoj ploči Grada Dubrovnika na adresi Pred Dvorom 1 za nekretninu zemljišnoknjižne oznake k.č.zgr.1644 (S.I) upisane u zk.ul. 2001 k.o. Gruž, odnosno k.č.zem. 2120/3 k.o. Dubrovnik (N.I.) i to upisane kao: ZK tijelo II – 11. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) stan na prvom katu neto korisne površine 40,67 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 40,67 m<sup>2</sup>) kojem pripada nenatkrivena terasa na prvom katu korisne površine 8,89 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 2,22 m<sup>2</sup>) u čest. zgr. 1644 k.o. Gruž, uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, u iznosu od 222.000,00 eura (slovima: dvjestodvadesetdvijetisuće eura) koju je ponudio Raoul Ćurlin iz Zagreba, Ribnička ulica 2, OIB: 59006706660.
- II. Ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Dubrovnika sklopiti Ugovor o kupoprodaji nekretnine iz točke 1. ovog Zaključka.
- III. Kupoprodajna cijena biti će uvećana za troškove opisane u članku 2. Javnog natječaja za podnošenje ponuda za kupnju nekretnine u vlasništvu Grada Dubrovnika, a umanjena za već uplaćeni iznos jamčevine sukladno članku 7. stavku 3. istoga.
- IV. Tekst Ugovora o kupoprodaji nekretnine iz točke 2. ovog Zaključka prilaže se ovom Zaključku i čine njegov sastavni dio.

## OBRAZLOŽENJE

Grad Dubrovnik uknjižen je kao vlasnik nekretnine zemljišnoknjižne oznake k.č.zgr.1644 upisane u zk.ul. 2001 k.o. Gruž, odnosno k.č.zem. 2120/3 k.o. Dubrovnik i to upisane kao: ZK tijelo II – 11. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) stan na prvom katu neto korisne površine 40,67 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 40,67 m<sup>2</sup>) kojem pripada nenatkrivena terasa na prvom katu korisne površine 8,89 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 2,22 m<sup>2</sup>) u čest. zgr. 1644 k.o. Gruž, uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine.

Očevidom na licu mjesta, a od strane ovlaštenog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina identificiran je višetažni objekt koji se koristi kao stambena cjelina, a u vertikalnom presjeku ima ukupno pet etaža; suteren, prizemlje, dva kata i potkrovlje. Utvrđeno je da se predmetni prostor nalazi na I katu, u naravi se radi o neuseljivom, derutnom i komunalno prosječno opremljenom prostoru.

Naime, *Strategija upravljanja imovinom Grada Dubrovnika za razdoblje 2023-2029.* podrazumijeva rentabilno i racionalno upravljanje gradskom imovinom, u ovom slučaju povećanjem financijskih učinaka kroz prodaju predmetne nekretnine vodeći računa o mogućnostima razvoja potencijala te korištenja iste od strane Grada. U predmetnom slučaju, a s obzirom na zatečeno stanje, funkciju, pristupačnost, te površinu nekretnine k.č.zgr. 1644 k.o. Gruž, odnosno k.č.zem. 2120/3 k.o. Dubrovnik, uspoređujući s očekivanim prihodom od prodaje iste predstavlja svrsishodno upravljanje navedenom jedinicom imovine. Sredstva od prodaje predmetnog stana utrošit će se na obnovu stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zlatko Bender, dipl. ing. građ., izradio je u listopadu 2023. godine Procjembeni elaborat PR VII-4/2023 kojim je procijenio tržišnu vrijednost dijela nekretnine zemljišnoknjižne oznake k.č.zgr. 1644 upisane u zk.ul. 2001 k.o. Gruž, odnosno k.č.zem. 2120/3 k.o. Dubrovnik, uvodno opisane kao Etaža E-11, a koja iznosi 118.000,00 eura (stoosamnaestisućaeura).

Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Dubrovnika na 7. sjednici održanoj 4. prosinca 2023. donijelo je Mišljenje Klasa: 940-01/23-01/59, Urbroj: 2117-1-08-23-64 kojim se utvrđuje da je Procjembeni elaborat PR VII-4/2023 izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zlatka Bendera, dipl. ing. građ., u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15).

Predmetnim elaboratom utvrđeno je da se navedena nekretnina nalazi na području Dubrovačko neretvanske županije, grad Dubrovnik, gradski kotar Montovjerna, ulica Korčulanska 10, južne lokacije, k.č.zgr. 1644 k.o. Gruž (S.I.), odnosno k.č.zem. 2120/3 k.o. Dubrovnik (N.I.). Lokacija objekta je blizu sadržaja socijalne infrastrukture (škola, banke, trgovine, restorani, vrtići..), gradskog kotara Montovjerna.

Stanje građevinsko obrtničko zanatskih radova prostora je zastarjelo, trošno i dugi niz godina neupotrebljivo, sa potrebom kompletno rekonstrukcije i modernizacije u funkciji življenja ili u druge pomoćne stambene potrebe.

Lokacijskom informacijom KLASA: 371-01/18-01/46, URBROJ: 2117-1-06/4-23-44 od 02. listopada 2023. Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša utvrđeno je da se prema kartografskom prikazu „Građevinska područja naselja Dubrovnik PPU-a Grada Dubrovnika“, č.zgr. 1644 k.o. Gruž nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja.

Prema kartografskom prikazu „Korištenje i namjena prostora GUP-a Grada Dubrovnika“, č.zgr. 1644 k.o. Gruž nalazi se u zoni označenoj kao „mješovita namjena, pretežito stanovanje srednje gustoće“ – M1<sub>2</sub>.



Gradonačelnik Grada Dubrovnik na prijedlog Upravnog odjela za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove donio je Zaključak, KLASA: 371-01/18-01/46, URBROJ: 2117-1-01-23-50 od dana 11. siječnja 2024. godine, kojim je Grad Dubrovnik raspisao Javni natječaj za podnošenje ponuda za kupnju nekretnine u vlasništvu Grada Dubrovnik zemljišnoknjižne oznake k.č.zgr. 1644 upisane u zk.ul. 2001 k.o. Gruž, odnosno k.č.zem. 2120/3 k.o. Dubrovnik i to upisane kao: ZK tijelo II – 11. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) stan na prvom katu neto korisne površine 40,67 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 40,67 m<sup>2</sup>) kojem pripada nenatkrivena terasa na prvom katu korisne površine 8,89 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 2,22 m<sup>2</sup>) u čest. zgr. 1644 k.o. Gruž, uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, po početnoj cijeni od 118.000,00 EUR-a (slovima: stoosamnaesttisućaeura).

Javni natječaj za podnošenje ponuda za kupnju nekretnine u vlasništvu Grada Dubrovnik objavljen je dana 13. siječnja 2024. godine u javnom glasilu „Dubrovačkom vjesniku“, na oglasnoj ploči Grada Dubrovnik na adresi Pred Dvorom 1 te na službenoj web stranici Grada Dubrovnik, s rokom za podnošenje ponuda 15 dana računajući od prvog sljedećeg dana od dana objave Javnog natječaja. Ponuditelji koji sudjeluju u javnom natječaju bili su dužni položiti jamčevinu u iznosu od 10% od početnog iznosa kupoprodajne cijene nekretnine za koju se natječu. Također člankom 2. Javnog natječaja najbolji ponuditelj osim kupoprodajne cijene snosi troškove postupka, poreza i pristojbe te trošak izrade procjemenog elaborata nekretnine za koju se natjecao u iznosu od 806,25 eura (slovima: osamstošesteuraidvadesetpet centi).

U ostavljenom roku za podnošenje ponuda za predmetnu nekretninu odnosno nekretninu zemljišnoknjižne oznake k.č.zgr. 1644 upisane u zk.ul. 2001 k.o. Gruž, odnosno k.č.zem. 2120/3 k.o. Dubrovnik, po početnoj cijeni od 118.000,00 EUR-a (slovima: stoosamnaesttisućaeura), pristigle su četiri ponude koje je Povjerenstvo za otvaranje ponuda u sastavu: Branke Vukić, Marije Urđević i Doris Štrbinić dana 09. veljače 2024. godine u 10:00 sati otvorilo i sastavilo zapisnik o istom, KLASA: 371-01/18-01/46, URBROJ: 2117-1-08-24-25.

U propisano zatvorenoj omotnici, s napomenom da navedena omotnica sadrži ponudu za kupnju stana u čest.zgr. 1644 k.o. Gruž do krajnjeg roka za predaju koji je bio 29. siječnja 2024. prestigle su sljedeće četiri ponude:

- 1) ponuda od strane Ćurlin Raoula, Ribnička ulica 2, Grad Zagreb, OIB: 59006706660 izjavio je ponudu za kupnju predmetne nekretnine te je dostavljena sljedeća dokumentacija: pisana ponuda koja sadrži sve obvezne elemente propisane člankom 11. Javnog natječaja za kupnju predmetne nekretnine u iznosu od 222.000,00 eura (slovima: dvjestodvadesetdvijetisuće eura), kopija osobne iskaznice ovjerena po javnom bilježniku Marini Markioli iz Zagreba broj OV-582/2024 od dana 16. siječnja 2024. godine, dokaz o uplati jamčevine u iznosu od 11.800,00 eura na račun Grada Dubrovnik dana 23. siječnja 2024., opis plaćanja: jamčevina-javni natječaj stan k.č.zgr. 1644, zk.ul. 2001 k.o. Gruž, odnosno k.č.zem. 2120/3 k.o. Dubrovnik, uvjerenje Grada Dubrovnik, Upravnog odjela za proračun, financije i naplatu KLASA: 401-01/24-02/03, URBROJ: 2117-1-07-02-24-2 od dana 16. siječnja 2024. kojim se potvrđuje da Raoul Ćurlin iz Zagreba, Ribnička 2, Zagreb, OIB: 59006706660 nema nepodmirenih (dospjelih) financijskih obveza na svoje ime prema Gradu Dubrovniku;
- 2) ponuda od strane Raguž Ivane, Vrh sela 24A, Zaton 20235, OIB: 17494359246, izjavila je ponudu za kupnju predmetne nekretnine te je dostavljena sljedeća dokumentacija: pisana ponuda koja sadrži sve obvezne elemente propisane člankom 11. Javnog natječaja za kupnju predmetne nekretnine u iznosu od 140.001,00 eura (slovima: stočetdesettisućaijedaneuro), kopija osobne iskaznice ovjerena po javnom bilježniku Anto Lozančić iz Dubrovnik, broj OV-485/2024 od dana 23. siječnja 2024.

- godine, dokaz o uplati jamčevine u iznosu od 11.800,00 eura na račun Grada Dubrovnika dana 26. siječnja 2024., opis plaćanja: ponuda za kupnju stana u čest.zgr. 1644 k.o. Gruž, uvjerenje Grada Dubrovnika, Upravnog odjela za proračun, financije i naplatu KLASA: 401-01/24-02/02, URBROJ: 2117-1-07-02-24-2 od dana 16. siječnja 2024. kojim se potvrđuje da Ivana Raguž iz Zatona, Vrh sela 24A, OIB: 17494359246 nema nepodmirenih (dospjelih) financijskih obveza na svoje ime prema Gradu Dubrovniku;
- 3) ponuda od strane Vodopija Ivo, Vladimira Nazora 4, Dubrovnik 20 000, OIB: 24349456912, izjavio je ponudu za kupnju predmetne nekretnine te je dostavljena sljedeća dokumentacija: pisana ponuda koja sadrži sve obvezne elemente propisane člankom 11. Javnog natječaja za kupnju predmetne nekretnine u iznosu od 130.100,00 eura (slovima: stotridesettisučaito eura), kopija osobne iskaznice ovjerena po javnom bilježniku Luci Bronzan iz Dubrovnika, broj OV-658/2024 od dana 23. siječnja 2024. godine, dokaz o uplati jamčevine u iznosu od 11.800,00 eura na račun Grada Dubrovnika od dana 25. siječnja 2024., opis plaćanja: jamčevina za kupnju stana (E-11) u k.č.zgr. 1644, KO Gruž, stan na prvom katu, uvjerenje Grada Dubrovnika, Upravnog odjela za proračun, financije i naplatu KLASA: 401-01/24-02/06, URBROJ: 2117-1-07-02-24-2 od dana 24. siječnja 2024. kojim se potvrđuje da Ivo Vodopija iz Dubrovnika, Vladimira Nazora 4, OIB: 24349456912 nema nepodmirenih (dospjelih) financijskih obveza na svoje ime prema Gradu Dubrovniku;
- 4) ponuda od strane Tatjane Božinović Filipović, Bartola Kašića 12, Mokošica 20236, OIB: 15161916400, izjavila je ponudu za kupnju predmetne nekretnine te je dostavljena sljedeća dokumentacija: pisana ponuda koja sadrži sve obvezne elemente propisane člankom 11. Javnog natječaja za kupnju predmetne nekretnine u iznosu od 130.500,00 eura (slovima: stotridesettisučaipetsto eura), kopija osobne iskaznice ovjerena po javnom bilježniku Nadi Pirjač iz Dubrovnika, broj OV-142/2024 od dana 25. siječnja 2024. godine, dokaz o uplati jamčevine u iznosu od 11.800,00 eura na račun Grada Dubrovnika od dana 25. siječnja 2024., opis plaćanja: stan u č.zgr. 1644. k.o. Gruž, uvjerenje Grada Dubrovnika, Upravnog odjela za proračun, financije i naplatu KLASA: 401-01/24-02/07, URBROJ: 2117-1-07-02-24-2 od dana 25. siječnja 2024. kojim se potvrđuje da Tatjana Božinović Filipović iz Mokošice, Bartola Kašića 12, OIB: 15161916400 nema nepodmirenih (dospjelih) financijskih obveza na svoje ime prema Gradu Dubrovniku.

Navedene prijave dostavljene su u roku te je utvrđeno da je dokumentacija uredna i potpuna.

Člankom 8. Javnog natječaja za podnošenje ponuda za kupnju nekretnine u vlasništvu Grada Dubrovnika određeno je da se najpovoljnijim ponuditeljem smatra ponuditelj koji je ispunio sve uvjete iz Javnog natječaja i ponudio najvišu cijenu koja mora biti veća od početne cijene i izražena u eurima, a ponude dostavljene u drugoj valuti neće se razmatrati

Sukladno odredbama članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12 i 152/14) nekretnine u vlasništvu jedinice lokalne samouprave i jedinica (područne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njima na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni.

Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 6/22) u člancima 55.-79. propisan je postupak prodaje nekretnina u vlasništvu Grada Dubrovnika temeljem javnog natječaja.

Sukladno odredbi članka 48. stavaka 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 123/17 i 98/19)

određeno je da o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom većom od 1.000.000,00 kuna odlučuje predstavničko tijelo jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave.

Odredbom članka 39. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 2/21) određeno je 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 navedenog, odlučeno je kao u izreci Zaključka.

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

DOSTAVITI:

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

**GRAD DUBROVNIK**, OIB: 21712494719, Pred Dvorom 1, 20000 Dubrovnik kojeg zastupa gradonačelnik Mato Franković, kao prodavatelj (dalje u tekstu: PRODAVATELJ) s jedne strane i

**RAOUL ĆURLIN**, OIB: 59006706660, Ribnička ulica 2, 10 000 Zagreb, kao kupac s druge strane (dalje u tekstu: KUPAC)

(u daljnjem tekstu zajedno: Ugovorne strane)

zaključili su

## **UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE**

### **Članak 1.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je predmet ovog Ugovora kupoprodaja nekretnina zemljišnoknjižne oznake k.č.zgr. 1644 (S.l.) upisane u zk.ul. 2001 k.o. Gruž, odnosno k.č.zem. 2120/3 k.o. Dubrovnik (N.l.) i to upisane kao: ZK tijelo II – 11. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) stan na prvom katu neto korisne površine 40,67 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 40,67 m<sup>2</sup>) kojem pripada nenatkrivena terasa na prvom katu korisne površine 8,89 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 2,22 m<sup>2</sup>) u čest. zgr. 1644 k.o. Gruž, uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine.

### **Članak 2.**

Ugovorne strane nadalje suglasno utvrđuju:

- da je Prodavatelj uknjižen kao vlasnik nekretnine zemljišnoknjižne oznake k.č.zgr. 1644 upisane u zk.ul. 2001 k.o. Gruž, odnosno k.č.zem. 2120/3 k.o. Dubrovnik i to upisane kao ZK tijelo II – 11. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) stan na prvom katu neto korisne površine 40,67 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 40,67 m<sup>2</sup>) kojem pripada nenatkrivena terasa na prvom katu korisne površine 8,89 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 2,22 m<sup>2</sup>) u čest. zgr. 1644 k.o. Gruž, uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine;
- da je stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zlatko Bender, dipl. ing. građ., izradio je u listopadu 2023. godine Procjembeni elaborat PR VII-4/2023 kojim je procijenio tržišnu vrijednost dijela nekretnine zemljišnoknjižne oznake k.č.zgr. 1644 upisane u zk.ul. 2001 k.o. Gruž, odnosno k.č.zem. 2120/3 k.o. Dubrovnik, uvodno opisane kao Etaža E-11, a koja iznosi 118.000,00 eura (stoosamnaestisućaeura) te da je Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Dubrovnika na 7. sjednici održanoj 4. prosinca 2023. donijelo Mišljenje KLASA: 940-01/23-01/59, URBROJ: 2117-1-08-23-64 kojim se utvrđuje da je Procjembeni elaborat PR VII-4/2023 izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zlatka Bendera, dipl. ing. građ., u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15);
- da je Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša izdalo Lokacijsku informaciju KLASA: 371-01/18-01/46, URBROJ: 2117-1-06/4-23-44 od 02. listopada 2023. kojom je utvrđeno da se prema kartografskom prikazu „Građevinska područja naselja Dubrovnik PPU-a Grada Dubrovnika“, č.zgr. 1644 k.o. Gruž nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja. Prema kartografskom prikazu „Korištenje i namjena prostora GUP-a Grada Dubrovnika“, č.zgr. 1644 k.o. Gruž nalazi se u zoni označenoj kao „mješovita namjena, pretežito stanovanje srednje gustoće“-M1<sub>2</sub>;

- da je gradonačelnik Grada Dubrovnika na prijedlog Upravnog odjela za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove donio Zaključak, KLASA: 371-01/18-01/46, URBROJ: 2117-1-01-23-50 od dana 11. siječnja 2024. godine, kojim je Grad Dubrovnik raspisao Javni natječaj za podnošenje ponuda za kupnju nekretnine u vlasništvu Grada Dubrovnika zemljišnoknjižne oznake k.č.zgr. 1644 upisane u zk.ul. 2001 k.o. Gruž, odnosno k.č.zem. 2120/3 k.o. Dubrovnik i to upisane kao: ZK tijelo II – 11. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) stan na prvom katu neto korisne površine 40,67 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 40,67 m<sup>2</sup>) kojem pripada nenatkrivena terasa na prvom katu korisne površine 8,89 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 2,22 m<sup>2</sup>) u čest. zgr. 1644 k.o. Gruž, uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, po početnoj cijeni od 118.000,00 EUR-a (slovima: stoosamnaesttisuća eura);
- da je Javni natječaj za podnošenje ponuda za kupnju nekretnine u vlasništvu Grada Dubrovnika objavljen dana 13. siječnja 2024. godine u javnom glasilu „Dubrovačkom vjesniku“, na oglasnoj ploči Grada Dubrovnika na adresi Pred Dvorom 1 te na službenoj web stranici Grada Dubrovnika, s rokom za podnošenje ponuda 15 dana računajući od prvog sljedećeg dana od dana objave Javnog natječaja odnosno do krajnjeg roka koji je bio 29. siječnja 2024., ponuditelji koji su sudjelovali u Javnom natječaju bili su dužni položiti jamčevinu u iznosu od 10% od početnog iznosa kupoprodajne cijene nekretnine za koju se natječu također člankom 2. Javnog natječaja najbolji ponuditelj osim kupoprodajne cijene snosi troškove postupka, poreza i pristojbe te trošak izrade procjemenog elaborata nekretnine za koju se natjecao u iznosu od 806,25 eura (slovima: osamstošesteuraidvadesetpet centi);
- da je Povjerenstvo za otvaranje ponuda dana 09. veljače 2024. javno otvorilo pristigle ponude i sastavilo zapisnik, KLASA: 371-01/18-01/46, URBROJ: 2117-1-08-24-25.
- da je Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na XX sjednici održanoj XX veljače 2024. godine donijelo Zaključak, KLASA: XX, URBROJ: XX od XX veljače 2024. godine, kojim je određeno da će Grad Dubrovnik zaključiti Ugovor o kupoprodaji nekretnine kojim Grad Dubrovnik prodaje, a Raoul Ćurlin kupuje nekretninu zemljišnoknjižne oznake k.č.zgr. 1644 upisane u zk.ul. 2001 k.o. Gruž, odnosno k.č.zem. 2120/3 k.o. Dubrovnik i to upisane kao: ZK tijelo II – 11. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) stan na prvom katu neto korisne površine 40,67 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 40,67 m<sup>2</sup>) kojem pripada nenatkrivena terasa na prvom katu korisne površine 8,89 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 2,22 m<sup>2</sup>) u čest. zgr. 1644 k.o. Gruž, uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, da se ovlašćuje gradonačelnik Grada Dubrovnika sklopiti Ugovor o kupoprodaji nekretnine te da se tekst Ugovora o kupoprodaji nekretnine iz točke 1. navedenog Zaključka prilaže istom i čini njegov sastavni dio.

### **Članak 3.**

Slijedom utvrđenog u člancima 1. i 2. ovog Ugovora o kupoprodaji PRODAVATELJ prodaje, a KUPAC kupuje 11. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) stan na prvom katu neto korisne površine 40,67 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 40,67 m<sup>2</sup>) kojem pripada nenatkrivena terasa na prvom katu korisne površine 8,89 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 2,22 m<sup>2</sup>) u čest. zgr. 1644 k.o. Gruž, uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine.

### **Članak 4.**

Kupoprodajna cijena predmetne nekretnine iz članka 3. iznosi 222.000,00 eura (slovima: dvjestodvadesetdvijetisuće eura).

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je KUPAC sukladno pravilima o provedbi Javnog natječaja uplatio jamčevinu u iznosu od 11.800,00 eura (slovima: jedanaesttisućaiosamsto eura) te da se isti uračunava u iznos ukupne kupoprodajne cijene

KUPAC se obvezuje isplatiti PRODAVATELJU ukupnu kupoprodajnu cijenu umanjenu za već uplaćeni iznos jamčevine iz stavka 2. ovog članka odnosno ukupan iznos od 210.200,00 eura (slovima: stoosamdesetosamtisućaidvjestoeura).

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da KUPAC snosi troškove izrade procjemenog elaborata iz članka 2. stavka 5. u ukupnom iznosu od 806,25 eura (slovima: osamstošesteuraidvadesetpet centi).

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da KUPAC sukladno članku 2. Javnog natječaja za podnošenje ponuda za kupnju nekretnine u vlasništvu Grada Dubrovnika snosi trošak objave istog koji sukladno ponudi br.20004250 društva „Dubrovački vjesnik“ iznosi 766,48 eura (slovima: sedamstošezdesetšesteuraičetrdesetosamcenti).

KUPAC se obvezuje isplatiti ukupnu kupoprodajnu cijenu iz stavka 3. ovog članka na žiro račun Grada Dubrovnika otvoren kod OTP banke d.d., HR 3524070001809800009, model: HR 68, s pozivom na broj: 7757-OIB, uz oznaku nekretnine za koju se uplaćuje, te troškove izrade procjemenog elaborata i postupka opisana u stavcima 4. i 5. ovog članka na žiro račun Grada Dubrovnika otvoren kod OTP banke d.d., HR 3524070001809800009, model: HR 68, s pozivom na broj: 7781-OIB, sve jednokratno u roku od 30 (slovima: trideset) dana od dana ovjere ovog Ugovora o kupoprodaji kod javnog bilježnika.

Troškove ovjere ovog Ugovora snosi kupac.

Ispunjenje obveze iz ovog članka u roku bitan je sastojak Ugovora o kupoprodaji.

#### **Članak 5.**

Prodavatelj se obvezuje da će odmah nakon isplate kupoprodajne cijene iz članka 4. ovog Ugovora o kupoprodaji izdati Kupcu potvrdu o isplati kupoprodajne cijene u cijelosti na račun i u roku iz članka 4. stavka 6. ovog ugovora.

#### **Članak 6.**

PRODAVATELJ ovlašćuje KUPCA da na temelju potvrde o isplati kupoprodajne cijene u cijelosti iz članka 5. ovog Ugovora i potpisom ovog Ugovora o kupoprodaji, a bez njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku zatraži i postigne uknjižbu prava vlasništva na nekretnini upisanoj kao ZK tijelo II – 11. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) stan na prvom katu neto korisne površine 40,67 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 40,67 m<sup>2</sup>) kojem pripada nenatkrivena terasa na prvom katu korisne površine 8,89 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 2,22 m<sup>2</sup>) u čest. zgr. 1644 k.o. Gruž, uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine na svoje ime i korist za cjelinu prava.

#### **Članak 7.**

Potpisom ovog ugovora PRODAVATELJ jamči KUPCU da je samostalan i neposredan posjednik nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora te da na njoj ne postoji nikakvo pravo trećih koje bi isključilo, umanjilo ili ograničilo pravo vlasništva koje KUPCU pripada na temeljem zaključenja ovog Ugovora.

Potpisom ovog ugovora PRODAVATELJ nadalje jamči KUPCU da u svezi s nekretninom iz članka 1. ovog Ugovora ne postoje potraživanja trećih osoba.

#### **Članak 8.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da KUPAC stupa u samostalan i neposredan posjed nekretnine iz članka 3. ovog Ugovora danom isplate kupoprodajne cijene.

#### **Članak 9.**

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

#### **Članak 10.**

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

#### **Članak 11.**

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

#### **Članak 12.**

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

#### **Članak 13.**

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

#### **Članak 14.**

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 2 ( slovima: dvije ).

U Dubrovniku, xx veljače 2024.

**Za KUPCA:**

**Za PRODAVATELJA:**

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

\_\_\_\_\_  
Raoul Ćurlin

KLASA:  
URBROJ:

KLASA: 371-01/18-01/46  
URBROJ: 2117-1-08-24-25  
Dubrovnik, 09. veljače 2024. godine

## ZAPISNIK

Sastavljen dana 09. veljače 2024. godine u prostorijama Upravnog odjela za poslove gradonačelnika Grada Dubrovnika, a povodom Javnog natječaja za podnošenje ponuda za kupnju nekretnine u vlasništvu Grada Dubrovnika, KLASA: 371-01/18-01/46, URBROJ: 2117-1-01-24-52, objavljenog u javnom glasilu „Dubrovačkom vjesniku“, na oglasnoj ploči u zgradi gradske uprave Grada Dubrovnika, Pred Dvorom 1, prizemlje te na službenoj web stranici Grada Dubrovnika dana 13. siječnja 2024. godine.

Nazočni članovi povjerenstva:

1. Branka Vukić, predsjednica
2. Marija Urđević, član
3. Doris Štrbinić, član

Započeto u 10:00 sati.

Povjerenstvo utvrđuje da su ostali nazočni:

1. Marić Dijana, OIB: 64695052054
2. Ćurlin Raoul, OIB: 59006706660
3. Filipović Ivan, OIB: 64757188759

Pristupa se otvaranju ponuda za kupnju nekretnine zemljišnoknjižne oznake k.č.zgr. 1644 upisane u zk.ul. 2001 k.o. Gruž odnosno k.č.zem. 2120/3 k.o. Dubrovnik.

Krajnji rok za predaju ponuda bio je 29. siječnja 2024. godine, do kojeg datuma je pristiglo četiri ponude u propisano zatvorenoj omotnici, s napomenom da navedena omotnica sadrži ponudu za kupnju stana u čest.zgr. 1644 k.o. Gruž.

Povjerenstvo je na dan javnog otvaranja ponuda, dana 09. veljače 2024. godine, utvrdilo da su do roka za podnošenje ponuda na natječaj pristigle sljedeće četiri ponude:

1. Ponuditelj Ćurlin Raoul, OIB: 59006706660 izjavio je ponudu za kupnju predmetne nekretnine, u visini 222.000,00 eura (slovima: dvjestodvadesetdvijetisuće eura).

Povjerenstvo utvrđuje kako je ponuda poslana dana 26. siječnja 2024. u 13:36 sati, a pristigla dana 30. siječnja 2024. u 8:00 sati. Ponuditelj Ćurlin Raoul od dokumentacije priložio je ovjereni preslik osobne iskaznice, dokaz o izvršenoj uplati jamčevine u visini od 11.800,00 eura od dana 23. siječnja 2024., potvrdu o nepostojanju duga prema Gradu Dubrovniku izdanu od strane Upravnog odjela za proračun, financije i naplatu od dana 16. siječnja 2024.

Ponuđena cijena: 222.000,00 eura



2. Ponuditeljica Ivana Raguž, OIB: 17494359246; izjavila je ponudu za kupnju predmetne nekretnine u visini od 140.001,00 eura (slovima: stočetrdesettisućaijedaneuro).

Povjerenstvo utvrđuje kako je ponuda pristigla dana 26. siječnja 2024. u 11:00 sati. Ponuditeljica Ivana Raguž od dokumentacije priložila je ovjereni preslik osobne iskaznice, dokaz o izvršenoj uplati jamčevine u visini od 11.800,00 eura od dana 26. siječnja 2024., potvrdu o nepostojanju duga prema Gradu Dubrovniku izdanu od strane Upravnog odjela za proračun, financije i naplatu od dana 16. siječnja 2024.

Ponuđena cijena: 140.001,00 eura

3. Ponuditelj Ivo Vodopija, OIB: 24349456912 izjavio je ponudu za kupnju predmetne nekretnine u iznosu od 130.100,00 eura (slovima: stotridesettisućaiisto eura).

Povjerenstvo utvrđuje kako je ponuda pristigla dana 29. siječnja 2024. u 10:00 sati. Ponuditelj Ivo Vodopija od dokumentacije priložio je ovjereni preslik osobne iskaznice, dokaz o izvršenoj uplati jamčevine u visini od 11.800,00 eura od dana 25. siječnja 2024., potvrdu o nepostojanju duga prema Gradu Dubrovniku izdanu od strane Upravnog odjela za proračun, financije i naplatu od dana 24. siječnja 2024. te informaciju o broju računa i IBAN-u izdanu od strane Addiko Bank.

Ponuđena cijena: 130.100,00 eura

4. Ponuditeljica Tatjana Božinović Filipović, OIB: 15161916400; izjavila je ponudu za kupnju predmetne nekretnine u visini od 130.500,00 eura (slovima: stotridesettisućaičetsto eura).




Povjerenstvo utvrđuje kako je ponuda pristigla dana 26. siječnja 2024. u 11:00 sati. Ponuditeljica Tatjana Božinović Filipović od dokumentacije priložila je ovjereni preslik osobne iskaznice, dokaz o izvršenoj uplati jamčevine u visini od 11.800,00 eura od dana 25. siječnja 2024., potvrdu o nepostojanju duga prema Gradu Dubrovniku izdanu od strane Upravnog odjela za proračun, financije i naplatu od dana 25. siječnja 2024.

Ponuđena cijena: 130.500,00 eura

Povjerenstvo utvrđuje da su sve ponude pravovremene i potpune.

O izboru najpovoljnijeg ponuditelja odlučiti će se pisanim putem Zaključkom gradonačelnika odnosno Gradskog vijeća Grada Dubrovnika, koji će biti dostavljen ponuditeljima.

Završeno u: 10:30 sati.

1. Branka Vukić, predsjednica 
2. Marija Urđević, član 
3. Doris Štrbinić, član 

Zapisnik sastavila:

Doris Štrbinić

Doris Štrbinić



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK  
Stanje na dan: 21.02.2024. 12:55

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999903, GRUŽ

Broj ZK uložka: 2001

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11358/2023  
Aktivne plombe:

VIŠE ZK TIJELA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	550/58	IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE, IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE, IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE, DVORIŠTE IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE DVORIŠTE			463 23 17 17 406	
		UKUPNO:			463	
II						
1.	ZGR. 1644	ZGRADA			327	
		UKUPNO:			327	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	
2.1	čiji je nosioc prava korištenja GRAĐEVINSKO PODUZEĆE DUBROVNIK	
	ZK tijelo II - 1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Trosobni stan na drugom katu čest. zgr. 1644 sa garažom u prizemlju iste zgrade uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine ĆURLIN RAOUL, OIB: 59006706660, RIBNIČKA ULICA 2, 10000 ZAGREB	
	ZK tijelo II - 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Stan u zgr. 1644 uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine LAMER MLADEN POK. STJEPANA	
	ZK tijelo II - 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Trosobni stan na drugom katu čest. zgr. 1644 tuz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine BASOR PERO, OIB: 06252746602, DUBROVNIK, KORČULANSKA 14	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo II - 4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Dvoetažni višesobni stan u čest. zgr. 1644 uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine KALAFATOVIĆ-MILIĆ HRVOJE, OIB: 44680029502, IVA VOJNOVIĆA 66, 20000 DUBROVNIK	
	ZK tijelo II - 5. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) stan u prizemlju čest. zgr. 1644 površine 49,28 m2 uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine UŠIĆ SILVA, OIB: 45709293924, ULICA MILANA OGRIZOVIĆA 28, 10000 ZAGREB	
	ZK tijelo II - 6. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) Stan u niskom prizemlju čest. zgr. 1644 površine 39,76 m2 , uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine MAŽURAN SNJEŽANA, OIB: 50932993290, LIECHTENSTEINOV PUT 5, 20000 DUBROVNIK	
	ZK tijelo II - 7. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) Stan u niskom i visokom prizemlju te na prvom katu čest. zgr. 1644 površine 178,47 m2 te garaža u suterenu iste zgrade površine 24,36 m2. uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine 1/2 FRANOVIĆ ANTUN 1/2 FRANOVIĆ ANICA-ELIZABETA, OIB: 77245399356, STUBE DRAGE PEROVIĆA 14, ZAGREB, GRAD ZAGREB	
	ZK tijelo II - 8. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) Garaža površine 23,00 m2 u čest. zgr. 1644.uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine KALAFATOVIĆ-MILIĆ HRVOJE, OIB: 44680029502, IVA VOJNOVIĆA 66, 20000 DUBROVNIK	
	ZK tijelo II - 9. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) Garaža u prizemlju čest. zgr. 1644. uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine BASOR PERO, OIB: 06252746602, DUBROVNIK, KORČULANSKA 14	
	ZK tijelo II - 10. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) Stan u potkrovlju kat. čest. br. zgr. 1644, ukupne površine 98,88 m2, uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine ĆURLIN RAOUL SIN NIKE, OIB: 59006706660, ZAGREB, GRAD ZAGREB, RIBNIČKA ULICA 2	
	ZK tijelo II - 11. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) Stan na prvom katu neto korisne površine 40,67 m2 (korisne vrijednosti površine 40,67 m2) kojem pripada nenatkrivena terasa na prvom katu korisne površine 8,89 m2 (korisne vrijednosti površine 2,22 m2) u čest. zgr. 1644 k.o. Gruž, uz odgovarajući suvlasnički dio cijene nekretnine. GRAD DUBROVNIK, OIB: 21712494719, PRED DVOROM 1, 20000 DUBROVNIK	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo I	
1.1	Zaprimljeno 04.11.2021.g. pod brojem Z-11638/2021  ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, Na temelju odredbi čl. 208. i čl. 210. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine broj 63/2019), zabilježuje se otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka predlagatelja Grad Dubrovnik, OIB: 21712494719, Dubrovnik, Pred Dvorom 1, na nekretninama oznake k.č. 550/58 upisane u A I (jedan).	
	ZK tijelo II	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>ZK tijelo II</b>		
3.1	Zaprimljeno 04.11.2021.g. pod brojem Z-11638/2021  ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, Na temelju odredbi čl. 208. i čl. 210. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine broj 63/2019), zabilježuje se otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka predlagatelja Grad Dubrovnik, OIB: 21712494719, Dubrovnik, Pred Dvorom 1, na nekretninama oznake k.č. zgr. 1644 upisane u A II (dva).	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. ZK tijelo I</b>			
1.1	Uknjiženo je pravo korištenja za svrhu stambene izgradnje, na korist: <b>GRAĐEVNO PODUZEĆE "DUBROVNIK" U DUBROVNIKU</b>		
<b>1. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 3</b>			
1.1	Uknjiženo je pravo doživotnog plodouživanja na korist: <b>BASOR MARINA POK. PERA</b>		
<b>1. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 6</b>			
1.1	Pod posl. br. Z. 92/10 uknjiženo je pravo zalogu u iznosu od u kunsjoj protuvrijednosti s kamatama i rokovima dospijeća i ostalim uvjetima u skladu s Ugovorom, a na korist: <b>SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16</b>	30.678,00 EUR	
<b>2. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 4</b>			
2.1	Zaprimljeno 27.12.2021.g. pod brojem Z-13844/2021  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o stambenom potrošačkom kreditu broj ugovora: 9025441784 sklopljenog dana 09. prosinca 2021. godine, br. OV-6004/2021 solemniziranog po javnom bilježniku Anto Lozančić iz Dubrovnika od dana 27. prosinca 2021. godine, uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu do 200.000,00 EUR (slovima: dvijestotisućaEURA) po srednjem tečaju za EUR tečajne liste Hrvatske narodne banke važeće na dan korištenja kredita, za korist: <b>PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB</b>	200.000,00 EUR	vezano uz ZK tijelo II, B 4 (1.1)
<b>3. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 8</b>			
3.1	Zaprimljeno 27.12.2021.g. pod brojem Z-13844/2021  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o stambenom potrošačkom kreditu broj ugovora: 9025441784 sklopljenog dana 09. prosinca 2021. godine, br. OV-6004/2021 solemniziranog po javnom bilježniku Anto Lozančić iz Dubrovnika od dana 27. prosinca 2021. godine, uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu do 200.000,00 EUR (slovima: dvijestotisućaEURA) po srednjem tečaju za EUR tečajne liste Hrvatske narodne banke važeće na dan korištenja kredita, za korist: <b>PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB</b>	200.000,00 EUR	vezano uz ZK tijelo II, B 8 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.02.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 133325/2024



**Kontrolni broj: 220811072ba1a68**

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

KLASA: 930-04/23-04/257

URBROJ: 541-30-04/4-23-2

DUBROVNIK, 04.10.2023

Područni ured za katastar Dubrovnik, OIB: 84891127540, povodom zahtjeva UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARENJE IMOVINOM, OPĆE I PRAVNE POSLOVE, PRED DVOROM 1, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA izdaje:

IDENTIFIKACIJA ČESTICA

KATASTAR - NOVA IZMJERA						ZEMLJIŠNA KNJIGA - STARA IZMJERA				
Kat.općina	zgr	KČ je dio ZKČ	Broj Kat. čestice	Broj PL.	Površina (m2)	Glavna knjiga	ZKČ je dio KČ	Broj ZK čestice	Broj ZK ul.	Površina (m2)
306410, DUBROVNIK			2120/3			GRUŽ		550/58		
306410, DUBROVNIK			2120/3			GRUŽ		ZGR. 1644		

Ova identifikacija čestica se izdaje u svrhu službenih potreba te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

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.

Izradio/la:

Ante Marević

viši stručni referent za katastarske poslove

Službena osoba:

Genoveva Jurjević, dipl.ing.geod

voditeljica odjela za katastarske programe i geodetske poslove



**Naziv izdavatelja dokumenta**

Zajednički informacijski sustav

**Naziv izdavatelja certifikata**

Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR

**Vrijeme izdavanja dokumenta**

04.10.2023 11:15

**Serijski broj certifikata**

337320160969495174899172194111131709037

**Algoritam potpisa**

RSA

**Kontrolni broj**

Z153365414125fa50

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://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, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

**Napomene**

-





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
DUBROVNIK

K.o. DUBROVNIK  
k.č.br.: 2120/3

KLASA: 938-06/23-01/767  
URBROJ: 541-30-04/4-23-2  
DUBROVNIK, 04.10.2023.

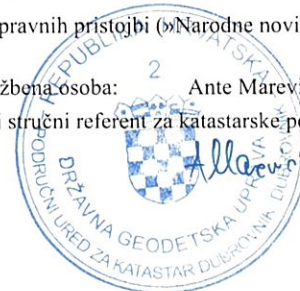
## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000



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. i Tar. br. 4. ne naplaćuje se.

Službena osoba: Ante Marević  
viši stručni referent za katastarske poslove







REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
DUBROVNIK

KLASA: 938-07/23-01/542  
URBROJ: 541-30-04/4-23-2  
DUBROVNIK, 04.10.2023

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUBROVNIK (Mbr. 306410)

Posjedovni list: 1922

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OPĆINA DUBROVNIK, PRED DVOROM 1, DUBROVNIK, HRVATSKA	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2120/3	GOSPA OD MILOSRĐA	790	33		
			ZGRADA	327			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	17			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	23			
			DVORIŠTE	406			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	17			
Ukupna površina katastarskih čestica				790			

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.

Službena osoba: Ante Marević  
viši stručni referent za katastarske poslove





REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
GRAD DUBROVNIK

Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša

3273 KLASA: 371-01/18-01/46

URBROJ: 2117-1-06/4-23-44

Dubrovnik, 2. listopada 2023.

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

### LOKACIJSKU INFORMACIJU

Zemljište označeno kao č.zgr. 1644 k.o. Gruž nalazi se unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, 7/05, 6/07, 10/07, 3/14, 9/14, 19/15, 18/16, 25/18, 13/19, 7/20, 2/21, 5/21, 7/21, 19/22 i 5/23) kao prostornog plana šireg područja i Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, 10/05, 10/07, 8/12, 3/14, 9/14, 4/16, 25/18, 13/19, 8/20, 5/21, 8/21, 19/22 i 5/23) kao prostornog plana užeg područja.

1. **PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA DUBROVNIKA**

1.1. Prema kartografskom prikazu „**Građevinska područja naselja Dubrovnik PPU-a Grada Dubrovnika**“, č.zgr. 1644 k.o. Gruž nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskom području naselja.

2. **GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA DUBROVNIKA**

2.1. Prema kartografskom prikazu „**Korištenje i namjena prostora GUP-a Grada Dubrovnika**“, č.zgr. 1644 k.o. Gruž nalazi se u zoni označenoj kao „mješovita namjena, pretežito stanovanje srednje gustoće“ – M1<sub>2</sub>. Uvjeti i način rekonstrukcije postojećih građevina propisan je člankom 110. urbano pravilo 2.19 Odluke o donošenju GUP-a Grada Dubrovnika.

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

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

Izradio:

Ivan Filipović, uprav.prav.

Pročelnik:

Božo Benić, mag.ing.arch.

DOSTAVITI:

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



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

k.č. zgr. 1644 k.o. Dubrovnik (S.I.), k.č.zem. 2120/3 k.o. Dubrovnik (N.I.)



Nekretnina: Derutni ex stambeni prostor u prizemlju stambene zgrade u Dubrovniku

Lokacija: Korčulanska 10,20000 Dubrovnik

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

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

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



Dubrovnik, 16.10.2023. godine

**VLASNIK:**

Prema priloženom zk. Izvratku zk.ul. broj ;

2001

**IZVRŠITELJ:**

**Zlatko Bender dipl.inž.građ.**

Dubrovnik, Dračasta 5

### SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

#### Nekretnina

#### Derutni ex stambeni prostor u prizemlju stambene zgrade u Dubrovniku

Adresa:	Korčulanska 10,20000 Dubrovnik
Zemljišnoknjižni uložak:	2001
Zemljišnoknjižna čestica:	1644
Etažna cjelina;	E-11
ZK Katastarska općina:	Gruž
Općinski sud u	Dubrovniku, zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik
Katastarska čestica:	2120/3
Katastarska općina:	Dubrovnik
<b>Namjena:</b>	<b>stambena</b>
Datum pregleda nekretnine:	<b>04.10.2023.</b>
Svrha procjenjivanja:	Potrebe naručitelja
Pretpostavka procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine

#### Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost:	<b>118.000,00</b>	€ur-a
Zamjenska vrijednost:	***	€ur-a

Mišljenja sam da tržišna vrijednost nekretnine 1644 k.o. Dubrovnik u smislu č.zgr. sadašnjeg stanja nekretnine

za nekretninu : Derutni ex stambeni prostor u prizemlju stambene zgrade u Dubrovniku  
na lokaciji: Korčulanska 10,20000 Dubrovnik

iznosi :

**889.000,00 kn**

1 € = 7,53450

fiksni tečaj konverzije

**118.000,00 €**

**2.751,00**

**€/m<sup>2</sup>..NKP**

Čest.zgr. 1644 k.o. Gruž (S.I.), nema svojstvo spomenika kulture.

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

#### Napomena:

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

## **SADRŽAJ:**

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



# 1. Zadatak procjemenog elaborata

Na zahtjev Grad Dubrovnik, Pred Dvorom 1, 20000 Dubrovnik

izrađena je procjena tržišne

vrijednosti derutnog stambenog objekta u k.o. Gruž, (S.I.), ulica Korčulanska 10, u naravi

z.k.č. 1644 k.o. Dubrovnik, upisana u ZK Izvadak br 2001

k.o. Gruž, radi potreba naručitelja. Zgrada se nalazi u naselju Dubrovnik, gradski kotar Montovjerna, Korčulanska ulica 10, južna mikrolokacija gradskog kotara na relativno povoljnoj poziciji. Objekt je pozicioniran unutar I gradske zone u smislu određivanja iznosa komunalnog doprinosa i određivanja početne cijene građevinskog zemljišta. Svrha procjene je određivanje tržišne vrijednosti nekretnine, a u daljnjem tijeku pravnog postupka radi prodaje nekretnine na slobodnom tržištu sukladno mjerodavnim zakonima.

**Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 04.10.2023.**

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

1644 k.o. Gruž na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od naručitelja

## 2. Podaci o vlasništvu nekretnine i lokaciji

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

z.k. uložak/PL.	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	kat.čest.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	
					z.k.	katastar; /PL./POVR. PPROCJ.
2001	Gruž	1644	***	KUĆA	327,00	***
721	Gruž	***	2120/3		***	790,00
POVRŠINA .....(m <sup>2</sup> )					790,00	
POVRŠINA UKUPNO ( m <sup>2</sup> ):					327,00	790,00

Vlasnik: Prema priloženom zk. Izvatku zk.ul. broj ; 2001 preslik sa WEB-a.

Teret: Prema Izvatku iz zemljišne knjige, zk.ul. 2001 preslik sa WEB-a.

Opaska: Katastarska i gruntovna identifikacija (u smislu upisa površina) nije usklađena, a površina potrebna za procjenu vrijednosti prostora, preuzeta iz dokumentacije dostavljene od naručitelja, kontrolno provjerena na licu mjesta. Prostor unutar etažne cjeline (E-11) je zabilježen u smislu površine unutar gruntovne identifikacije.

**PRIKAZ LOKACIJE NA ORTO FOTO PREGLEDNIKU STARE I NOVE IZMJERE ; k.o. Gruž & bk.o. Dubrovnik (S. i N. izmjera)**



### LOKACIJA

## Mikrolokacija

Predmetna nekretnina se nalazi na području DUBROVAČKO NERETVANSKE ŽUPANIJE, grad Dubrovnik, gradski kotar Montovjerna, ulica Korčulanska 10, južna lokacija, k.č.zgr. 1644 k.o. Gruž (S.I.), odnosno k.č.zem. 2120/3 k.o. Dubrovnik (N.I.), u okruženju objekata iste ili slične prostorne i djelatne namjene i oblika.



## Makrolokacija



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

**3. Općenito o procjeni**

27.2. 1975.

Datum očevida: 04.10.2023.

Datum kakvoće: 04.10.2023.

Datum vrednovanja: 04.10.2023.

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

**Popis dokumentacije dostavljene na uvid :**

1. Izvadak iz zemljišne knjige, zk.ul.br 2001 k.o. Gruž, od dana 04.10.2023. godine, preslik sa WEB-a.
2. Posjedovni list k.o.(br.) Dubrovnik 721 od 09.10.2023. godine ; neslužbena kopija sa WEB-a
3. Izvod iz katastarskog plana, (stara i nova izmjera)-preslik sa WEB-a.
4. Uporabna dozvola, broj; UP/I-02/1-1434/1-68, izdana od 11.05.1975. godine, koju je izdala Skupština općine Dubrovnik, Sekretarijat za upravno pravne i inspeksijske poslove.
5. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena od dana 20.10.2023. godine, broj izvotka 42989

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

**4. Popis primijenjenih propisa i literature****• Zakoni:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Zakon o gradnji; (Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji; NN 125/19) (NN 153/13, 20/17, 114/18, 39/19, 125/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)

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

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima  
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)

**• Podzakonski akti:**

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21)

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

Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)

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

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20, 154/22)

Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave

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

**• Stručna literatura:**

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

Bilten 286, Hrvatska narodna banka, 10/2023. godine.

Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, rujan 2023. godine.

Indeksi cijena stambenih objekata za II tromjesečje 2023. Državni zavod za statistiku, Zagreb, 04.10.2023. godine

**Napomena:**

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

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

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

Predmet procjene je derutni ex stambeni prostor unutar građevinskog područja naselja Dubrovnik (M namjena), a koji se nalaze u gradu Dubrovniku, gradski kotar Montovjerna, a čestica ima identifikaciju

1644

k.o.

Gruž

Objekt na zemljišnoj čestici gruntovne oznake broj \*1644 k.o. Gruž (S.I.) je vertikalni masivni monolitni objekt izgrađen od tradicionalnih materijala (kamen, cigla, drvo...), a prema zapažanju, vertikalni presjek objekta se sastoji od suterena, prizemlja, I i II kata i potkrovlja. Promatrani stambeni prostor se sastoji od jedinstvene prostorije; dnevnog boravka i blagovaone, kuhinje, sanitarnog čvora, magazina, otvorene vanjske terase. Prostor nije u upotrebi dugi niz godina. Zgrada u kojoj se nalazi promatrani prostor ima vanjskog zemljište, a ulaz u zgradu je sa istočne strane uskim prolazom koji vodi iz Korčulanske ulice. Promatrani prostor ima orijentaciju sjever jug, sa otvorima i sa istočne strane. Zgrada se nalazi unutar I gradske zone u smislu izračuna iznosa komunalnog doprinosa i određivanja početne cijene građevinskog zemljišta.

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

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

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

**PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTAL DGU PREGLEDNIKU**

k.č. zgr. 1644 k.o. Dubrovnik (S.I.),  
k.č.zem. 2120/3 k.o. Dubrovnik (N.I.)



## 5.1.1. Zatečeno stanje

2120/3

Očevidom na licu mjesta, dana 26.09.2023. godine, identificirana je predmetna nekretnina: stambeni objekt, gruntovne oznake čest.zgr. 1644 k.o. Gruž, odnosno kat.čest.zem. 2102/1 k.o. Dubrovnik (N.I.). Višeetažni objekt se koristi kao stambena cjelina, a u vertikalnom presjeku ima ukupno pet etaža; suteran, prizemlje, dva kata i potkrovlje. Predmet obrade unutar elaborata je stan na I katu (u naravi prizemni dio gledajući iz ulice Korčulanska na kućnom broju 10). Stanje građevinsko obrtničko zanatskih radova prostora je zastarjelo, trošno i dugi niz godina neupotrebljivo, sa potrebom komplet rekonstrukcije i modernizacije u funkciji uvjeta življenja ili u druge pomoćne stambene potrebe. Lokacija objekta je relativno blizu sadržaja socijalne infrastrukture (škola,banke, trgovine, restorani, vrtić...), gradskog kotara Montovjerna.

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

<b>Namjena:</b>	<b>STAMBENA</b>
<b>Godina izgradnje:</b>	1971/1972
<b>Adaptacija:</b>	***
<b>Katnost:</b>	5/S+Pr+Ik+Ik+Pk/ kosi viševodni krov sa pokrovom crijepom
<b>KONSTRUKCIJA</b>	
<b>Temelji:</b>	betonski, AB
<b>Nosiva konstrukcija:</b>	AB konstrukcija(zidana blokovima ili blok opekam; ojačanje AB serklaža)
<b>Pregradni zidovi:</b>	pregradna cigla
<b>Međukatna konstrukcija:</b>	AB deka
<b>Krovište i pokrov:</b>	kosa drvena sa pokrovom kupom kanalicom

## ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

<b>Pročelje:</b>	obloga kamenom u pravilnom košu
<b>Limarija:</b>	pocinčana
<b>Obrada podova:</b>	parket, keramika, kamen ovisno o namjeni prostora
<b>Obrada zidova:</b>	žbukani i bojani dotrajalo stanje
<b>Obrada stropova:</b>	žbukani i bojani dotrajalo stanje
<b>Unutarnja stolarija:</b>	Drvena ulazna vrata dotrajalo stanje
<b>Vanjska stolarija:</b>	Drvena

## INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

<b>Vodovod:</b>	instalacije i priključak do objekta
<b>Kanalizacija:</b>	instalacije i priključak do objekta
<b>Struja:</b>	instalacije i priključak do objekta
<b>Plin:</b>	Nema
<b>Telefon:</b>	***
<b>Grijanje:</b>	***
<b>Dodatne instalacije:</b>	Nema

## STANJE - ODRŽAVANJE

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

## VANJSKO UREĐENJE

Objekt-stan nema vanjskog zemljišta izuzev prilazne terase sa istočne strane koja je popločana tavelama

## INFRASTRUKTURA

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

**6. Prikaz površina...**

k.č. zgr. 1644 k.o. Dubrovnik (S.I.), k.č.zem. 2120/3 k.o. Dubrovnik (N.I.)

Površina prostora uzeta iz dostavljene dokumentacije, kontrolno provjerena na licu mjesta. Površine su korigirane odgovarajućim korektivnim faktorima sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina; (N.N.)75/15

**a) Stan I kat; etažno vlasništvo; E-11;**

<b>6.1. Neto površina</b>	m <sup>2</sup>	koef.	NKP...m <sup>2</sup>	h/m <sup>1</sup>
<b>PRIZEMLJE OBJEKTA;</b>				
1. Ulaz	3,12	1,00	3,12	
2. Soba sa dnevnim boravkom	26,12	1,00	26,12	
3. Kuhinja	4,95	1,00	4,95	
4. Garderoba	3,50	1,00	3,50	2,60
5. Kupaonica	2,98	1,00	2,98	
6. Nenatkrivena terasa	8,89	0,25	2,22	
<b>UKUPNO;</b>	<b>49,56</b>	<b>0,87</b>	<b>42,89</b>	
<b>UKUPNO; stan u potkrovlju objekta;</b>			<b>42,89</b>	

Potkrovlje neuređeno; nestambeni dio

<b>UKUPNO NKP; k.o. Dubrovnik ;</b>	ex Stambeni prostor	<b>42,89</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
		<b>42,89</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

<b>6.2. Brutto razvijena površina (BRP)</b>	<b>50,61</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Brutto volumen (BVO)</b>	<b>141,72</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

<b>6.3. Brutto razvijena površina (BRP)</b>	<b>50,61</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
BRP =	NP...m <sup>2</sup>	x k
BRP =	42,89	x 1,18

**BRP = 50,61 m<sup>2</sup>****9.4.3. Brutto volumen (BVO)**

BVO =	BRP	x h
BVO =	50,61	x 2,80
<b>BVO =</b>	<b>141,72</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

**REKAPITULACIJA POVRŠINA**

<b>NKP =</b>	<b>42,89</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BRP =</b>	<b>50,61</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BVO =</b>	<b>141,72</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

<b>Pz.zk. =</b>	<b>327,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Pz.pl. =</b>	<b>790,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Pz.pl. procj. =</b>	<b>***</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**LEGALITET;** Predmetni prostor je upisan unutar zemljišnoknjižne identifikacije kao; 11. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7); Stan na I katu neto površine 40,67 m<sup>2</sup>, kojem pripada nenatkrivena terasa na I katu NKP od 2,23 m<sup>2</sup> u čest. zgr. 1644 k.o. Gruž, uz suvlasnički dio cijele nekretnine.. Za predmetnu nekretninu je dostavljena Građevinska dozvola u vidu Odobrenja za građenje od 27.02.1971. godine; broj; UP/I-02/2-2-654-1975 koju je izdala Skupština općine Dubrovnik, Sekretarijat za upravno pravne i inspeksijske poslove, te Uporabna dozvola, broj; UP/I-02/1-1434/1-68, izdana od 11.05.1975. godine, koju je izdala Skupština općine Dubrovnik, Sekretarijat za upravno pravne i inspeksijske poslove. Objekt je zaveden unutar zemljišnoknjižne i katastarske identifikacije. Stanje nije kompatibilno u odnosu na upisane površine. Etažne cjeline unutar objekta su zabilježene unutar zemljišnoknjižne identifikacije kao zasebni dijelovi u neodređenim omjerima.



## 7.2 Građevinski sektor

U srpnju 2023. izdane su 774 građevinske dozvole, što je manje za 0,1% u odnosu na srpanj 2022. Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do srpnja 2023. u usporedbi s istim razdobljem 2022. veći je za 2,9%. U srpnju 2023.:

- prema vrstama građevina, 85,8% dozvola izdano je za zgrade, a 14,2% za ostale građevine

- prema vrstama radova, 77,8% dozvola izdano je za novogradnju, a 22,2% za rekonstrukcije.

Prema izdanim građevinskim dozvolama u srpnju 2023., predviđeno je građenje 1 138 stanova s prosječnom površinom od 99,3 m<sup>2</sup>.

### 1. INDEKSI IZDANIH GRAĐEVINSKIH DOZVOLA U SRPNJU 2023.

	Zgrade				Ostale građevine		Stanovi	
	broj	predviđena vrijednost radova	površina	volumen	broj	predviđena vrijednost radova	broj	korisna površina
VI. 2023.	97,4	102,0	96,7	89,7	100,9	140,3	99,2	96,2
VI. 2022.	99,6	119,4	87,0	78,8	101,9	91,2	81,8	88,6
VI. 2023.	82,0	20,5	69,5	60,3	91,0	111,4	71,9	74,5
I - VII. 2023.	101,8	129,9	108,0	116,4	110,1	128,0	90,9	93,6
I - VII. 2022.								

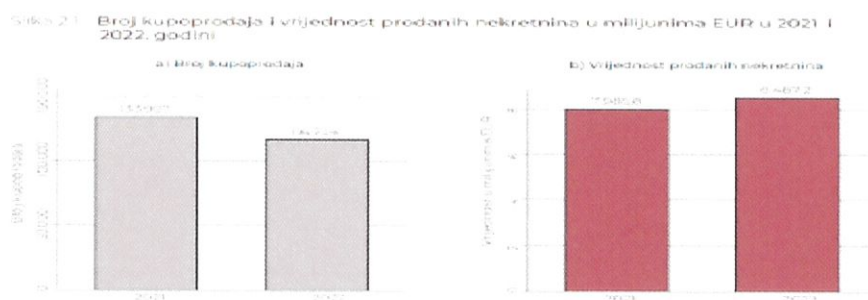
Izvor: DZS, Izdane građevinske dozvole u 03/2023, 14.09.2023.

## 7.3 Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

Na tržištu nekretnina u 2022. godini ostvarene su 116.734 kupoprodaje, što u odnosu na 2021. godinu predstavlja pad od 12,9 posto. Usporedbe radi, u 2021. godini ostvaren je međugodišnji rast broja kupoprodaja za 30 posto, dok je u 2020. ostvaren međugodišnji pad od 7,7 posto. Za razliku od 2021. godine kada se najveći broj kupoprodaja odnosio na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta (43.846 odnosno 32,7 posto ukupnog broja kupoprodaja), u 2022. godini najveći dio kupoprodaja čine kupoprodaje stanova (slika 2.2.a.). Tako su u 2022. ostvarene 29.952 kupoprodaje stanova/apartmana te su činile četvrtinu (25,7 posto) ukupnog broja kupoprodaja hrvatskog tržišta nekretnina te godine. Zatim slijede kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, njih 28.887 (24,7 posto ukupnog broja kupoprodaja) te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 20.479 (17,5 posto ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 18.064, što je činilo 15,5 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2022. godine.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022., MGIPU RH EI Zagreb, rujan - mjesec 2023. godine

Slika 21. Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2021/2022. godine.





### 7.3.1 Stanovi

U 2022. godini ostvarene su 29.952 kupoprodaje stanova/apartmana ukupne vrijednosti od 3.601,9 milijuna eura. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije iznosila je 120.255,7 eura. U usporedbi s 2021. godinom ostvareno je 1,2 posto kupoprodaja više, a vrijednost prodanih stanova/apartmana bilježi rast od 16,8 posto.

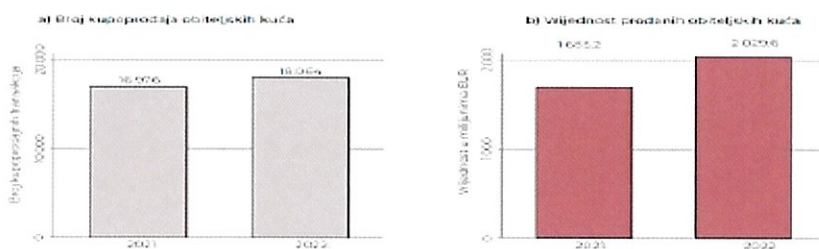
Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena, veličina i starosti prodanih stanova/apartmana u 2022. godini prikazani su u tablici 3.1. Medijalna cijena stana/apartmana u 2022. godini iznosila je 1.668 eura, što ukazuje da je polovica stanova prodano po cijeni od 1.668 eura i manjoj, dok je druga polovica prodana po cijeni od 1.668 eura i višoj.

### 7.3.2. Kuće

#### 3.2.1. Na razini Hrvatske

U Hrvatskoj su 2022. godine ostvarene 18.064 kupoprodaje obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 2.029,6 milijuna eura (slika 3.10). U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je rast broja kupoprodaja za 7 posto, dok je njihova ukupna vrijednost porasla 20,5 posto. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije obiteljske kuće tako je u 2022. godini iznosila 112.355 eura, a godinu dana ranije 99.258 eura.

Slika 3.10. Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima EUR u 2021. i 2022. godini



Izvor: EIZ / MPEL

Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Izvor: Državni zavod za statistiku

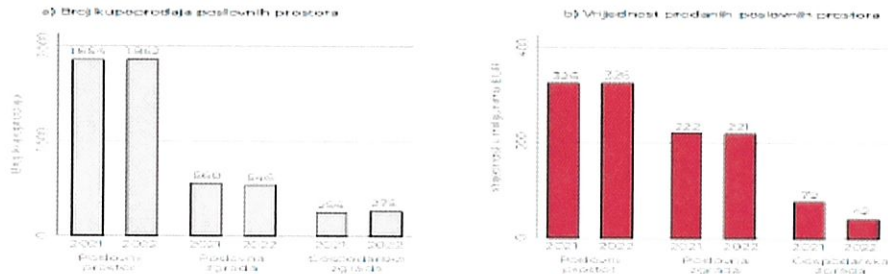
Godina	Tromjesečje	Godišnje stope promjene (u %) <sup>2</sup>					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2021	1. tr.	4,6	5,3	4,6	3,3	5,9	5,9
	2. tr.	6,5	6,7	6,5	7,0	6,4	5,4
	3. tr.	9,0	8,5	9,2	9,6	8,9	8,2
	4. tr.	9,1	15,0	8,4	8,8	11,7	4,1
2022	1. tr.	13,5	20,3	12,5	16,0	10,9	14,4
	2. tr.	13,6	15,9	13,3	14,6	12,8	15,2
	3. tr.	14,6	17,4	14,5	17,9	12,6	13,9
	4. tr.	17,3	16,4	17,4	22,5	12,9	17,5
2023	1. tr.	14,0	7,7	15,0	14,7	13,2	16,6

<sup>1</sup> Indeksi od prvog tromjesečja 2017. (referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)

<sup>2</sup> Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovode su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

### 7.3.3 Poslovni prostori

Slika 51. Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poslovnih prostora u milijunima EUR u 2021. i 2022. godini



Izvor: RIZ I.MPC1

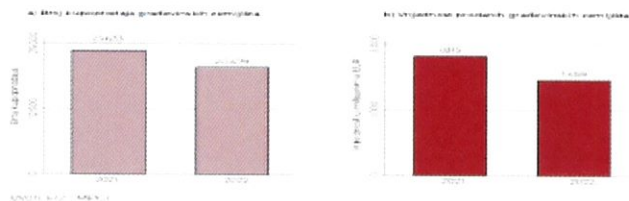
Tablica 5.1 prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena po m<sup>2</sup> i veličina u m<sup>2</sup> tri vrste poslovnih nekretna. Medijalna cijena po m<sup>2</sup> poslovnog prostora u Hrvatskoj u 2022. je iznosila 1062 eura. U odnosu na 2021. godinu, medijalna cijena poslovnih prostora povećala se za 17,2 posto. Cijene u 5. percentilu (cijene u donjih 5 posto distribucija svih cijena) iznosile su 108 eura i manje po m<sup>2</sup>. U 95. percentilu (u kojem se nalaze cijene 5 posto najskupljih poslovnih prostora) cijene su iznosile 3.171 eura i više po m<sup>2</sup>. U 2022. godini su cijene 5 posto najskupljih poslovnih prostora bile za čak 2.836 posto veće u odnosu na 5 posto najjeftinijih poslovnih prostora. Medijalna površina poslovnih prostora koji su bili predmet kupoprodaje je u 2022. godini iznosila 60 m<sup>2</sup>, što je 3,4 posto više u odnosu na prosječnu površinu zabilježenu u godinu dana ranije.

### 7.3.4 Zemljišta

#### 4.3. Građevinska zemljišta

57

Slika 41. Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih građevinskih zemljišta u milijunima EUR u 2021. i 2022. godini



### 7.4 Turistički sektor

Preporuka: <https://podaci.dza.hr/2023/hr/58195> Godina: LX., Zagreb, 06. listopada 2023., TUR-2023-1-1/8

U kolovozu 2023. u odnosu na prošlogodišnji kolovoz noćenja turista manje za 2,3%

U kolovozu 2023., najvažnijemu turističkome mjesecu, u komercijalnim smještajnim objektima ostvareno je 4,4 milijuna dolazaka i 26,9 milijuna noćenja turista, što je za 1,3% više dolazaka, ali za 2,3% manje noćenja turista nego u kolovozu 2022. U strukturi noćenja 92,5% noćenja činili su strani, a 7,5% domaći turisti. Domaći turisti ostvarili su 372 tisuće dolazaka i 2,0 milijuna noćenja, što je za 1,8% više dolazaka i za 1,2% više noćenja u odnosu na kolovoz 2022. Strani turisti ostvarili su 4,1 milijun dolazaka i 24,9 milijuna noćenja, što je za 1,3% više dolazaka, ali za 2,6% manje noćenja u odnosu na kolovoz 2022.

6-1. NOCENJA TURISTA U KOLOVOZU, 2020. - 2023.



## 7.5 Industrijska proizvodnja

### Indeks obujma industrijske proizvodnje – ukupno

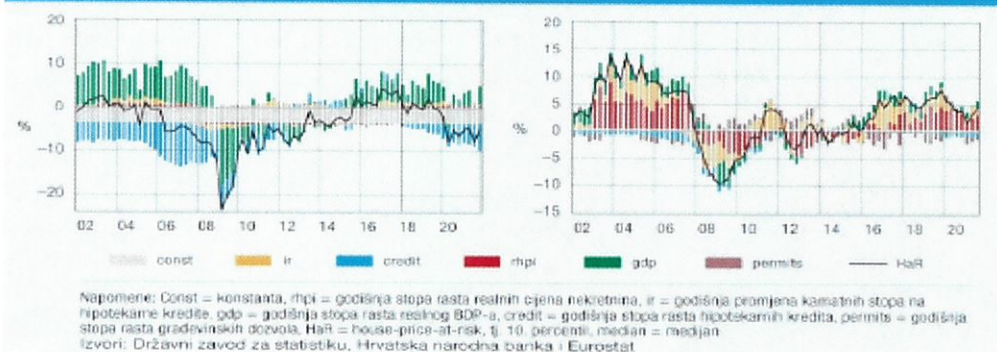
Ukupna sezonski i kalendarski prilagođena industrijska proizvodnja u Republici Hrvatskoj u lipnju 2023. u usporedbi sa svibnjem 2023. porasla je za 2,0%. U lipnju 2023. u usporedbi s lipnjem 2022. kalendarski prilagođena industrijska proizvodnja u Republici Hrvatskoj porasla je za 2,4%. Ukupne zalihe gotovih industrijskih proizvoda u Republici Hrvatskoj na kraju lipnja 2023. u usporedbi sa zalihama na kraju svibnja 2023. manje su za 1,7%, a u usporedbi sa zalihama na kraju lipnja 2022. veće su za 8,0%. Ukupan broj zaposlenih osoba u industriji u lipnju 2023. u usporedbi sa svibnjem 2023. manji je za 0,2%, a u usporedbi s lipnjem 2022. za 1,3%. Ukupna proizvodnost rada u industriji od siječnja do lipnja 2023. u usporedbi s istim razdobljem 2022. manja je za 0,3%.

## 7.6. Aktualni rizici tržišta nekretnina

Slika 1. prikazuje činitelje koji utječu na rast cijena pri riziku (HaR), kao i medijalni rast. Može se uočiti da je u posljednjih nekoliko godina povećan rizik HaR (lijevi panel). Također, vidljivo je postupno povećavanje tog rizika tijekom 2000. godine, kao i naglo povećanje tijekom globalne financijske krize. Prije same krize, povoljna ekonomska situacija pridonosila je smanjivanju rasta pri riziku, dok je kreditna dinamika imala suprotan učinak. No, u samoj krizi dolazi do obrata učinka rasta BDP-a te se izgubio učinak kreditne dinamike. Od 2012. godine dolazi do oporavka rasta pri riziku, sve do 2017. godine, otkada se pogoršava, zbog povećavanja kreditne dinamike i neizravnog učinka niskih kamatnih stopa. Dodatno, u navedenom razdoblju uveden je državni program subvencioniranja stambenih kredita. Međutim, rast pri riziku na puno je manjim razinama u odnosu na krizno razdoblje 2008.–2009. godine, što upućuje na to da je hrvatska ekonomija trenutno na zdravijim makrofinancijskim uvjetima.

<https://financije.hr/hnb-analiza-predvidanje-rizika-pada-cijena-nekretnina-u-hrvatskoj/06/10/2023>. godine

**Slika 1. Činitelji koji utječu na rast cijena pri riziku (HaR) (lijevo) i medijalni rast cijena (desno) u Hrvatskoj**



## **8. Odabir metode procjenjivanja**

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

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

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

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

#### **8.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM**

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

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

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

### 8.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

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

#### Zaključak:

**S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine (stambene kuće) utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM. Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o posredovanju u prometu nekretnina prema zakonu NN78/15 i pravilniku NN105/15, odnosno evaluirani podatci sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Dostavljen izvadak iz ZKC od strane Grada Dubrovnika.**

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom - ex stambeni derutni dio ; potkrovlje

9.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina stambenog prostora;

9.1.1. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena IZKC broj; 42989

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STANA I APARTMANA

Zatražio /la: ZLATKO BENDER (34104772311)

ID Izvatka: 42621

1	R. BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	BANA J. JELAČIĆA 15, DUBROVNIK	KNEŽA BRANIMIRA 15, DUBROVNIK	GORICA SV. VLAHA 83, DUBROVNIK	BANA J. JELAČIĆA 5, DUBROVNIK	BANA J. JELAČIĆA 1, DUBROVNIK	LIECHTENSTEINO V P 9, DUBROVNIK
4	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST	ST
5	K.Č.	*524	*2003	*1889	*892	*892	550/77
6	K.O.	GRUŽ	GRUŽ	GRUŽ	GRUŽ	GRUŽ	GRUŽ
7	K.Č.	2251/1	2219/17	2120/31	2251/6	2251/6	2120/9
8	K.O.	DUBROVNIK	DUBROVNIK	DUBROVNIK	DUBROVNIK	DUBROVNIK	DUBROVNIK
9	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	47	42,80	63,02	54	54	50,49
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
11	STAN (m <sup>2</sup> )	47	42,80				
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m <sup>2</sup> )			B - 0	B - 0 SP - 0		
13	GODINA IZGRADNJE						
14	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	0	0	0	0	0	0
15	ETAŽA (KAT)	PK	2		2	PR	
16	SOBNOST STANA	2 SOBNI	2 SOBNI	3 SOBNI	3 SOBNI	NEPOZNATO	NEPOZNATO
17	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	1.129.617,60	794.881,08	1.768.839,59	1.348.072,02	1.105.651,59	1.832.734,26
18	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	150.000,00	105.000,00	235.000,00	180.000,00	147.500,00	244.000,00
19	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	DA	NE	NE	DA	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
20	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	13.05.2022	18.03.2022	10.05.2021	06.09.2021	22.09.2021	15.07.2022
21	CIJENOVNI BLOK	MONTOVIJERNA - MJEŠOVITO 1	MONTOVIJERNA - MJEŠOVITO 1	MONTOVIJERNA - MJEŠOVITO 3	MONTOVIJERNA - MJEŠOVITO 1	MONTOVIJERNA - MJEŠOVITO 1	MONTOVIJERNA - MJEŠOVITO 3
22	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

**Napomene:**

R. BR. NEKRETNINE	ADRESA	NAPOMENA
1	BANA J. JELAČIĆA 15, DUBROVNIK	VIDLJIVO IZ UGOVORA: STAN KOJI SE SASTOJI OD DVIJE SOBE, KUHINJE I HODNIKA, BANJE - TUŠ KADA S WC-OM
3	GORICA SV. VLAHA 83, DUBROVNIK	VIDLJIVO IZ UGOVORA: STAN KOJI SE SASTOJI OD 2 SOBE, DNEVNOG BORAVKA, KUHINJE, KUPAONICE S WC-OM, HODNIKA I BALKONA POVRŠINE 63,02 M2
4	BANA J. JELAČIĆA 5, DUBROVNIK	VIDLJIVO IZ UGOVORA: STAN NA DRUGOM KATU KOJI SE SASTOJI OD 2 SOBE, DNEVNOG BORAVKA S KUHINJSKOM NIŠOM, KUPAONICE S WC-OM, HODNIKA, SPREME I BALKONA SVE U POVRŠINI OD 54M2 TE PRIPADAJUĆA DRVARNICA
5	BANA J. JELAČIĆA 1, DUBROVNIK	STAN U VISOKOM PRIZEMLJU POVRŠINE 54 M2 SA PRIPADAJUĆOM DRVARNICOM
6	LIECHTENSTEINOV P 9, DUBROVNIK	VIDLJIVO IZ UGOVORA: STAN NA 2. KATU I MANŠARADI POVRŠINE 50,49 M2

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi KORČULANSKA 10, DUBROVNIK odnosno na k.č. 1644 k.o. DUBROVNIK, DUBROVNIK.

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

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

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

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

KLASA: 940-01/23-01/190

URBROJ: 2117-1-08-23-02

DUBROVNIK, 19.10.2023.

IZRADIO/IZRADILA:  
SLAVICA RAGUŽ

*Slavica Raguz*

**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

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

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

**ETAŽA (KAT):** PG – podrum; pretežito ukopana, S – suteran, PR – prizemlje, razzemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža

**PRIPADAK:** L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT



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

**Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove**  
KLASA: 940-01/23-01/190  
URBROJ: 2117-1-08-23-03  
Dubrovnik, 19. listopada 2023.

**ZLATKO BENDER  
DRAČASTA 5  
20000 DUBROVNIK**

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

Ovaj Upravni odjel zaprimio je Vaš zahtjev ID 58066 za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena kojim tražite poredbene kupoprodajne cijene za vrstu nekretnine stan/apartman, stan kupoprodaje za čest. zgr. 1644 k.o. Gruž (si); 2120/3 k.o. Dubrovnik (ni).

Uvidom u zbirku kupoprodajnih cijena evidentirani su podaci za vrstu nekretnine stan/apartman, stan kupoprodaje u k.o. Gruž koji približno odgovaraju procijenjivanoj nekretnini, a za koje je provedena evaluacija podataka.

U prilogu dostavljamo predmetni izvadak.

S poštovanjem,



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

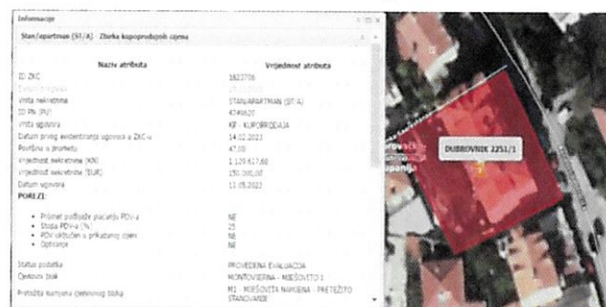


## 9.2. Pregled usporedivih kupoprodajnih nekretnina u k.o. Dubrovnik (N.I.)

### Usporedba 1 .....

ICSN: 151,52

Dubrovnik	<b>LOKACIJA</b>	Dubrovnik
	Datum ugovora:	13.05.2022.
	K.č.:	2251/1
	K.o.:	Dubrovnik
	Površina:	47,00 m <sup>2</sup>
	Cijena:	150.000,00 €
	Cijena po m <sup>2</sup> :	<b>3.191,49 €</b>

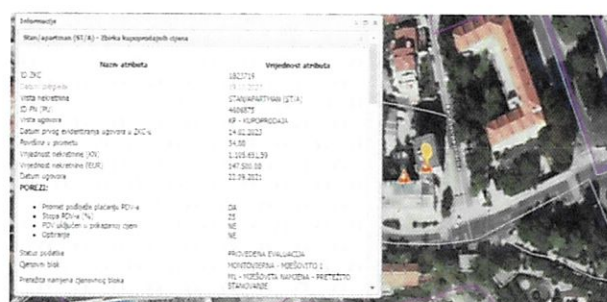


Namjena zemljišta prema prostornom planu: M<sub>1</sub>

### Usporedba 2 .....

ICSN: 134,34

Dubrovnik	<b>LOKACIJA</b>	Dubrovnik
	Datum ugovora:	22.09.2021.
	K.č.:	2251/6
	K.o.:	Dubrovnik
	Površina:	54,00 m <sup>2</sup>
	Cijena:	147.500,00 €
	Cijena po m <sup>2</sup> :	<b>2.731,48 €</b>



Namjena zemljišta prema prostornom planu: M<sub>1</sub>

### Usporedba 3 .....

ICSN: 138,18

Dubrovnik	<b>LOKACIJA</b>	Dubrovnik
	Datum ugovora:	06.09.2021.
	K.č.:	2251/6
	K.o.:	Dubrovnik
	Površina:	54,00 m <sup>2</sup>
	Cijena:	180.000,00 €
	Cijena po m <sup>2</sup> :	<b>3.333,33 €</b>

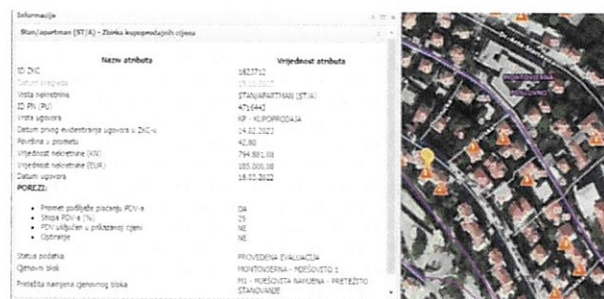


Namjena zemljišta prema prostornom planu: M<sub>1</sub>

### Usporedba 4 .....

ICSN: 147,28

Dubrovnik	<b>LOKACIJA</b>	Dubrovnik
	Datum ugovora:	18.03.2022.
	K.č.:	3823
	K.o.:	Dubrovnik
	Površina:	42,80 m <sup>2</sup>
	Cijena:	105.000,00 €
	Cijena po m <sup>2</sup> :	<b>2.453,27 €</b>



Namjena zemljišta prema prostornom planu: M<sub>1</sub>

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje


ICSN: 170,86

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

### INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

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

*Users are kindly requested to state the source.*

		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2018	Q1-	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
2018	Q2-	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
2018	Q3-	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
2018	Q4-	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019	Q1-	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
2019	Q2-	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
2019	Q3-	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
2019	Q4-	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020	Q1-	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
2020	Q2-	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
2020	Q3-	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
2020	Q4-	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021	Q1-	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
2021	Q2-	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
2021	Q3-	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
2021	Q4-	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022	Q1-	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
2022	Q2-	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
2022	Q3-	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
2022	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
2023.	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78

\* izvor: www.dzs.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )
Dubrovnik	3.191,49	151,52	170,86	1,1276	3.598,85
Dubrovnik	2.731,48	134,34		1,2718	3.474,03
Dubrovnik	3.333,33	138,18		1,2365	4.121,68
Dubrovnik	2.453,27	147,28		1,1601	2.846,05

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

Lokacija	Koeficijent-iskoristivosti (Ki)-	Koeficijent-iskoristivosti (Ki)-procjenjivanog zemljišta	Međuvremenski-izjednačena cijena-	Odstupanje zbog-različite mjere-	Cijena-izjednačena međuvremenski- prema mjeri- korištenja (€/m <sup>2</sup> )
Dubrovnik-	1,20	1,20	3598,85	1,00	3598,85
Dubrovnik-	1,20	1,20	3474,03	1,00	3474,03
Dubrovnik-	1,20	1,20	4121,68	1,00	4121,68
Dubrovnik-	1,20	1,20	2846,05	1,00	2846,05

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

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
<b>stan u čest.zgr. 1644 k.o. Gruž (S.I.); E-11</b>	stan u čest.zgr. 1644 k.o. Gruž (S.I.); E-11	Dubrovnik	Dubrovnik	Dubrovnik	Dubrovnik
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
<b>Međuvremenski izjednačena cijena</b>	(€/m <sup>2</sup> )	3.598,85	3.474,03	4.121,68	2.846,05
<b>Površina stambenog dijela;</b>	42,89	47,00	54,00	54,00	42,80
<b>Cijena po m<sup>2</sup></b>	3.510,15	3.598,85	3.474,03	4.121,68	2.846,05
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>					
<b>Lokacija</b>	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	3.510,15	3.598,85	3.474,03	4.121,68	2.846,05
<b>Oblik zemljišta</b>	pravilan	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	3.510,15	3.598,85	3.474,03	4.121,68	2.846,05
<b>Površina objekta m<sup>2</sup></b>	42,89	47,00	54,00	54,00	42,80
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	3.510,15	3.598,85	3.474,03	4.121,68	2.846,05
<b>Atraktivnost</b>	rel atrakt.	slična	slična	slična	slična
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	3.510,15	3.598,85	3.474,03	4.121,68	2.846,05
<b>Cestovni pristup i parkiranje</b>	pješački pristup	pristup	pristup	pristup	pristup
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		3.598,85	3.474,03	4.121,68	2.846,05
<b>Komunalna infrastruktura</b>	dostupna	ima	ima	ima	ima
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	3.510,15	3.598,85	3.474,03	4.121,68	2.846,05
<b>Ostalo</b>					
Prilagodba					1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	3.510,15	3.598,85	3.474,03	4.121,68	2.846,05
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		0%	0%	0%	0%
<b>Indikator vrijednosti; (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.731,52</b>	<b>3.598,85</b>	<b>3.474,03</b>	<b>4.121,68</b>	<b>2.846,05</b>
<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>					
Odstupanje od prosjeka:		132,67	257,49	-390,16	885,47
Odstupanje od prosjeka u postotku:		4%	7%	10%	24%
Kvadrat odstupanja:		17.600,75	66.301,40	152.223,59	784.058,96
Standardno odstupanje:	505,02	14%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	1.010,04	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

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

**160.054,16 €**

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

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

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

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

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

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

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

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

opis stavke		učešće [%]	postotak od učešća	potrebno za funkcionalno stanje [%]
konstrukcija:	zemljani radovi	2,23%	0,00%	0,00%
	armiranobetonski radovi (krovna konstrukcija)	25,00%	0,00%	0,00%
	zidarski radovi	12,77%	25,00%	3,19%
	vanjska stolarija	8,63%	100,00%	8,63%
konstrukcija ukupno:		48,63%	24,31%	11,82%
obrtnički radovi:	fasaderski radovi	5,25%	5,00%	0,26%
	krovopokrivački radovi	3,64%	0,00%	0,00%
	limarski radovi	0,81%	0,00%	0,00%
	bravarski radovi	2,16%	0,00%	0,00%
	izolaterski radovi	1,32%	50,00%	0,66%
obrtnički radovi ukupno:		13,18%	7,00%	0,92%
završni radovi:	žbukanje (uklj. i lič. radove)	4,96%	100,00%	4,96%
	keramičarski radovi	2,08%	100,00%	2,08%
	podopolagački radovi	3,03%	100,00%	3,03%
završni radovi ukupno:		10,07%	100,00%	10,07%
instalaterski radovi:	elektroinstalacije idr.	11,79%	100,00%	11,79%
	instalacije vodovoda i kanalizacije	7,17%	100,00%	7,17%
	klimatizacija	0,70%	100,00%	0,70%
	ostali pomoćni radovi i dodatne instalacije	2,17%	100,00%	2,17%
instalaterski radovi ukupno:		28,12%	77,63%	21,83%
<b>SVEUKUPNO:</b>		<b>100,00%</b>		<b>44,65%</b>

## 9.4. Izračun održivog vijeka korištenja građevine

Tablica s predviđenim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK)

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

### PRILOG 11.

#### ODSTUPANJA ZBOG RAZLIČITE MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA

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

### 9.5. Korekcija vrijednosti građevine pomoću FK matrice

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

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

Starost građevine (G) - prosječno	2023	-	1972	god.	51
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	100
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god.	49
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				FK	3,0
Relativna starost (G/OVK):				%	51%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				44%	44
Zamjenska starost (OVK-OOVK)				god.	56
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)				%	56%
<b>TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):</b>				<b>(€)</b>	<b>37.745,40</b>

9.6. Iznos umanjnja vrijednosti u odnosu na etalonsku cijenu građenja			NKP =	42,89	m <sup>2</sup>
etalonska cijena građenja; NN 154/2022 uvećana u odnosu na propisanu (7.481,76 kn/m <sup>2</sup> ...993,00 €/m <sup>2</sup> ) uslijed geogr.položaja Dubrovnika, te cijene transporta i nekontroliranog rasta materijala.	postotak od učešća	umanjnje [kn/m <sup>2</sup> ]	umanjnje - bez PDV-a [kn/m <sup>2</sup> ]	ukupno umanjnje [kn]	ukupno umanjnje - bez PDV-a [kn]
10.548,30	44,65%	4.709,29	3.767,43	201.993,16	161.594,53
etalonska cijena građenja [€/m <sup>2</sup> ]	postotak od učešća	umanjnje [€/m <sup>2</sup> ]	umanjnje - bez PDV-a [€/m <sup>2</sup> ]	ukupno umanjnje [€]	ukupno umanjnje - bez PDV-a [€]
1.400,00	44,65%	625,03	500,02	26.809,10	21.447,28
Manipulativni troškovi;	0,00%	0,00	21.447,28	500,02	500,02
			1€=	7,53450	21.447,28

## 9.7. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

EKVIVALENTNA VRIJEDNOST PROSTORA PRIJE UMANJENJA ;	€	160.054,16
NOVA VRIJEDNOST(gradevinska) PROSTORA PRIJE UMANJENJA	€	60.049,50
TROŠKOVNA VRIJEDNOST PROSTORA (NV x linearni otpis):	€	37.745,40
PRIVODENJE SVRSI; VRIJEDNOST ULAGANJA	€	21.447,28
UKUPNO TROŠKOVI ULAGANJA +linearni otpis	€	43.751,38
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE ;</b>	<b>€</b>	<b>116.302,78</b>

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

### KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA

$$K_p = axkk + bxko + cxkgps + dxkuo + exksks$$

$$K_p = 0,28xkk + 0,09xko + 0,22xkgps + 0,27xkuo + 0,14xksks$$

#### kk = KOEFICIJENT KATNOSTI STANA

- podrum  
 prizemlje  
 zadnji kat  
 predzadnji kat

$$kk = 1,08$$

#### ko = KOEFICIJENT ORIJENTACIJE STANA

- jednostrano  
 ugaono dvostrano  
 dvostrano poprečno

$$ko = 0,92$$

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

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

$$kgps = 1,00$$

#### kuo = KOEFICIJENT UTJECAJA OKOLISA (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

- ispod standarda  
 prosječni standard  
 optimalni standard

$$kuo = 1,00$$

#### ksks = KOEFICIJENT UTJECAJA SMANJENOG KOMFORA STANOVANJA

- pod utjecajem  
 nije pod utjecajem

$$ksks = 1,00$$

<b>Međuvremenski izjednačena vrijednost</b> (€/m <sup>2</sup> )	<b>€ 116.302,78</b>
Vrijednost međuvremenski izjednačena i korigirana za dobitke i/ili odbitke	€ 116.287,29
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora	1,02
<b>Indikator tržišne vrijednosti</b> (€/m <sup>2</sup> )	<b>€ 118.054,85</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b> (€)	<b>€ 118.054,85</b>

## 10. Rekapitulacija - zaključak

### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Derutni ex stambeni prostor u prizemlju stambene zgrade u Dubrovniku

na adresi: Korčulanska 10,20000 Dubrovnik

ZK kat.č.: 1644,00

ZK k.o.: Gruž

ZK ul.: 2001

podul.: E-11                      Suvlasnički dio s neodređenim omjerom

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

- Sveukupna tržišna vrijednosti nekretnine u površini od              **42,89**      m<sup>2</sup>

**na predmetnoj lokaciji iznosi:**

čest.zgr. 1644 k.o. Dubrovnik	<b>889.000,00 kn</b>		1€ = 7,53450
	<b>118.000,00 €</b>		
	<b>2.751,00</b> €/m <sup>2</sup> NKP	<b>20.727,00</b>	<b>kn/m<sup>2</sup></b>



## 11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

### Izjava o nepristranosti i neovisnosti

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

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

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

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

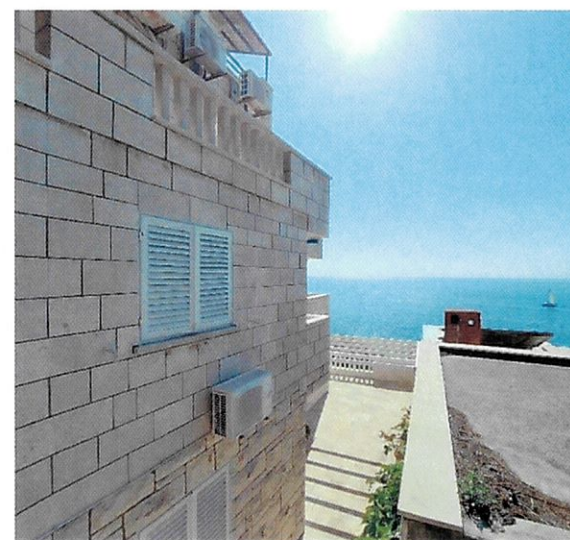
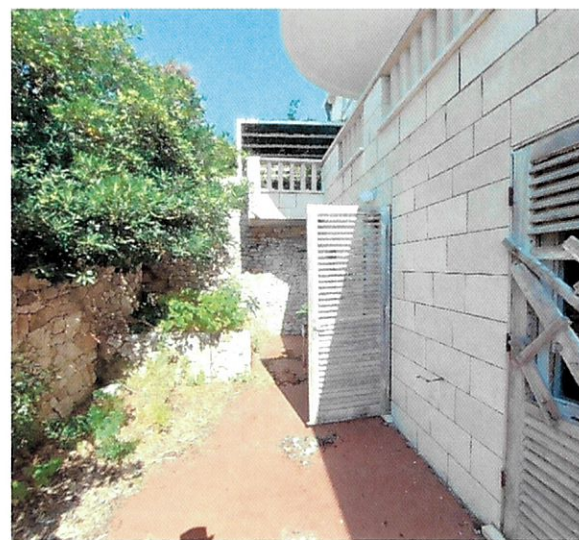
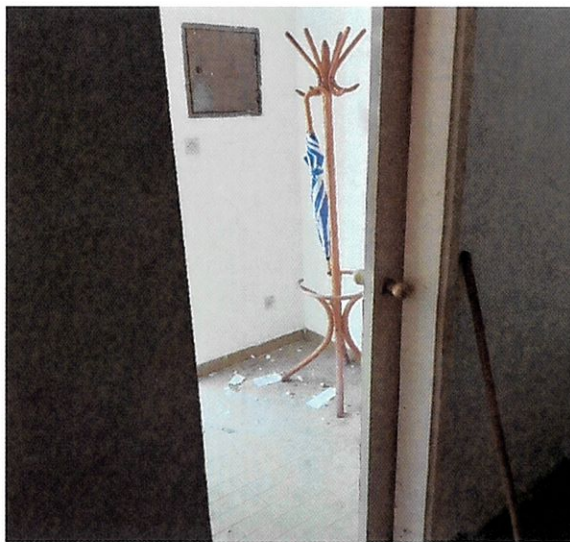
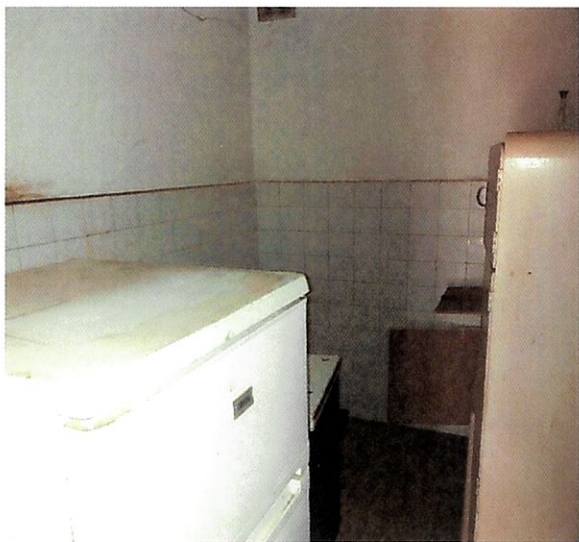


**12. PRILOZI**

---

fotografije







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL DUBROVNIK  
Stanje na dan: 09.10.2023. 11:12

Katastarska općina: 999903, GRUŽ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11358/2023  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2001

VIŠE ZK TIJELA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
<b>I</b>						
1.	550/58	IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE, IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE, IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE, DVORIŠTE			463	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			23	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			17	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			17	
		DVORIŠTE			406	
		UKUPNO:			463	
<b>II</b>						
1.	ZGR. 1644	ZGRADA			327	
		UKUPNO:			327	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	
2.1	čiji je nosilac prava korištenja GRAĐEVINSKO PODUZEĆE DUBROVNIK	
	ZK tijelo II - 1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Trosobni stan na drugom katu čest. zgr. 1644 sa garažom u prizemlju iste zgrade uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine	
	ČURLIN RAOUL, OIB: 59006706660, RIBNIČKA ULICA 2, 10000 ZAGREB	
	ZK tijelo II - 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Stan u zgr. 1644 uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine	
	LAMER MLADEN POK. STJEPANA	
	ZK tijelo II - 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Trosobni stan na drugom katu čest. zgr. 1644 uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine	
	BASOR PERO, OIB: 06252746602, DUBROVNIK, KORČULANSKA 14	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo II - 4.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Dvoetažni višesobni stan u čest. zgr. 1644 uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine KALAFATOVIĆ-MILIĆ HRVOJE, OIB: 44680029502, IVA VOJNOVIĆA 66, 20000 DUBROVNIK	
ZK tijelo II - 5.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) stan u prizemlju čest. zgr. 1644 površine 49,28 m2 uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine UŠIĆ SILVA, OIB: 45709293924, ULICA MILANA OGRIZOVIĆA 28, 10000 ZAGREB	
ZK tijelo II - 6.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) Stan u niskom prizemlju čest. zgr. 1644 površine 39,76 m2 , uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine MAŽURAN SNJEŽANA, OIB: 50932993290, LIECHTENSTEINOV PUT 5, 20000 DUBROVNIK	
ZK tijelo II - 7.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) Stan u niskom i visokom prizemlju te na prvom katu čest. zgr. 1644 površine 178,47 m2 te garaža u suterenu iste zgrade površine 24,36 m2. uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine 1/2 FRANOVIĆ ANTUN 1/2 FRANOVIĆ ANICA-ELIZABETA, OIB: 77245399356, STUBE DRAGE PEROVIĆA 14, ZAGREB, GRAD ZAGREB	
ZK tijelo II - 8.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) Garaža površine 23,00 m2 u čest. zgr. 1644.uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine KALAFATOVIĆ-MILIĆ HRVOJE, OIB: 44680029502, IVA VOJNOVIĆA 66, 20000 DUBROVNIK	
ZK tijelo II - 9.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) Garaža u prizemlju čest. zgr. 1644. uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine BASOR PERO, OIB: 06252746602, DUBROVNIK, KORČULANSKA 14	
ZK tijelo II - 10.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) Stan u potkrovlju kat. čest. br. zgr. 1644, ukupne površine 98,88 m2, uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine ČURLIN RAOUL SIN NIKE, OIB: 59006706660, ZAGREB, GRAD ZAGREB, RIBNIČKA ULICA 2	
ZK tijelo II - 11.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) Stan na prvom katu neto korisne površine 40,67 m2 (korisne vrijednosti površine 40,67 m2) kojem pripada nenatkrivena terasa na prvom katu korisne površine 8,89 m2 (korisne vrijednosti površine 2,22 m2) u čest. zgr. 1644 k.o. Gruž, uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine. GRAD DUBROVNIK, OIB: 21712494719, PRED DVOROM 1, 20000 DUBROVNIK	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo I		
1.1	Zaprimljeno 04.11.2021.g. pod brojem Z-11638/2021  ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, Na temelju odredbi čl. 208. i čl. 210. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine broj 63/2019), zabilježuje se otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka predlagatelja Grad Dubrovnik, OIB: 21712494719, Dubrovnik, Pred Dvorom 1, na nekretninama oznake k.č. 550/58 upisane u A I (jedan).	
ZK tijelo II		

**B**  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>ZK tijelo II</b>		
3.1	Zaprimljeno 04.11.2021.g. pod brojem Z-11638/2021  ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, Na temelju odredbi čl. 208. i čl. 210. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine broj 63/2019), zabilježuje se otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka predlagatelja Grad Dubrovnik, OIB: 21712494719, Dubrovnik, Pred Dvorom 1, na nekretninama oznake k.č. zgr. 1644 upisane u A II (dva).	

**C**  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. ZK tijelo I</b>			
1.1	Uknjiženo je pravo korištenja za svrhu stambene izgradnje, na korist: <b>GRAĐEVNO PODOUZEĆE "DUBROVNIK" U DUBROVNIKU</b>		
<b>1. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 3</b>			
1.1	Uknjiženo je pravo doživotnog plodouživanja na korist: <b>BASOR MARINA POK. PERA</b>		
<b>1. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 6</b>			
1.1	Pod posl. br. Z. 92/10 uknjiženo je pravo zaloge u iznosu od u kunsnoj protuvrijednosti s kamatama i rokovima dospjeća i ostalim uvjetima u skladu s Ugovorom, a na korist: <b>SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16</b>	30.678,00 EUR	
<b>2. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 4</b>			
2.1	Zaprimljeno 27.12.2021.g. pod brojem Z-13844/2021  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o stambenom potrošačkom kreditu broj ugovora: 9025441784 sklopljenog dana 09. prosinca 2021. godine, br. OV-6004/2021 solemniziranog po javnom bilježniku Anto Lozančić iz Dubrovnika od dana 27. prosinca 2021. godine, uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine u iznosu do 200.000,00 EUR (slovima: dvijestotisućaEUR) po srednjem tečaju za EUR tečajne liste Hrvatske narodne banke važeće na dan korištenja kredita, za korist: <b>PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB</b>	200.000,00 EUR	vezano uz B 4 (1.1)
<b>3. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 8</b>			
3.1	Zaprimljeno 27.12.2021.g. pod brojem Z-13844/2021  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o stambenom potrošačkom kreditu broj ugovora: 9025441784 sklopljenog dana 09. prosinca 2021. godine, br. OV-6004/2021 solemniziranog po javnom bilježniku Anto Lozančić iz Dubrovnika od dana 27. prosinca 2021. godine, uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine u iznosu do 200.000,00 EUR (slovima: dvijestotisućaEUR) po srednjem tečaju za EUR tečajne liste Hrvatske narodne banke važeće na dan korištenja kredita, za korist: <b>PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB</b>	200.000,00 EUR	vezano uz B 8 (1.1)



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
DUBROVNIK

KLASA: 938-07/23-01/542  
URBROJ: 541-30-04/4-23-2  
DUBROVNIK, 04.10.2023

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUBROVNIK (Mbr. 306410)  
Posjedovni list: 1922

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OPĆINA DUBROVNIK, PRED DVOROM 1, DUBROVNIK, HRVATSKA	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr.	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režim	Primjedba
		2120/3	GOSPA OD MILOSRDA	790	33		
			ZGRADA	327			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	17			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	23			
			DVORIŠTE	406			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	17			
Ukupna površina katastarskih čestica				790			

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.

Službena osoba: Ante Marević  
viši stručni referent za katastarske poslove





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
DUBROVNIK

K.o. DUBROVNIK  
k.č.br. 2120/3

KLASA: 938-06/23-01/767  
URBROJ: 541-30-04/4-23-2  
DUBROVNIK, 04.10.2023.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (Službeni glasnik, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (Službeni glasnik, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. br. 1 i Tar. br. 4, ne naplaćuje se.

Službena osoba: Ante Murević  
viši stručni referent za katastarske poslove



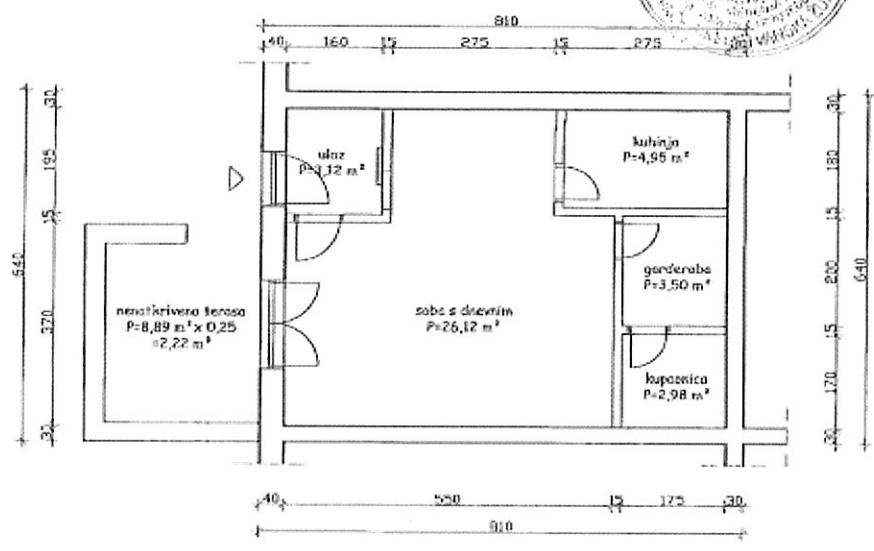
REPUBLIKA HRVATSKA  
 UPRAVNA AGENCIJA ZA ZEMLJOPISARSTVO  
 PODRUČJE ZA KATASTAR  
 DUBROVNIK

K.O. 1644 k.o. Gruž (S.I.)  
 M.JERILO 1:1000

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA  
 Datum: 4.12.2023

TLOCRT STANA NA I.KATU

POSREDOVANJE  
 KLASA 361-08/23-03/13  
 URBAN: 21/03/23-23-S  
 DUBROVNIK 20.03.2023



M 1:100

Neto površina stana

1. ulaz	3,12 m <sup>2</sup>
2. soba i dnevni	26,12 m <sup>2</sup>
3. kuhinja	4,95 m <sup>2</sup>
4. garderoba	3,50 m <sup>2</sup>
5. kupaonica	2,98 m <sup>2</sup>
<b>STAN UKUPNO</b>	<b>40,67m<sup>2</sup></b>

Vlasnik: Grad Dubrovnik  
 Adresa: Korčulanska 10  
 Kat.čest. 1644 k.o. Gruž  
 Površina: 40,67m<sup>2</sup>+2,22m<sup>2</sup>=42,89m<sup>2</sup>  
 Etaža: I.kat  
 Izradio: Zlatko Bender, dig

pripadak stanu  
 6. nenat. terasa 8,89 m<sup>2</sup>x0,25=2,22 m<sup>2</sup>



**ZLATKO  
 BENDER**

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINA DUBROVNIK

Sekretarijat za upravno-pravne i inspeksijske poslove  
Odsjek za urbanizam i gradjevinarstvo

Broj: UP/I-02/2-2 - 654 - 1975.

Dubrovnik, 27.12.1975.

Sekretarijat za upravno-pravne i inspeksijske poslove - Odsjek za urbanizam i gradjevinarstvo Općine Dubrovnik, rješavajući o zahtjevu Gradjevnog poduzeća "Graditelj" iz Dubrovnika radi izdavanja odobrenja za upotrebu kolektivne stambene zgrade na predjelu "Miramar" u Dubrovniku, na osnovu člana 26. Zakona o sagradnji i investicijskih objekata i objekata građana i građanskih pravnih osoba / Narodne novine SRH, broj 9/69, donosi sljedeće:

#### ODOBRENJE ZA UPOTREBU

Gradjevnom poduzeću "Graditelj" iz Dubrovnika odobrava se upotreba kolektivne stambene zgrade na predjelu "Miramar" u Dubrovniku, sagradjene na čest. zemlje 550/58 k.o. Gruž, a na osnovu odobrenja za gradjenje broj UP/I-02/1-1434/1-68 od 11.5.1971. godine.

Nalaže se investitoru da nedostatke navedene u tački III. zapisnika o tehničkom pregledu od 22.5.1973. godine otkloni u roku od 30 dana, te da o ušinjenom obavijesti ovaj Odsjek.

#### O b r a z l o ž e n j e

Rješenjem ovog Odsjeka broj UP/I-02/1-1593-72 od 24.10.1974. godine odbijeno je odobrenje upotrebe kolektivne stambene zgrade na predjelu "Miramar" u Dubrovniku, sagradjene na čest. zemlje 550/58 k.o. Gruž, a na osnovu odobrenja za gradjenje broj UP/I-02/1-1434/1-68 od 11.5.1971. godine. Odobrenje upotrebe objekta odbijeno je iz razloga što investitor u određenom roku nije otklonio nedostatke bitne za upotrebu objekta navedene u tački I. i II. zapisnika o tehničkom pregledu od 22.5.1972. godine.

Gradjevno poduzeće "Graditelj" iz Dubrovnika je dopisom broj 1181/75 od 24.2.1975. godine obavijestilo ovaj Odsjek da su otklonjeni nedostaci bitni za upotrebu objekta, te zatražio izdavanje odobrenja za upotrebu objekta.

Zahtjevu je priloženo:

- dopis Sekretarijata za narodnu obranu Općine Dubrovnik, broj 05/2-102/2-72 od 30.5.1972. godine, kojim se investitor upućuje na uplatu doprinosa za izgradnju skloništa u iznosu od 1,80 % od predračunske vrijednosti gradjevinskog dijela objekta, jer se izgradjeni prostor u zgradi ne može smatrati kućnim skloništem.
- kopiju virmana iz koje je vidljivo da je investitor putem Službe društvenog knjigovodstva Dubrovnik dana 15.3.1973. godine uplatio iznos od 18.741,15 dinara i kopiju virmana od 20.2.1975. godine iz koje je vidljivo da je investitor putem Službe društvenog knjigovodstva Dubrovnik uplatio iznos od 13.130,80 dinara / ukupno 31.871,95 dinara / Općinskom fondu za izgradnju skloništa Dubrovnik.
- mišljenje Centra za zaštitu od požara Općine Dubrovnik, 02 - broj 2/49 - 1974 od 14.11.1974. godine, da su na objektu provedene propisane mjere i normativi zaštite od požara predviđene u investicionoj tehničkoj dokumentaciji.
- zapisnik Instituta za zaštitu na radu i zaštitu od požara Split -

. / .

Centar Dubrovnik, broj DU-57/309 od 28.1.1975. godine, o do-otpor  
upotrebama, zadovoljava. XI 1975  
- rješenje Sanitarne inspekcije Opštine Dubrovnik, broj ISP/1-04-  
2009/1-72 od 22.6. 1972. godine, o sanitarnoj suglasnosti za  
upotrebu objekta.  
Ovim je investitor udovoljio uvjetima za izdavanje odobrenja za  
upotrebu objekta.

Na osnovu naprijed iznijetog, ovaj Odsjek je zaključio da su  
ispunjeni propisani uvjeti iz člana 33. stav 1. Zakona o izgradnji  
investicionih objekata i objekata građana i građanskih pravnih  
osoba, prihvatio je prijedlog Komisije za tehnički pregled i  
rijepio kao u dispozitivu.

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Republičkom Sekretarijatu  
za urbanizam, građevinarstvo, stambene i komunalne poslove SRH  
u Zagrebu, Marulićev trg 16, Lucraku od 15 dana od dana prijema  
rješenja, žalba se predaje ovom Odsjeku ili neposredno drugostepeno  
organu, a može se izjaviti i na zapisnik. Žalba se taksira sa 10,00  
dinara administrativnih taksenih maraka.

Taksa po tar. broju 1. i 36. Odluke o općinskim administrativnih  
taksama iznosi 887,00 dinara. Iznos od 885,00 dinara uplaćen je  
virmanom u korist računa broj 31700-840-018-3177 Upravi prihoda  
Opštine Dubrovnik, a iznos od 2,00 dinara u administrativnih taksenih  
maraka na podnesku je nalijepljen i poništen.  
Obračunska vrijednost radova iznosi 1.770.663,40 dinara.

SEKRETAR,  
Ivo Boča



Dostaviti:

1. Gradjevno poduzeće "Graditelj" - Dubrovnik
2. Gradjevinska inspekcija - ovdje
3. Zavod za katastar i geodetske poslove - Dubrovnik
4. Arhiva





REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU  
URED PREDsjedNIKA

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

Županijski sud u Dubrovniku, po predsjednici suda Jositi Begović, temeljem članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 - dalje: Pravilnika), a povodom zahtjeva Zlatka Bendera za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom donosi

### RJEŠENJE

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

#### Obrazloženje

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

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

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

Predsjednica:

Josita Begović

D-NA:

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

Dokument je elektronički potpisan:

JOSITA BEGOVIĆ

Vrijeme potpisivanja:

01-02-2021  
09:55:20

100  
1046  
0-ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU  
03-A-SUVEDENIKOVSKA/STOLARSKA/20  
1-DUBROVNIK  
BEGOVIC  
JOSITA  
100-JOSITA BEGOVIC



Dubrovnik, 16.10.2023. godine