

OLUJA PROJEKT d.o.o.

Dr.Ante Starčevića 11, HR-20000 Dubrovnik

GSM: +385 91 1503 992

E-mail: ured.ante.mucic@gmail.com

IZVJEŠĆE O GRADITELJSKOM VJEŠTAČENJU

OPĆINSKI SUD U DUBROVNIKU

Posl.br.: **Ovr.325/2023**

OVRHOVODITELJI: ZORAN KIROLA
BLAŽENKA URODA
VJERICA KOS

OVRŠENIK: MARIJO KIROLA

z.k.č.zgr.2164, z.k.č.z.289/3 k.o. Gruž

Ante Mucić dipl.ing. građ./stalni sudski vještak i procjenitelj
Dr.Ante Starčevića 11, Dubrovnik

Dubrovnik, srpanj 2026. godine

SADRŽAJ:

- 1. Uvod**
- 2. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 3. Zadatak građevinskog vještačenja**
- 4. Makrolokacija**
- 5. Mikrolokacija**
- 6. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 7. Opis nekretnina**
- 8. Oopći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 9. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 10. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
 - 10.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta**
 - 10.2.- 4. Utvrđivanje vrijednosti građevina**
 - 10.5. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine**
 - 10.6. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj**
- 11. Zaključak o procjenjivanoj vrijednosti nekretnina**
- 12. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 13. Prilozi**
 - Rješenje o imenovanju
 - fotografije
 - dokumentacija
 - Arh.snimak postojećeg stanja stambene zgrade na adresi Radnička 10-12

1. UVOD

Riješenjem Općinskog suda u Dubrovniku od 05.12.2026. sam imenovan vještakom u ovom predmetu.

Očevid predmetne nekretnine je održan dana 03.12.2022. godine u Dubrovniku, na zemljišno knjižnoj česticama označenim s: z.k.č.zgr. 2164, z.k.č.z.289/3 k.o. Gruž8S.i.), odnosno kčz 1005 ko Dubrovnik (n.i.) , anagrafske oznake Radnička 10-12, kada nije osiguran pristupi predmetu vrednovanja. Međutim kako sam imenovan sudskim vještakom za predmet P 25/2016 u kojem je trebalo odrediti suvlasničke odnose za istu zgradu, imao sam pristup prijašnjim vještačenjima iz sudskih spisa, te je napravljena rekonstrukcija tlocrtnih površina pojedinih samostalnih cijelina u zgradi.

Od Suda sam dobio sljedeći zadatak:.

1. Izvršiti reviziju procjene tržišne vrijednosti nekretnine iz predmeta Posl.br.Ovr-569/2018 od 03.12.2022, s vrednovanjem na dan procjene, s uzimanjem obzir promjene koje su u međuvremenu nastale . Nekretnina se sastoji od trosobnog stana s balkonom i terasom u prizemlju , garsonjere u suterenu , garaže površine 19,2 m2 u suterenu i druge garaže površine 17,94 m2 u suterenu, a sve u zgradi smještenoj na z.k.č.zgr. 2164, z.k.č.z.289/3 k.o. Gruž (s.i.), odnosno kčz 1005 Ko Dubrovnik (n.i.).

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

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

• Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
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,
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)

• 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)
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 40/20)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/18)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 98/18)
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.
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.

• Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Dubrovniku, z.k.odjel Dubrovnik, k.o.Gruž, z.k.ul.br.378 od 05.07.2026. - verificirani uložak
2. Izvod iz katastarskog plana, Područnog ureda za katastar Dubrovnik, k.o. Dubrovnik za k.č.z.1005 od 05.07.2026. - verificirana verzija
3. Prijepis posjedovnog lista P.L. br.430 k.o.Dubrovnik od 05.07.2026.-verificirana verzija
4. Arhitektonski snimak postojećeg stanja , izrađenog po stalnom sudskom vještaku i procjenitelju za graditeljstvo Ante Mucić dipl.ing.građ., od listopada 2021.

3. ZADATAK GRAĐEVINSKOG VJEŠTAČENJA

Postupajući po zahtjevu: **OPĆINSKOG SUDA U DUBROVNIKU**

Obavio sam istraživanje kako bi izrazio mišljenje o tržišnoj vrijednosti za reviziju vrednovanja iz 2022 god.

nekretnine: **A) STAMBENA GRAĐEVINA NA ADRESI RADNIČKA 10-12, ZAJEDNO S ZEMLJIŠTEM GRAĐEVINSKE NAMJENE SMJEŠTENA NA Z.K.Č.ZGR.2164 , Z.K.Č.Z.289/3 K.O.GRUŽ**

na adresi: Radnička 10-12, 20000 Dubrovnik

Datum očevida: 14.09.2021.

Datum kakvoće: 14.09.2021.

Datum vrednovanja: 05.07.2026.

Opis nekretnine:

A. Predmetna nekretnina se nalazi u Gradu Dubrovniku, gradski kotar Gružu, na sjecištu Ulica Andrije Hebranga i Radnička ulica, i to neposredno uz kolnik ulice Andrije Hebranga, a na adresi Radnička 10-12. U naravi nekretnina predstavlja samostalnu stambenu zgradu, koja se sastoji od suterena, prizemlja, 1.kata i 2.kata, te svaka etaža predstavlja samostalnu uporabnu cijelinu s zasebnim ulazom. Stanovi na 1.katu i 2.katu se vode na adresi Radnička ulica br.12, te imaju direktan pješački prilaz ovoj ulici. Stanovi smješteni u suterenu i na prizemlju se vode na adresi anagrafske oznake Radnička ulica 10, te je ovim djelovima objekta osiguran direktan pješački pristup na ulicu Radnička, te direktan kolni i pješački pristup ulici Andrije Hebranga. Stambena zgrada koja je predmet ovog vještačenja je smještena u komunalno potpuno opremljenom području, i priključena na komunalnu infrastrukturu Grada Dubrovnika.

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

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

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

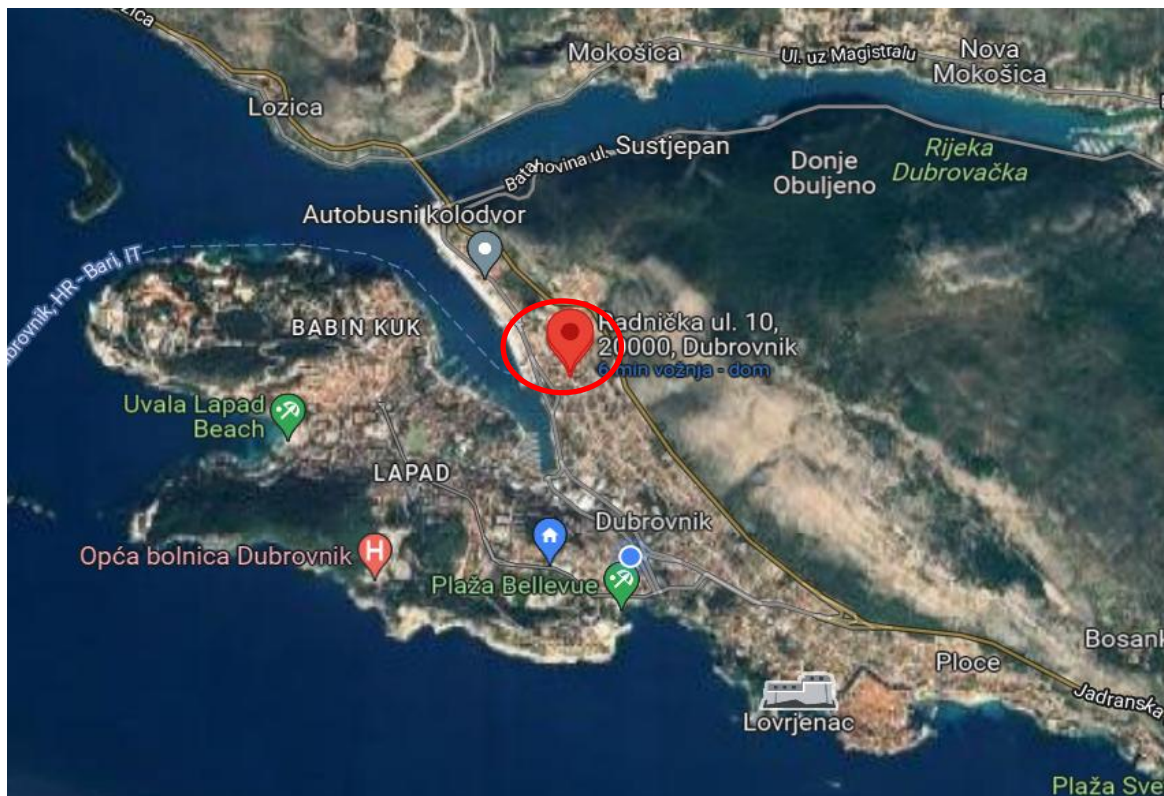
Geodetska izmjera nije predmet izrade ovog procjenbenog elaborata, te ni u kom slučaju Procjenitelj ne odgovara za moguće neusklađenosti.

4. MAKROLOKACIJA

Položaj grada / općine

Dubrovnik je grad u Hrvatskoj , središte Dubrovačko -neretvanske županije , bogate povjesti. zasigurno je najistaknutije hrvatsko turističko središte, s turizmom kao dominantnom gospodarskom granom. U Dubrovniku postoji cestovna veza državnom cestom D8 do ulaza na autocestu A1 (čvor Ploče), te raspolaže lukom i sidrištem za prihvat putničkih brodova, kao i zračnom lukom u Čilipima , ali je bez željezničke veze s ostatkom Hrvatske.

Prikaz makrolokacije nekretnine



izvor: <https://www.google.hr/maps/>

5. MIKROLOKACIJA

Položaj u gradu / naselju

Vrednovana nekretnina, je u naravi stambena građevina smještene u Gradu Dubrovniku, predio Gruž na sjecištu Ulica Andrije Hebranga i Radničke ulice, i to neposredno uz kolnik Ulice Andrije Hebranga, a na adresi Radnička 10-12 i A.Hebranga 110 . U relativnoj blizini zgrade nalaze se svi svakodnevno potrebni sadržaji. Mikro okolicu čine objekti slične namjene. Do objekata je moguće doći nogostupom i kolnim pristupnim putem, koji je komunalno opremljen i uređen. Prometna povezanost je relativno dobra (autobus, relativno čestog rasporeda polazaka)



izvor: <http://gradsrv2.dubrovnik.hr/visios/Basic>

6. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINA, LEGALITETU I LOKACIJI

6.1 Zemljišna knjiga

Prema e-izvadaku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Dubrovniku,

Katastarska općina: GRUŽ
Zemljišnoknjižni uložak: 378
podul. zk tijelo- I, II
Zemljišnoknjižna čestica: 289/3
podul. zk tijelo- I
Zemljišnoknjižna čestica: zgr.2164
podul. zk tijelo- II
datum: 27.4.2022

U Posjedovnici A, prvi odjeljak upisano je: ZK tijelo I

1. 289/3		m2
UKUPNO:	0,00	m2

U Posjedovnici A, drugi odjeljak upisano je: ZK tijelo II

1. zgr.2164		m2
	0,00	m2

U vlastovnici B, upisano je:

ZK tijelo I-5. Suvlasnički dio: 112722/243630 HADŽAJLIĆ SAFET

ZK tijelo I-6. Suvlasnički dio: 87272/243630 KIROLA ZORAN

ZK tijelo I-7. Suvlasnički dio: 21818/243630 URODA BLAŽENKA

ZK tijelo I-8. Suvlasnički dio: 21818/243630 KIROLA MARIJO

ZK tijelo II-1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) č.zgr.2164 bez 1 kata uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine.

4/6 KIROLA ZORAN

1/6 URODA BLAŽENKA

1/6 KIROLA MARIJO

ZK tijelo II-2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

PRVI KAT U ČEST. ZGR. 2164 S JEDNIM GRAĐEVINSKIM STANOM ,TARACOM I BALKONOM UZ ODGOVARAJUĆI SUVLASNIČKI DIO CIJELE NEKRETNINE.

HADŽAJLIĆ SAFET

ZK tijelo II - 3. Suvlasnički dio: 7932/40605 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

PStan S2 na drugom katu u zgr.2164 neto korisne površine 71,18 m2, kojem pripada nenatkrivena terasa na drugom katu neto korisne površine 3,36 m2 i nenatkriveni balkon na drugom katu neto korisne površine 4,78 m2.

HADŽAJLIĆ SAFET, OIB: 44944817116, RADNIČKA 12, 20000 DUBROVNIK

U teretnom listu C, upisano je:

"- Vidljive zabilješke

6.2. Katastar

Prema prijepisu posjedovnog lista, Područnog ureda za katastar Dubrovnik

Katastarska općina: Dubrovnik

Posjedovni list br: 430

Katastarska čestica: 1005

datum: 05.07.2026.

upisano je:

KIROLA PETAR

U PODACIMA O KATASTARSKIM ČESTICAMA UPISANO JE :

1005

KUĆA I DVORIŠTE

416,00 m²

UKUPNO:

416,00 m²

6.3. Dokumentacija o gradnji

Prilikom očevida nije dostavljena nikakva dokumentacija o gradnji, međutim iz prethodnih vještačenja priloženih u spisu posl.br.P.25/2016 je utvrđeno da je dio stambene zgrada u suterenu i prizemlju izgrađen prije 15.02.1968 ,te se smatra legalnom.za istu je potrebno ishoditi uporabnu dozvolu za objekte izgrađene prije 15.02.1968 god, a za dio stambene zgrade na 1 katu i 2.katu postoji rješenje o izvedenom stanju koje je izdao Upravni odjel za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja Grada Dubrovnika, Kl: UP/I-361-03/13-08/774, od 14.04.2014 god., pravomoćno od 29.07.2014 god. U rješenju o zvedenom stanju je upisano da postoji građevinska dozvola za nadogradnju 1 kata izdana 12.12.2007. god.

6.4. Legalitet i napomena o nekretnini

Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Stanje u zemljišnim knjigama i katastru nije usklađeno

Usklađenost izvedenog stanja i katastra / zemljišne knjige

Izvedeno stanje građevina na terenu nije usklađeno s zemljišnim knjigama i katastrom.

Legalitet nekretnina:

Za stambenu zgradu izgrađenu na z.k.č.zgr.2164 k.o.Gruž nije predložena dokumentacija kojom se utvrđuje legalnost objekta, međutim očevidom na licu mjesta je utvrđeno da je suteran i prizemlje zgrada z.k.č.zgr.2164 k.o Gruž izgrađeno prije 15.02.1968 i smatra se legalnom,a za 1 kat i 2.kat uvidom u spis P.25/2016 je utvrđeno da postoji rješenje o izvedenom stanju koje je izdao Upravni odjel za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Grada Dubrovnika, Kl: UP/I-361-03/13-08/774, od 14.04.2014 god., pravomoćno od 29.07.2014 god.

Procjena će se izvršiti pod pretpostavkom legalnosti nekretnina.

Upis pozitivne zabilježbe

Nije upisana

7. OPIS NEKRETNINA

Površine izvedenog stanja za stambenu građevinu preuzete iz snimka izvedenog stanja iz sudskog spisa P.25/2016, u kojem je ista za prostorije u suterenu i prizemlju preuzeta iz prethodnih građevinskih vještačenja i to za površine prostorija za koje se mogla utvrditi legalnost, odnosno da su ostale u gabaritima objekta .Površine su korigirane koeficijentima korisne vrijednosti površina (KVP), prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). Površina zemljišta je preuzete iz posjedovnog lista br.430 k o Dubrovnik

Geodetska izmjera nije predmet izrade ovog procjenbenog elaborata, te ni u kom slučaju Procjenitelj ne odgovara za moguće neusklađenosti.

7.1. Netto korisna površina (NKP) i brutto razvijena površina (BRP)

A.) ZEMLJIŠTE M1₂ NAMJENE

z.k. uložak/ posjedovni list	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.(SI)	k.č.(NI)	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)		
					zemljišnik	katastar	izabrano
378/ 430	GRUŽ/ DUBROVNIK	ZGR.2164, 289/3	1005	KUĆA I DVORIŠTE	-	416,00	416,00
POVRŠINA UKUPNO (m ²):							416,00

Nekretnina: Zemljište
Datum kakvoće: 14.09.2021.
Katastarska općina: Dubrovnik
k.č.: 1005
ZK katastarska općina: Gruž
OBILJEŽJA
Izgrađenost čestice: Izgrađeno
Kategorija zemljišta: 1.kategorija-z.k.č.z.289/3 i z.k.č.zgr.2164 k.o.Gruž (s.i.)
Namjena površine: M1₂- mješovito namjena srednje gustoće
Kis: 1,5 Čl.52, st.5.2.2., GUP Grada dubrovnika
Uređenje površine: uređeno
POLOŽAJNA OBILJEŽJA

Pristup nekretnini: pješački i kolni pristup ulicama A.Hebranga i Radnička
Prometna povezanost: dobra
Položaj stambenih sadržaja: dobar
Udaljenost od centra mjesta: dobra
Blizina javnog prometa: dobra
Parkiranje: dobro
Blizina gradskih okupljališta: dobra
Blizina povjesnih znamenitosti: dobra
Utjecaj okoliša: nisu dostavljeni podaci
Uređenje urbane infrastrukture: dobro
POSJEČNO: dobro

DALJNJA OBILJEŽJA

Površina k.č.1005-posjedovni list 405,82 m²
Površina z.k.č-zk uložak - m²
Usklađenost podataka: Ne
Oblik k.č. vidljiv iz priloženog katastarskog plana

A.1. STAMBENA GRAĐEVINA na z.k.č.zgr.2164 i z.k.č.z.289/3 k.o.Gruž

RAZINA/ prostorij a	tlocrtna površina (m ²)	koef. neto	NKP (m ²)	koef. bruto	BGP (m ²)	h (m)	BO (m ³)
SUTEREN							
Garaža 1	17,93	0,60	10,76	1,29	23,13	2,60	60,14
Wc 1	1,32	0,90	1,19	1,29	1,70	2,60	4,43
Garaža 2	19,27	0,60	11,56	1,29	24,86	2,60	64,63
Ljetna kuhinja	6,08	1,00	6,08	1,29	7,84	2,60	20,39
Dn boravak	11,80	0,90	10,62	1,29	15,22	2,60	39,58
Kuhinja i blag	6,84	0,90	6,16	1,29	8,82	2,60	22,94
Hodnik	2,67	0,90	2,40	1,29	3,44	2,60	8,96
Wc 2	1,69	0,90	1,52	1,29	2,18	2,60	5,67
Zatvorena terasa	9,04	0,90	8,14	1,29	11,66	2,60	30,32
Natkr. terasa	9,38	0,50	4,69	-	-	-	-
Nenatkr.terasa	33,76	0,20	6,75	-	-	-	-
UK.suteren	119,78		69,87		98,87		257,05
PRIZEMLJE							
Predulaz	0,93	0,75	0,70	1,27	1,18	3,00	3,54
Hodnik 1	12,36	1,00	12,36	1,27	15,70	3,00	47,09
Ostava 1	3,82	1,00	3,82	1,27	4,85	3,00	14,55
Kuhinja 1	5,94	1,00	5,94	1,27	7,54	3,00	22,63
Blagavaonica	7,91	1,00	7,91	1,27	10,05	3,00	30,14
Dn.boravak	17,81	1,00	17,81	1,27	22,62	3,00	67,86
Zatvorena teras	13,65	1,00	13,65	1,27	17,34	3,00	52,01
Soba 1	13,35	1,00	13,35	1,27	16,95	3,00	50,86
Kupaonica 1	4,30	1,00	4,30	1,27	5,46	3,00	16,38
Wc	1,82	1,00	1,82	1,27	2,31	3,00	6,93
Soba 2	13,87	1,00	13,87	1,27	17,61	3,00	52,84
Hodnik 2	1,91	1,00	1,91	1,27	2,43	3,00	7,28
Kupaonica 2	2,12	1,00	2,12	1,27	2,69	3,00	8,08
Kuhinja 2	9,30	1,00	9,30	1,27	11,81	3,00	35,43
Ostava 2	11,97	1,00	11,97	1,27	15,20	3,00	45,61
Ostava 3	12,08	1,00	12,08	1,27	15,34	3,00	46,02
Natkr.balkon	13,02	0,50	6,51	-	-	-	-
Nenant.balkon	8,24	0,25	2,06	-	-	-	-
Nenant.terasa	33,02	0,20	6,60	-	-	-	-
UK.PRIZEMLJE	187,42		148,08		169,09		507,26
1.KAT							
Predulaz	0,98	0,75	0,74	1,21	1,19	3,05	3,62
Hodnik 1	7,03	1,00	7,03	1,21	8,51	3,05	25,94
Soba 1	14,02	1,00	14,02	1,21	16,96	3,05	51,74
Soba 2	13,25	1,00	13,25	1,21	16,03	3,05	48,90
Soba 3	9,62	1,00	9,62	1,21	11,64	3,05	35,50
Dn.boravak	14,85	1,00	14,85	1,21	17,97	3,05	54,80
Kuhinja	5,85	1,00	5,85	1,21	7,08	3,05	21,59
Soba 4	10,89	1,00	10,89	1,21	13,18	3,05	40,19
Hodnik 2	3,22	1,00	3,22	1,21	3,90	3,05	11,88
Kupaonica 1	4,30	1,00	4,30	1,21	5,20	3,05	15,87
Kupaonica 2	2,15	1,00	2,15	1,21	2,60	3,05	7,93
Natkr.balkon	18,00	0,50	9,00	-	-	-	-
	1,13	0,75	0,85	-	-	-	-
Natkr.terasa	21,37	0,50	10,69	-	-	-	-
Nenant.terasa	20,47	0,20	4,09	-	-	-	-
UK.1.kat	147,13		108,55		104,25		317,97

2.kat							
Hodnik	2,76	0,75	2,07	1,21	3,34	2,60	8,68
	7,80	0,90	7,02	1,21	9,44	3,20	30,20
Soba 1	0,89	0,30	0,27	0,00	0,00	1,65	0,00
	5,71	0,75	4,28	1,21	6,91	2,05	14,16
	3,24	0,90	2,92	1,21	3,92	2,60	10,19
	4,17	1,00	4,17	1,21	5,05	3,15	15,89
Soba 2	1,29	0,30	0,39	0,00	0,00	1,65	0,00
	3,14	0,75	2,36	1,21	3,80	2,05	7,79
	4,49	0,90	4,04	1,21	5,43	2,60	14,13
	4,35	1,00	4,35	1,21	5,26	3,15	16,58
Kuhinja	1,30	0,30	0,39	0,00	0,00	1,55	0,00
	3,14	0,75	2,36	1,21	3,80	2,05	7,79
	4,42	0,90	3,98	1,21	5,35	2,60	13,91
	0,98	1,00	0,98	1,21	1,19	3,15	3,74
Dnevni boravak	2,46	0,30	0,74	0,00	0,00	1,55	0,00
	5,76	0,75	4,32	1,21	6,97	2,05	14,29
	6,00	0,90	5,37	1,21	7,26	2,60	18,88
	6,93	1,00	6,93	1,21	8,39	3,15	26,41
Soba 3	0,70	0,30	0,21	0,00	0,00	1,55	0,00
	4,44	0,75	3,33	1,21	5,37	2,05	11,01
	2,52	0,90	2,27	1,21	3,05	2,60	7,93
	3,24	1,00	3,24	1,21	3,92	3,15	12,35
Kupaonica 1	0,42	0,30	0,13	0,00	0,00	1,65	0,00
	2,65	0,75	1,99	1,21	3,21	2,05	6,57
	1,21	0,90	1,09	1,21	1,46	2,60	3,81
Kupaonica 2	0,26	0,30	0,08	0,00	0,00	1,65	0,00
	1,66	0,75	1,25	1,21	2,01	2,05	4,12
	0,76	0,90	0,68	1,21	0,92	2,60	2,39
Balkon	19,13	0,25	4,78	-	-	-	-
Nenatkr.terasa	13,45	0,25	3,36	-	-	-	-
UK.2.kat	119,27		79,32		96,04		250,82
SVEUKUPNO	573,60		405,82		468,24		1.333,10

REKAPITULACIJA POVRŠINA ZGRADA A.1.

NKP =	405,82	m²
BRP =	468,24	m²
BVO =	1.333,10	m³

Namjena: stambena
Godina izgradnje: Su+Pr=1965,1.kat=2008, 2.kat=2010- prosjek 1990
Adaptacija: -
Katnost: Su+Pr+2

KONSTRUKCIJA

Temelji: Betonski trakasti
Nosiva konstrukcija: Betonski zidovi
Pregradni zidovi: blok opeka
Međukatna konstrukcija: AB ploča
Krovište i pokrov: drveni dvostrešni krov/pokrov kupa mediteran

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	mineralna žbuka/kamena obloga
Limarija:	pocinčana
Obrada podova:	keramika parket
Obrada zidova:	žbukani i bojani
Obrada stropova:	žbukani/bojani
Unutarnja stolarija:	drvena
Vanjska stolarija:	drvena/PVC

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	instalacija i priključak na mrežu
Kanalizacija:	instalacija i priključak na mrežu
Struja:	instalacija i priključak na EE mrežu

OSTALE KARAKTERISTIKE

Štetne imisije u okruženju	Vizualnim pregledom nije utvrđeno
Promet u mirovanju:	Na javnoj površini

NAPOMENA:

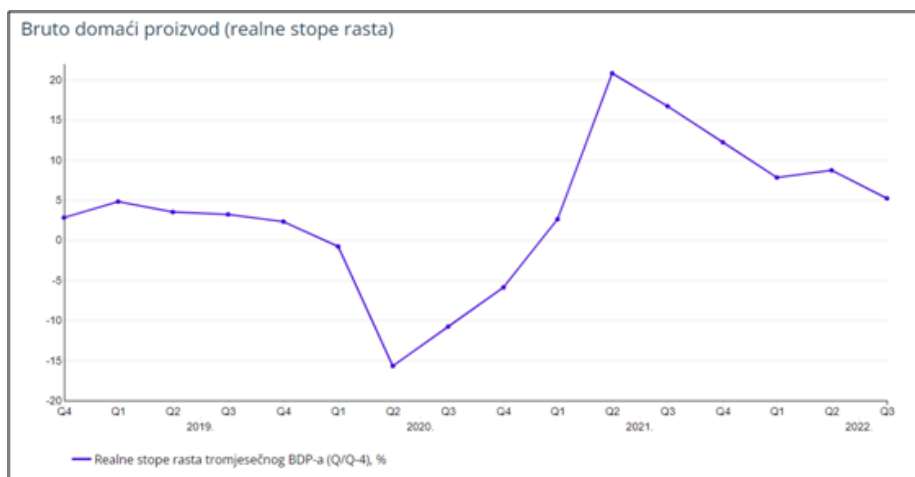
U zaključku suda se navodi da se zasebno procjene garaže u suterenu površine 17,49 m² i 19,20 m². Uvidom u prethodna građevinska vještačenja iste se prostorije vode kao sobe, te će se u daljnjem postupku kao takve i procjenjivati, a površina istih će se preuzeti iz prethodnih vještačenja.

8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

8.1. Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

Podaci Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

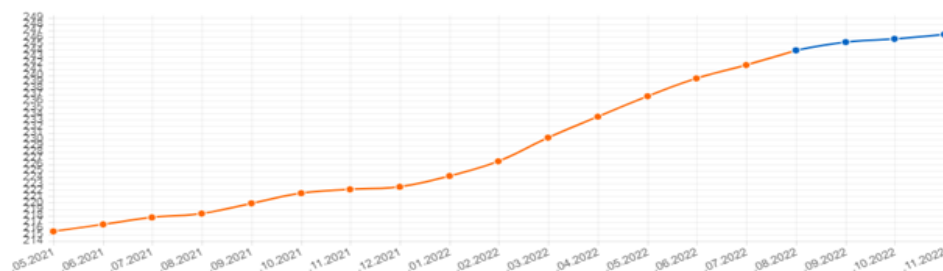
BDP



izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 8/2022

243,9

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,94%

Promjena u odnosu na godinu dana

11,69%

U odnosu na početak godine

9,61%

Grad Dubrovnik je po indeksu razvijenosti svrstana u VIII. razvojnu skupinu, indeks razvijenosti je 115,64 % u odnosu na prosjek Republike Hrvatske (<https://razvoj.gov.hr>). Cijena kuća varira u odnosu na mikro lokaciju, kvalitetu uređenja, pristup, pogled i sl., a relativno mali utjecaj na cijenu ima površina. Generalno gledano, potražnja za kućama u Župi dubrovačkoj postoji no cijene su niže nego prije nekoliko godina. Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Na internetskim portalima koji se bave oglašavanjem nekretnina su u zadnjih tri mjeseca na prodaji više kuća velikog raspona cijena. Očekuje se utajivost predmetne nekretnine.

9. ODABIR METODE PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

9.1. Opis metoda procjenjivanja

9.1.1. 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 dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

9.1.2. 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.

9.1.3. 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.

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana 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.

9.2. Odabir metode procjenjivanja

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

Vrijednost zemljišta odredit će se poredbenom metodom iz dostupnih podataka.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o posredovanju u prometu nekretnina prema zakonu NN78/15 i pravilniku NN105/15, odnosno podacima Upravnog odjela za gospodarenje nekretninama Grada Dubrovnika

10. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

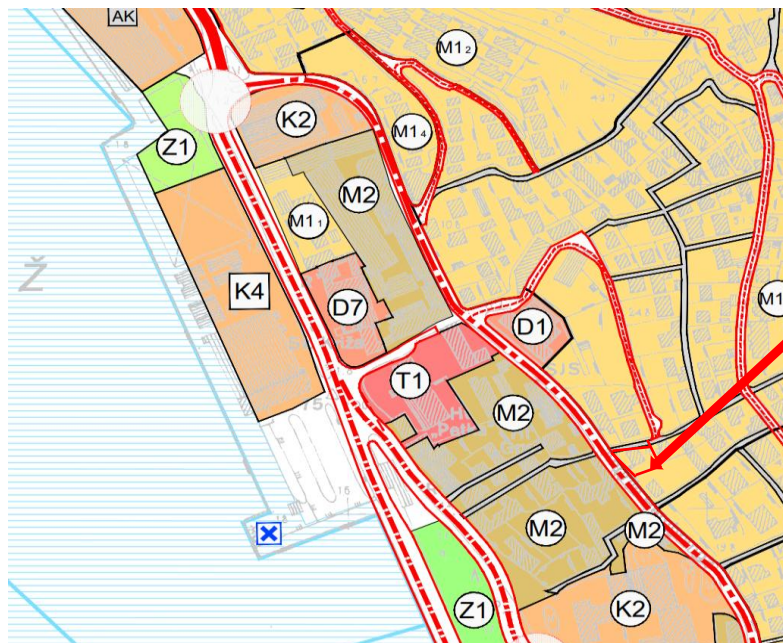
Procjena se vrši troškovnom metodom u skladu s odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

10.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

10.1.1. Prostorno planski status lokacije

generalni urbanistički plan uređenja Grada Dubrovnika

Službeni glasnik Grada Dubrovnika br.20/24



z.k.č.z.289/3 k.o.Gruž
z.k.č.zgr.2164 k.o.Gruž

NAZIV KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1. Korištenje i namjena prostora

I RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

izgrađeno neizgrađeno



STAMBENA NAMJENA



MJEŠOVITA NAMJENA

M1₁ - PRETEŽITO STANOVANJE, M1₂ - PRETEŽITO STANOVANJE U ZELENILU (povijesni vrtovi)
M1₃ - VILE U ZELENILU, M1₄ - PRETEŽITO STANOVANJE U RURALNIM SKLOPOVIMA
I AMBIJENTALNIM CJELINAMA



SREDNJA GUSTOĆA (gustoća od 100 do 200 st/ha)
PRETEŽITO STANOVANJE

Županija:	DUBROVAČKO - NERETVANSKA	Grad:	DUBROVNIK
Naziv prostornog plana:	GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA DUBROVNIKA Elaborat pročišćenog teksta odredbi za provedbu i grafičkog dijela plana		
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA		
Broj kartografskog prikaza:	1.	Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 5 000
Objava pročišćenog teksta plana:	"Službeni glasnik Grada Dubrovnika" 20/24		
Odluke predstavničkog tijela o donošenju plana:	"Službeni glasnik Grada Dubrovnika" 10/05, 10/07, 8/12, 03/14, 09/14 – pročišćeni tekst, 04/18 – Odluka, 25/18, 13/19, 8/20 – pročišćeni tekst, 5/21, 8/21 – pročišćeni tekst, 19/22, 5/23 – pročišćeni tekst, 1/24		

izvor: https://www.dubrovnik.hr/uploads/pages/183/GUP_1_namjena.pdf

Prema kartografskom prikazu "Korištenje i namjena prostora, GUP-u Grada Dubrovnika", broj kartografskog prikaza 1, z.k.č.zgr.2164 i z.k.č.z.289/3 k.o.Gruž (s.i.), odnosno kčz 1005 ko Dubrovnik (n.i.) nalaze se u Izgrađenom i uređenom dijelu građevinskog područja, mješovite namjene srednje gustoće, pretežito stanovanje M1₂.

10.1.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

10.1.2.1. Zatraženi ulazni podaci:

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) od sljedećih nadležnih službi zatraženi su izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena:

- Grad Dubrovnik, Upravni odjel za gospodarenje nekretninama Grada Dubrovnika

Sljedi prikaz zahtjeva:

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

ID Zahtjeva: 102023	
Datum podnošenja zahtjeva: 21.1.2026.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)	
ŽUPANIJA/GRAD:	DUBROVNIK
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	DUBROVNIK, DUBROVNIK 1005
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	GRUŽ 289/3, GRUŽ ZGR.2164
Grad/Općina:	DUBROVNIK
Naselje:	DUBROVNIK
Ulica/Trg:	ANDRIJE HEBRANGA
Kućni broj:	110
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	21.1.2026.
Dan kakvoće:	21.1.2026.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	SUDSKI POSTUPAK
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI	
Površina (m2):	416
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	1. KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	M12

Stranica 1 od 2

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	1,5
Površina:	416
NAPOMENA	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	30.11.2020. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	DUBROVNIK
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	ANTE
Prezime:	MUCIĆ
Adresa:	ALBERTA HALLERA 9
Telefon:	091/1503992
e-mail:	URED.ANTE.MUCIC@GMAIL.COM

Zatraženi su podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena u Upravnom odjelu za gospodarenje nekretninama u Gradu Dubrovniku
10.1.2.:



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

Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove

KLASA: 940-01/26-01/18

URBROJ: 2117-1-08-26-03

Dubrovnik, 5. veljače 2026.

**ANTE MUCIĆ
ALBERTA HALLERA 9
20000 DUBROVNIK**

PREDMET: - građevinsko zemljište k.č. 289/3, k.č.zgr. 2164 sve k.o. Gruž
- izvadak iz ZKC-a ID:102023
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4. te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15) prema Vašem zahtjevu, u prilogu dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za potrebe utvrđivanja tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta površine 416 m² na adresi Andrije Hebranga 110.

Predmetna nekretnina nalazi se u cjenovnom bloku Gruž – mješovito 3. Podatci evidentirani u zbirci kupoprodajnih cijena približno odgovaraju procijenjivanoj nekretnini te je za iste provedena evaluacija podataka.

Upravna pristojba naplaćena je sukladno Tarifi br.19 st.2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, br. 156/22).

S poštovanjem,



**Pročelnica
Marijeta Hladilo**

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ANTE MUCIĆ (02052117754)

ID Izvotka: 74750

1	R.B.R. NEKRETNOSTI	1	2	3	4
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, DUBROVNIK	, DUBROVNIK	, DUBROVNIK	, DUBROVNIK
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	596/14,598/6	1054/17	491/3	1200
6	K.O.	GRUŽ, GRUŽ	DUBROVNIK	GRUŽ	DUBROVNIK
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)	1517	204	686	350
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	1517	5	686	170
9	SUVLASNIČKI UDIJEL KOJI JE U PROMETU			1/1	1/2
10	K.Č.	2018	2678/2	1414	2462/4
11	K.O.	DUBROVNIK	DUBROVNIK	DUBROVNIK	DUBROVNIK
12	NAMJENA	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI	Ki max Ki min	1,5; 0,4;	1,5; 0,4;	1,5; 0,4;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	525,66	530,89	650,67	584,26
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	DA	NE	DA	NE
17	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	15.05.2023	21.11.2022	10.08.2023	03.10.2023
19	CIJENOVNI BLOK	MONTOVJERNA - MJEŠOVITO 1	PILE - KONO - MJEŠOVITO 3	GRUŽ - MJEŠOVITO 3	PILE - KONO - MJEŠOVITO 5
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ANDRIJE HEBRANGA 110, DUBROVNIK odnosno na k.č. 1005 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: 940-01/26-01/18

URBROJ: 2117-1-08-26-02

DUBROVNIK, 5.2.2026.

IZRADIO/IZRADILA:
SLAVICA RAGUŽ ČUTUK

Slavica Raguz Čutuk



ODOBRIO/ODOBRILA:

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

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

10.1.2.3. Grubo čišćenje podataka

A) ZEMLJIŠTE M1₂ NAMJENE

U tablici je prikazano grubo čišćenje podataka koji nisu usporedivi s predmetnom nekretninom sa naznačenim razlozima isključenja iz daljnjih analiza.

R.BR.	1.	2.	3.	4.
	kč 2018 ko Dubrovnik	kč 2678/2 ko Dubrovnik	kč 1414 ko Dubrovnik	kč 2462/4 ko Dubrovnik
ADRESA	Dubrovnik	Dubrovnik	Dubrovnik	Dubrovnik
POVRŠINA U PROMETU (m²)	1.617,00	5,00	686,00	350,00
NAMJENA	M1	M1	M1	M1
KATEGORIJA	1.kategorija	1.kategorija	1.kategorija	1.kategorija
Kin max	1,5	1,2	1,5	1,5
CIJENA €/m²	525,66	530,89	650,67	684,26
DATUM UGOVORA	15.05.2023.	22.11.2022.	10.08.2023.	03.10.2023.
CJENOVNI BLOK	Montovjerna-Mješovito 1	Pile-kono-Mješovito 3	Gruž-Mješovito 3	Pile-Kono-Mješovito 5
STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDEN A EVALUACIJ A	PROVEDENA EVALUACIJA
RAZLOG ISKLJ.	-	-	-	-

PREOSTALI PODACI:

R.BR.	1.	2.	3.	4.
	kč 2018 ko Dubrovnik	kč 2678/2 ko Dubrovnik	kč 1414 ko Dubrovnik	kč 2462/4 ko Dubrovnik
ADRESA	Dubrovnik	Dubrovnik	Dubrovnik	Dubrovnik
POVRŠINA U PROMETU (m²)	1.617,00	5,00	686,00	350,00
NAMJENA	M1	M1	M1	M1
KATEGORIJA	1.kategorija	1.kategorija	1.kategorija	1.kategorija
Kin max	1,5	1,2	1,5	1,5
CIJENA €/m²	525,66	530,89	650,67	684,26
DATUM UGOVORA	15.05.2023.	22.11.2022.	10.08.2023.	03.10.2023.
CJENOVNI BLOK	Montovjerna-Mješovito 1	Pile-kono-Mješovito 3	Gruž-Mješovito 3	Pile-Kono-Mješovito 5
STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDEN A EVALUACIJ A	PROVEDENA EVALUACIJA

10.1.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

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

10.1.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	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
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,26	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52
	Q2	223,86	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86
	Q3	230,07	185,81	238,99	257,03	213,36	222,36
	Q4	237,93	192,38	247,07	260,18	223,91	234,02

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 223,91

A) Zemljište M1₂

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
kč 2018 ko Dubrovnik	525,66	170,86	223,91	1,3105	688,87
kč 2678/2 ko Dubrovnik	530,89	160,87		1,3919	738,93
kč 1414 ko Dubrovnik	650,67	168,50		1,3288	864,64
kč 2462/4 ko Dubrovnik	684,26	179,04		1,2506	855,75

10.1.3.1. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u mjeri korištenja)

A) Zemljište M1₂

Lokacija	Koeficijent iskoristivosti (Ki) poredbenih zemljišta	Koeficijent iskoristivosti (Ki) procjenjivanog zemljišta	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja (linearno)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m ²)
kč 2018 ko Dubrovnik	1,50	1,50	688,87	1,00	688,87
kč 2678/2 ko Dubrovnik	1,20		738,93	1,00	738,93
kč 1414 ko Dubrovnik	1,50		864,64	1,00	864,64
kč 2462/4 ko Dubrovnik	1,50		855,75	1,00	855,75

ODSTUPANJA ZBOG RAZLIČITE MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA

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

10.1.3.2. Isključivanje neuobičajnih okolnosti iz zbirke kupoprodajnih cijena

Nakon analize ulaznih podataka i provedenog grubog čišćenja te izvršenog međuvremenskog izjednačenja i odstupanja u mjeri građevinskog korištenja, provodi se interkvalitativno izjednačenje cijena i prikazuju odstupanja od prosječne cijene preostalih podataka.

Utjecaj neuobičajnih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog izjednačenja.

	<i>Procjenjivana nekretnina</i>	<i>Usporedba</i>	<i>Usporedba</i>	<i>Usporedba</i>	<i>Usporedba</i>
		1.	2.	3.	4.
k.č.1005 k.o.Dubrovnik	k.č.1005 k.o.Dubrovnik	<i>kč 2018 ko Dubrovnik</i>	<i>kč 2678/2 ko Dubrovnik</i>	<i>kč 1414 ko Dubrovnik</i>	<i>kč 2462/4 ko Dubrovnik</i>
<i>Površina</i>	<i>417,00</i>	<i>1.617,00</i>	<i>5,00</i>	<i>686,00</i>	<i>350,00</i>
<i>Cijena €/m²</i>		<i>688,87</i>	<i>834,99</i>	<i>864,64</i>	<i>855,75</i>
<i>Kategorija</i>	<i>1.</i>	<i>1.</i>	<i>1.</i>	<i>1.</i>	<i>1.</i>
<i>Koeficijent za preračun</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	<i>811,06</i>	<i>688,87</i>	<i>834,99</i>	<i>864,64</i>	<i>855,75</i>
<i>Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. $\pm 40\%$):</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>Indikator vrijednosti po m²</i>	<i>811,06</i>	<i>688,87</i>	<i>834,99</i>	<i>864,64</i>	<i>855,75</i>
<i>Odstupanje od prosjeka:</i>		<i>122,19</i>	<i>-23,93</i>	<i>-53,58</i>	<i>-44,68</i>
<i>Odstupanje od prosjeka u postotku:</i>		15%	-3%	-7%	-6%

Prema podacima usporedbe cijena po m² poredbenih nekretnina s prosječnom cijenom iz gornje tablice, razvidno je da kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina ne odstupaju od prosječne cijene za više od $\pm 30\%$ (odstupanja su navedena u gore prikazanoj tablici), te se u daljnji postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet vrednovanja uzimaju svi podaci.

10.1.3.3. Poredbene nekretnine

Nakon isključivanja neuobičajenih okolnosti, u promatranom i usporedivom području u kojem se nalaze nekretnine približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti, u daljnji postupak uzimaju se slijedeće poredbene nekretnine.

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba	Usporedba	Usporedba	Usporedba
		1.	2.	3.	4.
k.č.1005 k.o.Dubrovnik	k.č.1005 k.o.Dubrovnik	kč 2018 ko Dubrovnik	kč 2678/2 ko Dubrovnik	kč 1414 ko Dubrovnik	kč 2462/4 ko Dubrovnik
Površina	417,00	1.617,00	5,00	686,00	350,00
Cijena €/m ²		688,87	834,99	864,64	855,75
Kategorija	1.	1.	1.	1.	1.
Koeficijent za preračun	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	811,06	688,87	834,99	864,64	855,75
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%):		0%	0%	0%	0%
Indikator vrijednosti po m ²	811,06	688,87	834,99	864,64	855,75
Odstupanje od prosjeka:		122,19	-23,93	-53,58	-44,68
Odstupanje od prosjeka u postotku:		15%	-3%	-7%	-6%

Prema podacima usporedbe cijena po m² poredbenih nekretnina s prosječnom cijenom iz gornje tablice, razvidno je da kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina ne odstupaju od prosječne cijene za više od ±30% (odstupanja su navedena u gore prikazanoj tablici), te se u daljnji postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet vrednovanja uzimaju svi podaci.

8.1.3.4. Izračun

Ako se prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti ustanove posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ukoliko odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju se u obzir tržišnim dodatcima, odbitcima ili na drugi prikladan način (članak 23., stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)).

Kada je riječ o predmetnoj nekretnini:

zemljište na zk.č.zgr.2164 i zk.č.z. 289/3 k.o.gruž, zk uložak br.378 k.o.Gruž (s.i.) ,odnosno k.č.z.1005 k.o.Dubrovnik, posjedovni list br.430 nema dodatka i odbitaka.

prosječna cijena zemljišta nakon gore prikazanih analiza iznosi:

811,06 €/m² za zemljište 1. kategorije-izgrađeno zemljište mješovite namjene M1₂

$$416,00 \text{ m}^2 \times 811,06 \text{ €/m}^2 = 337.400,96 \text{ €}$$

10.2. Utvrđivanje vrijednosti građevine

A.1. STAMBENA GRAĐEVINA na z.k.č.zgr.2164 i z.k.č.z.289/3 k.o.Gruž

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE			
PRIZEMLJE+2 KATA	NKP (m²)- KP	BRP (m²)-GP	BVO (m³)-OG
ZGRADA A.1.	405,82	468,24	1.333,10
UKUPNO	405,82	468,24	1.333,10

TROŠKOVI			
NOVA VRIJEDNOST (NV) (Pokazatelj troškova gradnje-2023 Hrvatska komora arhitekata).			
Cijena gradnje= Cg	(€/m²)	1.297,00	526.347,89
Inflacija 15 %			1,15
Koeficijent- kb= GP/KP			1,15
Koeficijent dovršenosti - kd			1,00
Utjecaj lokacije na cijenu građenja- kl			1,00
Posebni materijali- kvalitetni materijali- km			1,00
PDV 25%			1,25
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO= KP*Cg *kb*kd*kl*km*PDV			873.012,98

PRIVOĐENJE SVRSI			
Komunalni doprinos	(€/m³)	18,21	24.280,84
Vodni doprinos	(€/m³)	0,56	742,50
Projektiranje,nadzor,konzalting	(€)	4,00% NV	34.920,52
Ostali troškovi	(€)	2,50% NV	21.825,32
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO	(€)		81.769,18

Komunalni doprinos :zona 1 = 138 kn/m3

1 € = 7,576683 kn

Vodni doprinos (NN 73/2020)= 4,22 kn/m3

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	- izvršna lokacija* - velika potražnja za vrstom zgrade - skoro nema/nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura - vrlo dobro oblikovanje - dobra prostorna organizacija - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja - puna stabilnost - puna uporabivost - daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	- vrlo dobra lokacija* - redovita potražnja za vrstom objekta - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura - dobro oblikovanje - dobra prostorna organizacija - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja - puna stabilnost - još dobra uporabivost - daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	- dobra lokacija* - još postoji potražnja za vrstom objekta - dovoljna ponuda	- dovoljna infrastruktura - prosječno oblikovanje - prosječna prostorna organizacija - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja - smanjena stabilnost - prosječna uporabivost - daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	- umjerena lokacija* - mala potražnja za vrstom objekta - bogata ponuda	- dovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - umjerena prostorna organizacija - mala fleksibilnost	- jasna oštećenja - smanjena stabilnost - smanjena uporabivost - daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	- loša lokacija* - jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta - velika ponuda	- nedovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - nedovoljna prostorna organizacija - bez fleksibilnosti	- znatna oštećenja - smanjena stabilnost - nedovoljna uporabivost - daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	1,5	2,0	1,0
Odabrani faktor korištenja (FK)	2,0		

Starost građevine (G) - prosječno 2026 - 1990	god.	36
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9	god.	80
Preostali vijek korištenja (OVK-G)	god.	44
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE	FK	2,0
Relativna starost (G/OVK):	%	45%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10	60%	48
Zamjenska starost (OVK-OOVK)	god.	32
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)	%	40%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):	(€)	523.807,79

Na ovako dobivenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:

- umanjeње vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta (čl.61. Pravilnika)
- gospodarsko umanjeње vrijednosti građevina (čl.63. Pravilnika)
- natprosječno tekuće održavanje (čl.66. Pravilnika)
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja (čl. 64. Pravilnika)

GRAĐEVINE	NOVA VRIJEDNOST (€)	TROŠKOVNA VRIJEDNOST (€)
ZGRADA	873.012,98	523.807,79
DODACI	0%	0,00
ODBICI	0%	0,00
GRAĐEVINE SVEUKUPNO	873.012,98	523.807,79

OSTALI TROŠKOVI STAMBENA ZGRADA A.1.

VANJSKO UREĐENJE		površina (m²)	cijena (€/m²	ukupno €	
Vanjsko uređenje		u cijeni građenja		0,00	
Amortizacija				0%	
VANJSKO UREĐENJE UKUPNO		(€)	0,00		
PRIKLJUČCI					
Struja, voda, telefon		(€/m² BRP)	25,00	468,24	11.706,12
PRIKLJUČCI UKUPNO		(€)	11.706,12		
OSTALI TROŠKOVI UKUPNO		(€)	11.706,12		

10.5. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

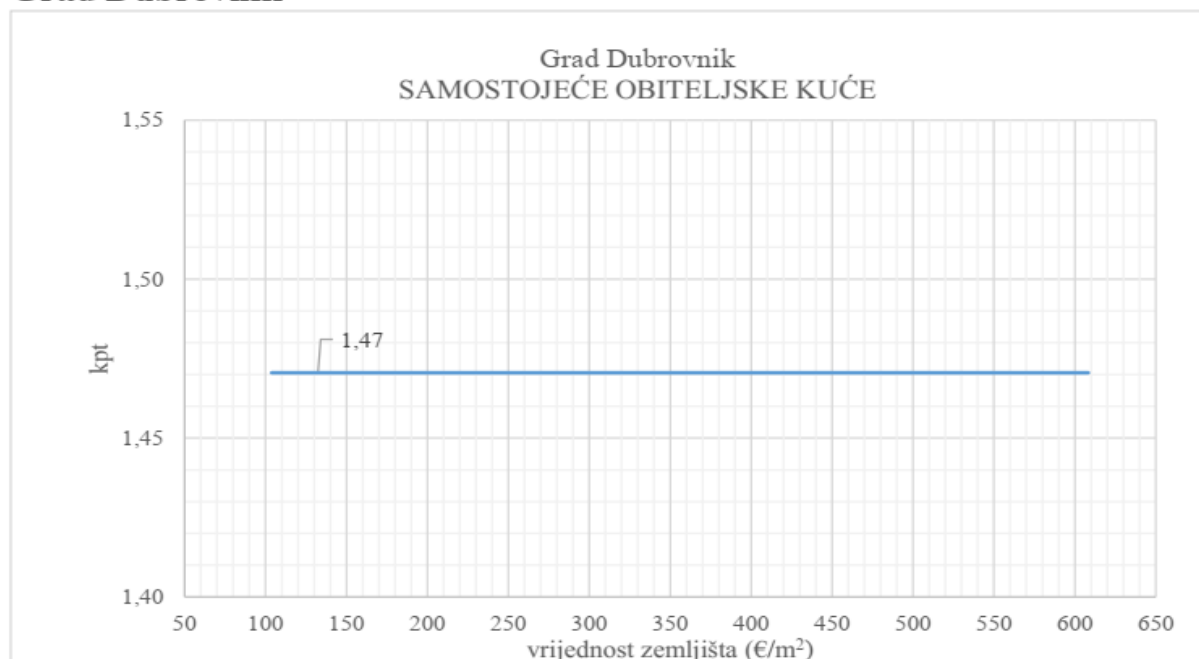
TROŠKOVNA ZEMLJIŠTA M1 ₂ -1. KATEGORIJE	€	337.400,96 €
TROŠKOVNA VRIJEDNOST STAMBENE GRAĐEVINE A.1.	€	523.807,79 €
PRIVOĐENJE SVRSI STAMBENA GRAĐEVINA A.1.	€	81.769,18 €
OSTALI TROŠKOVI - STAMBENA ZGRADA A.1.	€	11.706,12 €
PRIVREMENA VRIJEDNOST		954.684,04 €

10.6. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

Koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti (kpt) koristi se za prilagodbu troškovne vrijednosti nekretnine Cp u tržišnu vrijednost Tv

Određivanje koeficijenta kpt : iz publikacije "Početno stanje koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području Republike Hrvatske sa stanjem na dan 01.01.2023 god., koju je izdalo Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine Republike Hrvatske.

Grad Dubrovnik



PROSJEČNI Kpt (očitano s grafa)=1,0

KPt = 1,40

TRŽIŠNA VRIJEDNOST STAMBENE ZGRADE NA k.č.z.289/3 I z.k.č.zgr.2164 k.o.Gruž(s.i.),
odnosno kč 1005 ko Dubrovnik (n.i.)

PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	954.684,04
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	Kt	1,40
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		1.336.557,66

11. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Takođe je obavljena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o procjenjivanim nekretninama i provedenog izračuna o vrijednosti nekretnina:

A.D.1) STAMBENA GRAĐEVINA , SMJEŠTENA NA ADRESI RADNIČKA 10-12, ZAJEDNO S ZEMLJIŠTEM GRAĐEVINSKE NAMJENE SMJEŠTENA NA Z.K.Č.ZGR.2164 , K.Č.Z. 289/3 K.O.GRUŽ

Na adresi: Radnička 10-12, 20000 Dubrovnik

na dan kakvoće: **14.09.2021.**

na dan vrednovanja: **05.07.2026.**

dajem mišljenje o procijenjenoj vrijednosti nekretnine:

- Sveukupna tržišna* vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

1.336.558,00 €

Napomena:

U procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na promet nekretnina.

Izradio:

Stalni sudski vještak za procjene nekretnina

Ante Mucić d.i.g.

Dubrovnik, srpanj 2026. godine

A.D.2) ZASEBNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST TROSOBNOG STAN S BALKONOM I TARASOM U PRIZEMLJU

Na adresi: Radnička 10

na dan kakvoće: 14.09.2021.

na dan vrednovanja: 05.07.2026.

dajem mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

- Suvlasnički odnos dijela predmetne nekretnine iznosi:

Kako je potrebno osigurati pristupni put nekretnini, u vrednovanje je potrebo uvrstiti nenatkrivenu terasu.

Ukupna NKP-objekta:	405,82	m ²
NKP stana u prizemlju:	141,48	m ²
NKP nenatkrivene terase-pristupni put:	6,60	m ²
UKUPNA NKP Stan u prizemlju	148,08	m ²

Suvlasnički odnos (NKP stan u prizemlju) / UKUPNA NKP objekta : 14808/40582

- Sveukupna tržišna* vrijednost dijela predmetne nekretnine iznosi:

487.697,77 €

A.D.3) ZASEBNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST GARSONJERE U SUTERENU

Na adresi: Radnička 10

na dan kakvoće: 14.09.2021.

na dan vrednovanja: 05.07.2026.

dajem mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

Kako je potrebno osigurati pristupni put nekretnini, u vrednovanje je potrebo uvrstiti nenatkrivenu i natkrivenu terasu ispred garsonjere.

- Suvlasnički odnos dijela predmetne nekretnine iznosi:

Ukupna NKP-objekta:	405,82	m ²
NKP garsonjere u suterenu:	28,84	m ²
NKP natkrivene terase-pristupni put:	1,25	m ²
NKP nenatkrivene terase-pristupni put:	1,29	m ²
UKUPNA NKP garsonjera u suterenu	31,38	m ²

Suvlasnički odnos (NKP garsonjera u suterenu) / UKUPNA NKP objekta : 3138/40582

- Sveukupna tržišna* vrijednost dijela predmetne nekretnine iznosi:

103.349,24 €

A.D.4) ZASEBNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST GARAŽE U SUTERENU POVRŠINE 17,49 M2

Na adresi: Radnička 10

na dan kakvoće: 14.09.2021.

na dan vrednovanja: 05.07.2026.

dajem mišljenje o procijenjenoj vrijednosti nekretnine:

Kako je potrebno osigurati pristupni put nekretnini, u vrednovanje je potrebo uvrstiti nenatkrivenu i natkrivenu terasu ispred garsonjere, kao i prirodne pripadke Ljetnu kuhinju i Wc1.

- Suvlasnički odnos dijela predmetne nekretnine iznosi:

Ukupna NKP-objekta:	405,82	m ²
NKP Garaže -1 u suterenu (17,93 m ²):	10,76	m ²
NKP natkrivene terase-pristupni put:	1,74	m ²
NKP nenatkrivene terase-pristupni put:	2,41	m ²
NKP Wc-1 (prirodni pripadak)	1,19	m ²
NKP Ljetna kuhinja (prirodni pripadak):	6,08	m ²

UKUPNA NKP Garaža G1-suteren	22,18	m ²
------------------------------	-------	----------------

Suvlasnički odnos (NKP Garaže G1 u suterenu) / UKUPNA NKP objekta : 2218/40582**- Sveukupna tržišna* vrijednost dijela predmetne nekretnine iznosi:**

73.049,27 €

A.D.5) ZASEBNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST GARAŽE U SUTERENU POVRŠINE 19,20 M2

Na adresi: Radnička 10

na dan kakvoće: 14.09.2021.

na dan vrednovanja: 05.07.2026.

dajem mišljenje o procijenjenoj vrijednosti nekretnine:**- Suvlasnički odnos dijela predmetne nekretnine iznosi:**

Ukupna NKP-objekta:	405,82	m ²
NKP Garaže G2 u suterenu (19,20 m ²):	11,56	m ²
NKP natkrivene terase-pristupni put:	1,70	m ²
NKP nenatkrivene terase-pristupni put:	3,07	m ²
UKUPNA NKP Garaža G2-suteren	16,33	m ²

Suvlasnički odnos (NKP Garaža G2 u suterenu) / UKUPNA NKP objekta : 1633/40582**- Sveukupna tržišna* vrijednost dijela predmetne nekretnine iznosi:**

53.782,45 €

Izradio:**Stalni sudski vještak za procjene nekretnina****Ante Mucić d.i.g.**

Dubrovnik, srpanj 2026. godine

12. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

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

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

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

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

Ante Mucić d.i.g.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Dubrovnik, srpanj 2026. godine

14. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
URED PREDSJEDNIKA

Poslovni broj: 4 Su-396/2020
Dubrovnik, 6. listopada 2020.

Županijski sud u Dubrovniku, po predsjednici suda Jositi Begović, temeljem članka 126. stavak 2., 3. i 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19), te članka 4. stavak 1., 2. i 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 - dalje: Pravilnika),

riješio je:

Utvrđuje se da pravna osoba OLUJA PROJEKT d.o.o. za projektiranje i nadzor u građevinarstvu, sa sjedištem u Dubrovniku, Dr. Ante Starčevića 11, OIB: 33494205744, ispunjava uvjete iz članka 4. Pravilnika za obavljanje sudskih vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

OLUJA PROJEKT d.o.o., sa sjedištem u Dubrovniku, Dr. Ante Starčevića 11, kojeg zastupa direktor društva Ante Mucić, dipl. ing. građ. iz Dubrovnika, Alberta Halera 9, podnio je zahtjev ovom sudu da se uvrsti u listu pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Rješavajući o zahtjevu, uvidom u izvadak iz Sudskog registra Trgovačkog suda u Dubrovniku od 5. listopada 2020. utvrđeno je, da je društvo OLUJA PROJEKT d.o.o. za projektiranje i nadzor u građevinarstvu registrirano za odgovarajuću djelatnost, uvidom u potvrdu HZMO, Područni ured Dubrovnik od 05. listopada 2020., da je njezin zaposlenik na neodređeno vrijeme Ante Mucić, OIB: 02052117754, da je Ante Mucić rješenjem ovog suda broj 4 Su-378/2015 od 29. studenoga 2016. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, a iz priložene Police osiguranja broj OV 0688008180 od 2. listopada 2020. utvrđeno je da je tvrtka OLUJA PROJEKT d.o.o. zaključila ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

S obzirom da su ispunjeni uvjeti iz članka 4. Pravilnika, odlučeno je kao u izreci.

Predsjednica:

Josita Begović

D-NA:

1. OLUJA PROJEKT d.o.o., Dubrovnik, dr. Ante Starčevića 11,
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH,
3. Općinskom sudu u Dubrovniku,
4. Općinskom sudu u Metkoviću.

Dokument je elektronički potpisan:
JOSITA BEGOVIĆ

Vrijeme potpisivanja:
06-10-2020
13:25:30

DN
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
2.5.4.974#130D48523839353737303836393234
L=DUBROVNIK
S=BEGOVIC
OU=JOSITA
CN=JOSITA BEGOVIC



FOTOGRAFIJE







ZK IZVADAK



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 05.07.2026. 09:53

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999903, GRUŽ

Broj ZK uložka: 378

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11726/2023
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.	289/3	NEPLODNO				
II						
1.	ZGR. 2164	ZGRADA				

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo I - 5. Suvlasnički dio: 112722/243630		
HADŽAJLIĆ SAFET, OIB: 44944817116, RADNIČKA 12, 20000 DUBROVNIK		
ZK tijelo I - 6. Suvlasnički dio: 87272/243630		
KIROLA ZORAN, OIB: 82890762665, PAULUSGASSE 4, 20000 BASEL, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		
ZK tijelo I - 7. Suvlasnički dio: 21818/243630		
URODA BLAŽENKA, OIB: 68361662261, MARKA MAROJICE 27, 20000 DUBROVNIK		
ZK tijelo I - 8. Suvlasnički dio: 21818/243630		
KIROLA MARIJO, OIB: 38280015780, RADNIČKA 10, 20000 DUBROVNIK		
8.3	Zaprimljeno 16.08.2023.g. pod brojem Z-10255/2023	
	Čini se vidljivim zabilježba ovrhe u C- teretnom listu.	
ZK tijelo II - 1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)		
ČEST. ZGR. 2164 BEZ 1 KATA UZ ODGOVARAJUĆI SUVLASNIČKI DIO CIJELE NEKRETNINE.		
4/6 KIROLA ZORAN POK. LUKA, DUBROVNIK, MARKA MARULIĆA 7		
1/6 URODA BLAŽENKA POK. LUKA, DUBROVNIK, RADNIČKA 10		
1/6 KIROLA MARIJO POK. LUKA, DUBROVNIK, RADNIČKA 10		
1.3	Zaprimljeno 16.08.2023.g. pod brojem Z-10255/2023	
	Čini se vidljivim zabilježba ovrhe u C- teretnom listu, na nekretninama upisanim u A II (dva) (E-1) u odnosu na upisanog zk.vlasnika Kirola Marijo pok. Luka, Dubrovnik, Radnička 10	
ZK tijelo II - 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)		
PRVI KAT U ČEST. ZGR. 2164 S JEDNIM GRAĐEVINSKIM STANOM ,TARACOM I BALKONOM UZ ODGOVARAJUĆI SUVLASNIČKI DIO CIJELE NEKRETNINE.		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

05.07.2026. 09:53:38

Stranica: 1

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
HADŽAJLIĆ SAFET		
ZK tijelo II - 3. Suvlasnički dio: 7932/40605 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)		
Stan S2 na drugom katu u zgr.2164 neto korisne površine 71,18 m2, kojem pripada nenatkrivena terasa na drugom katu neto korisne površine 3,36 m2 i nenatkriveni balkon na drugom katu neto korisne površine 4,78 m2.		
HADŽAJLIĆ SAFET, OIB: 44944817116, RADNIČKA 12, 20000 DUBROVNIK		

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo I		
1.1	Zaprimljeno 14.01.2016. broj Z-176/16 Zabilježu se tečenje spora u pravnoj stvari tužitelja Safet Hadžajlić OIB 44944817116 i tuženih Zoran Kirola iz Dubrovnika OIB 82890762665, Blaženka Uroda iz Dubrovnika i Marijo Kirola iz Dubrovnika.	
ZK tijelo II		
1.1	Zaprimljeno 14.01.2016. broj Z-176/16 Zabilježu se tečenje spora u pravnoj stvari tužitelja Safet Hadžajlić OIB 44944817116 i tuženih Zoran Kirola iz Dubrovnika OIB 82890762665, Blaženka Uroda iz Dubrovnika i Marijo Kirola iz Dubrovnika.	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. ZK tijelo I, na suvlasnički dio: 8 (21818/243630)			
2.2	Zaprimljeno 16.08.2023.g. pod brojem Z-10255/2023 Prvenstveni red upisa: Z-6423/2023 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSLOVNI BROJ: REFERADA 47: OVR-325/2023 OPĆINSKOG SUDA U DUBROVNIKU 11.08.2023, Na temelju Rešenja o ovrsi Poslovni broj: Referada 47: Ovr-325/2023 Općinskog suda u Dubrovniku od dana 11.08.2023. godine, zabilježu se ovrha u prvenstvenom redu osiguranom zabilježbom pokretanja postupka pod posl.br. Z-6423/2023, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom predmetne nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom, te troškove postupka, između ovrhovoditelja Kirola Zoran, OIB: 82890762665, Marka Marulića 15, 20000 Dubrovnik, Uroda Blaženka, OIB: 68361662261, Marka Marojice 27, 20000 Dubrovnik, Kos Vjerica, OIB: 35481317682, Barčev trg 15, 10000 Zagreb, i ovršenika Kirola Marijo, OIB: 38280015780, Radnička 10, 20000 Dubrovnik na nekretninama ovršenika upisanim u A I (jedan).		na 2.1
2. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 1			



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
DUBROVNIK

Stanje na dan: 05.07.2026

OSS evidencijski broj: 1943056/2026

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUBROVNIK (Mbr. 306410)

Posjedovni list: 430

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KIROLA LUKA, P. LUKE, RADNIČKA 8, DUBROVNIK, HRVATSKA	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1005	RADNIČKA	416	13		
			KUĆA I DVORIŠTE	416			
Ukupna površina katastarskih čestica				416			

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

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22, 130/25), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 40770577c354ee8

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, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



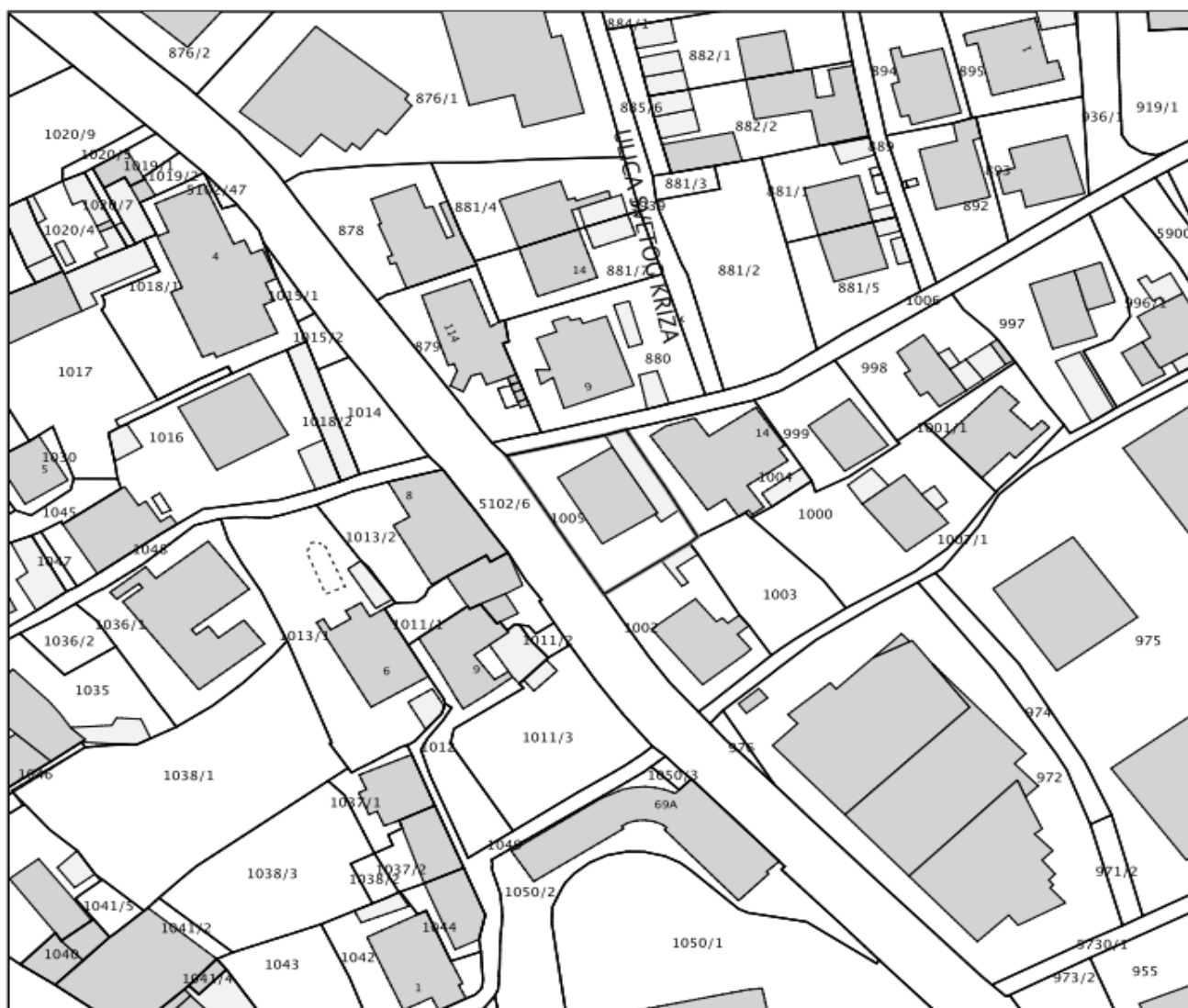
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
DUBROVNIK

K.o. DUBROVNIK
k.č.br.: 1005

Stanje na dan: 05.07.2026.
OSS evidencijski broj: 1943056/2026

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



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



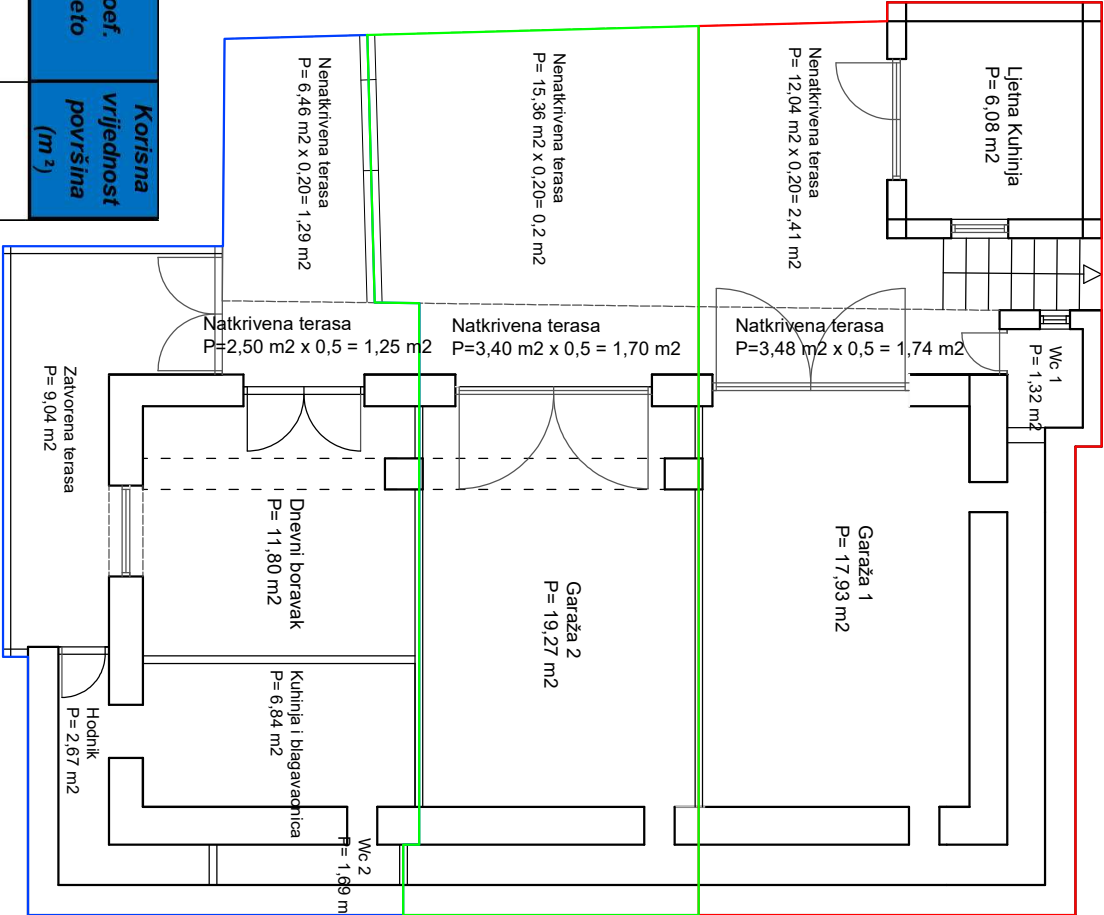
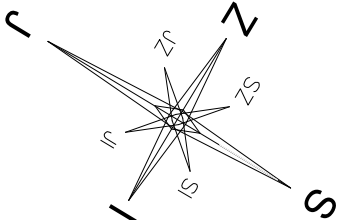
Kontrolni broj: 40770576fe44cf9

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.

VIDLJIVA STARA IZMJERA: z.k.č.z.289/3 I z.k.č.zgr.2164 k.o.Gruž



TLOCRT SUTERENA
M 1 : 100



Br.	RAZINA/ prostorij a	korisna površina (m ²)	koef. neto	Korisna vrijednost površina (m ²)
SUTEREN-GARSONJERA				
1	Dn boravak	11,80	0,90	10,62
2	Kuhinja i blag	6,84	0,90	6,16
3	Hodnik	2,67	0,90	2,40
4	Wc 2	1,69	0,90	1,52
5	Zatvorena terasa	9,04	0,90	8,14
UKUPNO		32,04		28,84

Br.	RAZINA/ prostorij a	korisna površina (m ²)	koef. neto	Korisna vrijednost površina (m ²)
SUTEREN-P.RIP ADICI GARSONJERI				
1	Natkrivena terasa	2,50	0,50	1,25
2	Nenatkrivena terasa	6,46	0,20	1,29
UKUPNO		8,96		2,54

Br.	RAZINA/ prostorij a	korisna površina (m ²)	koef. neto	Korisna vrijednost površina (m ²)
SUTEREN -GARAŽA 2				
1	Garaža 2	19,27	0,60	11,56
UKUPNO		19,27		11,56

Br.	RAZINA/ prostorij a	korisna površina (m ²)	koef. neto	Korisna vrijednost površina (m ²)
SUTEREN -PRIPADCI-GARAŽA 2				
1	Natkrivena terasa	3,40	0,50	1,70
2	Nenatkrivena terasa	15,36	0,20	3,07
UKUPNO		18,76		4,77

Br.	RAZINA/ prostorij a	korisna površina (m ²)	koef. neto	Korisna vrijednost površina (m ²)
SUTEREN -GARAŽA 1				
1	Garaža 1	17,93	0,60	10,76
UKUPNO		17,93		10,76

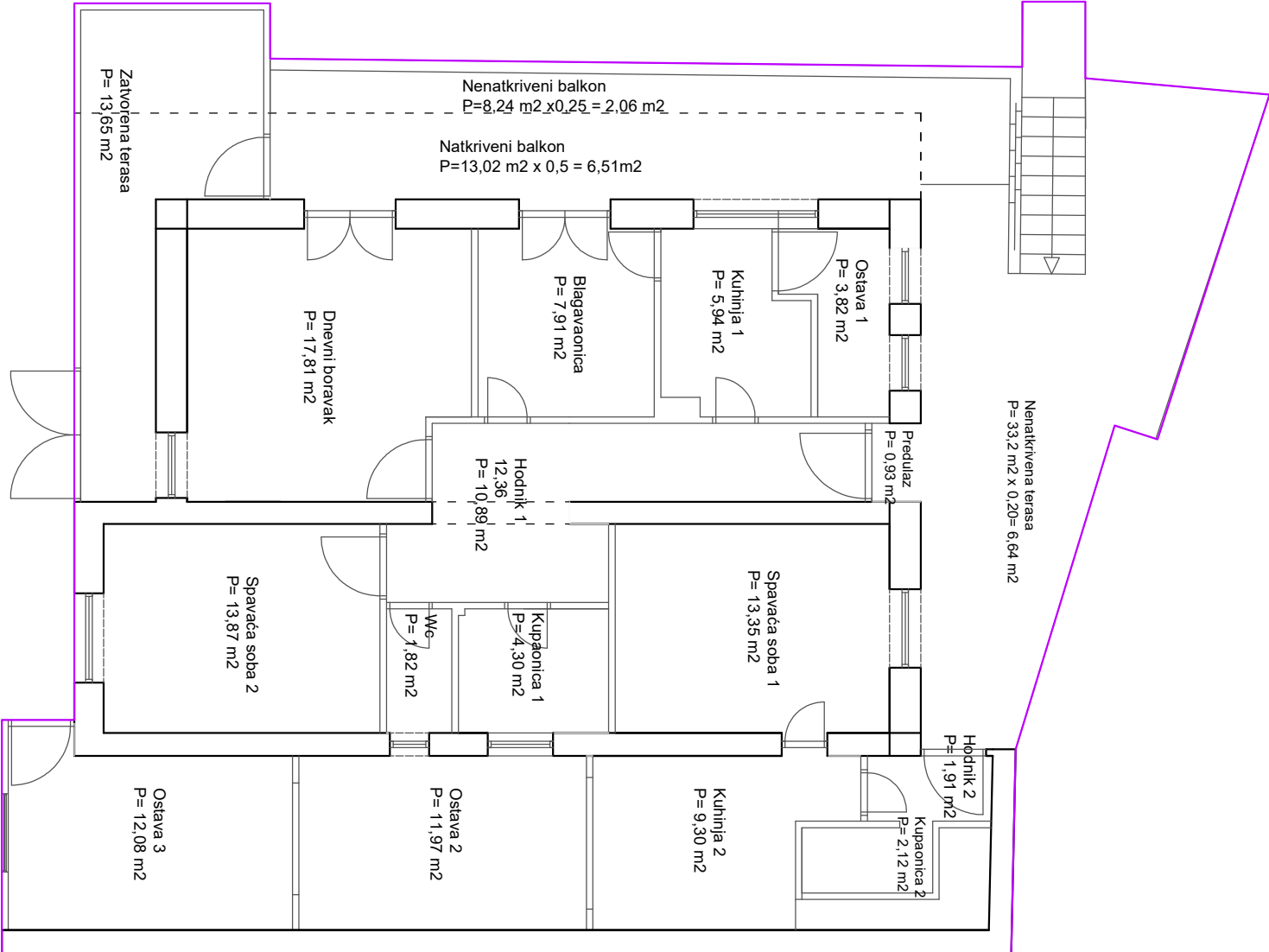
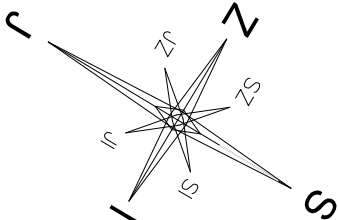
Br.	RAZINA/ prostorij a	korisna površina (m ²)	koef. neto	Korisna vrijednost površina (m ²)
SUTEREN -PRIPADCI-GARAŽA 1				
1	Ljetna kuhinja	6,08	1,00	6,08
2	Wc 1	1,32	0,90	1,19
3	Natkrivena terasa	3,48	0,50	1,74
4	Nenatkrivena terasa	12,04	0,20	2,41
UKUPNO		22,92		11,42

OLUJA PROJEKT d.o.o.
Od izvora 70 A, Nova Mokošica
mob.: 091/1503-992

PREDMETI:	Posl.br. Ovr.325/2023
GRADEVINA:	Radnicka 10, 20000 Dubrovnik
SADRŽAJI:	TLOCRT SUTERENA
IZRADIO:	Ante Mučić dipl.ing. građ.
PRILOG 3:	SNIMAK POSTOJEĆEG STANJA
DATUM:	srpanj, 2026

M 1:100

TLOCRT PRIZEMLJA
M 1 : 100



Br.	RAZINA/prostorija	Korisna površina (m ²)	koef. neto	Korisna vrijednost površina (m ²)
PRIZEMLJE-PRIPADCI STANU				
1	Natkriveni balkon	13,02	0,50	6,51
2	Nenatkriveni balkon	8,24	0,25	2,06
3	Nenatkrivena terasa	33,02	0,20	6,60
UKUPNO		21,26		15,17

Br.	RAZINA/prostorija	Korisna površina (m ²)	koef. neto	Korisna vrijednost površina (m ²)
PRIZEMLJE-STAN				
1	Predulaz	0,93	0,75	0,70
2	Hodnik 1	12,36	1,00	12,36
3	Ostava 1	3,82	1,00	3,82
4	Kuhinja 1	5,94	1,00	5,94
5	Blagavaonica	7,91	1,00	7,91
6	Dn.boravak	17,81	1,00	17,81
7	Zatvorena terasa	13,65	1,00	13,65
8	Soba 1	13,35	1,00	13,35
9	Kupaonica 1	4,30	1,00	4,30
10	Wc	1,82	1,00	1,82
11	Soba 2	13,87	1,00	13,87
12	Hodnik 2	1,91	1,00	1,91
13	Kupaonica 2	2,12	1,00	2,12
14	Kuhinja 2	9,30	1,00	9,30
15	Ostava 2	11,97	1,00	11,97
16	Ostava 3	12,08	1,00	12,08
UKUPNO		30,96		132,91

 OLUJA PROJEKT d.o.o. Od izvora 70 A, Nova Mokošica mob.: 091/1503-992		PREDMETI:		Posl.br.Ovr.325/2023	
GRADEVINA:		SADRŽAJ:		Radnicka 10, 20000 Dubrovnik	
IZRADIO:		PRIOLOG 5:		TLOCRT PRIZEMLJA	
DATUM:		srpanj, 2026		Ante Mučić dipl.ing.građ.	
				SNIMAK POSTOJEĆEG STANJA	
				M 1:100	