

**NARUČITELJ**

**WULF SPORT D.D.,  
POD BREGOM 6,  
OIB: 63479294954,  
DONJI STUPNIK**

**PREDMET**

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI  
NEKRETNINE**

**NEKRETNINA**

**tip**

**DVA POSLOVNA PROSTORA U POSLOVNOJ  
ZGRADI**

**adresa**

**zk.č. 880/9, ZGR. 2680 k.o. Gruž, Ulica Kralja  
Tomislava br. 7, 20 000 Dubrovnik**



**IZRADIO**

**Branko Preočanin, dipl.ing.građ.**

**stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu  
nekretnina**



**DAN KAKVOĆE  
NEKRETNINE**

**04.07.2023. godine**

**DAN VREDNOVANJA  
PROCJENE**

**04.07.2023. godine**

## **SADRŽAJ:**

<b>1.</b>	<b>UVOD</b>
1.1.	<b>ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA NEKRETNINE</b>
1.1.1.	Uputa
1.1.2.	Očevid lokacije
1.1.3.	Popis propisa i literature
<b>2.</b>	<b>NEKRETNINA</b>
	Opis nekretnine
2.1.	<b>OPISNE INFORMACIJE</b>
2.1.1.	Identifikacija nekretnine
2.1.2.	Opis lokacije i okoliša
2.1.3.	Očevid - tehnički opis
2.2.	<b>ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI</b>
2.2.1.	Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
2.2.2.	Potencijal lokacije
<b>3.</b>	<b>PROCJENA</b>
3.1.	<b>METODOLOGIJA PROCJENE</b>
3.1.1.	Poredbena i prihodovna metoda
3.2.	<b>OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE</b>
3.3.	<b>PROCJENA PRIHODOVNOM METODOM</b> - Dva poslovna prostora na zk.č. 880/9, ZGR. 2680 k.o. Gruž
3.3.1.	Pretpostavke procjene
3.3.2.	Ulazni parametri za izračun
3.3.3.	Izračun
3.4.	Zaključak
3.5.	<b>PROCJENA POREDBENOM POMOĆNOM METODOM</b> - Dva poslovna prostora na zk.č. 880/9, ZGR. 2680 k.o. Gruž
3.5.1.	Pretpostavke procjene
3.5.2.	Ulazni parametri za izračun
3.5.3.	Izračun
3.6.	Zaključak
<b>4.</b>	<b>PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA</b>
<b>5.</b>	<b>SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA</b>
<b>6.</b>	<b>PRILOZI</b>

## 1. UVOD

### 1.1. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA NEKRETNINE

Sukladno narudžbi pristupio sam izradi procjembenog elaborata za dva poslovna prostora koji se nalaze u gradu Dubrovniku, u ulici Kralja Tomislava br. 7, a na zk.č. 880/9, zgr. 2680 k.o. Gruž. Izvršio sam očevid na terenu i prikupio potrebne informacije potrebne za izradu analize i elaborata.

#### 1.1.1. Uputa

Istraživanje koje sam proveo da bi dao svoje mišljenje, obavljeno je uz pretpostavku da se mišljenje traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu. Dakle, pretpostavka je da je potrebno utvrditi "TRŽIŠNU VRIJEDNOST", odnosno procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 04.07.2023. godine koji je isti kao dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

#### 1.1.2. Očevid lokacije:

Očevid na terenu obavljen je 03.07.2023. godine uz prisustvo naručitelja.

#### 1.1.3. Popis propisa i literature:

Popis:

- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17, 63/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 41/15, 75/15, 112/17)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske"
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima - ( NN br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Zakon o gradnji („NN“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju - („NN“ 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke

## 2. NEKRETNINA

### Opis nekretnine

Predmetom procjene su dva poslovna prostora u gradu Dubrovniku, u ulici Kralja Tomislava br. 7, a na zk.č. 880/9, ZGR. 2680 k.o. Gruž. Predmetna nekretnina je smještena cca 3,00 km sjeverozapadno od centra grada Dubrovnika.



### 2.1. OPISNE INFORMACIJE

#### 2.1.1. Identifikacija nekretnine

Nekretnina na zk.č. 880/9, ZGR. 2680 k.o. Gruž, upisana je u zemljišne knjige (posebni izvadak: suvlasnički udio redni broj: 40, 41 zk. tijela: I), u zk.ul. 2874 k.o. Gruž, kojoj odgovara k.č. 680/1 k.o. Dubrovnik upisana u posj.list 5837 k.o. Dubrovnik.

- Stanje u zemljišnim knjigama nije usklađeno sa stanjem u katastru i terenu u pogledu površina i nomenklature čestica.

#### 2.1.2 Opis lokacije i okoliša

Čestica na kojoj se nalazi predmetna nekretnina je u blagom padu i nema uočenih odrona. Poslovni prostori oznake E-40 i E-41 se nalaze u visokom prizemlju poslovne zgrade, u sjeverozapadnom dijelu grada Dubrovnika, u ulici Kralja Tomislava br. 7 na zk.č. 880/9, ZGR. 2680 k.o. Gruž.



Lokaciju karakterizira više etažne stambene, poslovne i stambeno - poslovne zgrade. Riječ o dobroj lokaciji za poslovnu nekretninu. Kolni i pješački pristup omogućen je s istočne strane preko ulice Kralja Tomislava (687/1 k.o. Dubrovnik) te s zapadne strane preko ulice Mata Vodopića (5100/2 k.o. Dubrovnik). Prometna povezanost lokacije je dobra. Prilazne prometnice su komunalno opremljene i uređene, a parkiranje je riješeno na vlastitom parkiralištu.

### 2.1.3. Očevid - Tehnički opis

Poslovna zgrada sastoji se od tri etaže: prizemlja, prvog kata i potkrovlja. Etaže su međusobno povezane unutarnjim i vanjskim armirano betonskim stubištem. Poslovni prostori oznake „E-40“ i „E-41“ smješteni su na visokom prizemlju te se sastoje od prodajnog, skladišnog i sanitarnog dijela. Poslovni prostori su dobro uređeni, opremljeni i održavani. Okoliš objekta je uredan, poplčan i prosječno održavan.

#### Napomena o legalitetu:

Za predmetnu nekretninu naručitelj nam je priložio građevinsku dozvolu URBROJ: UP-I-05/5-3603-88 DJ/JŠ, Dubrovnik 28.11.1988. godine - u prilogu elaborata. Za predmetnu nekretninu nam nije priložen energetska certifikat.

Tekst iz zk. uložka: Zaprimljeno 11.07.2022.g. pod brojem Z-7637/2022 ZABILJEŽBA, UPORABNA DOZVOLA ZA GRADEVINU IZGRAĐENU NA TEMELJU AKTA ZA GRAĐENJE IZDANOG DO 1. LISTOPADA 2007. GODINE, KLASA: UP/I-361-05/22-30/000052 UPRAVNOG ODJELA ZA IZDAVANJE I PROVEDBU DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA I GRADNJE GRADA DUBROVNIKA, DUBROVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE, REPUBLIKE HRVATSKE 13.06.2022, Na temelju odredbi članka 174 Zakona o gradnji (153/13, 20/17, 39/19, 125/19) zabilježuje se da je za poslovni prostor u zgr. 2680 koji se nalazi u visokom prizemlju oznake "VP11" priložena Uporabna dozvola za građevinu izgrađenu na temelju akta za građenje izdanog do 1. listopada 2007. godine, klasa: UP/I-361-05/22-30/000052

Upravnog odjela za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Grada Dubrovnika, Dubrovačko-neretvanske županije, Republike Hrvatske od 13.06.2022. godine

#### OPĆENITO

građevinsko zemljište	Poslovna zgrada je izgrađena na zk.č.br. 880/9, ZGR. 2680, upisano u zk.ul 2874 k.o. Gruž
Lokacija	Grad Dubrovnik
prometne veze s centrom grada	Javnim ili vlastitim prijevozom
opremljenost građevinskog zemljišta komunalnim objektima i napravama:	
- individualne potrošnje	II kategorija (visoka)
- kolektivne Potrošnje	II kategorija (visoka)

#### TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

godina dovršenja izgradnje	1990. godine
katnost objekta	Prizemlje, I. kat i potkrovlje
konstruktivni elementi	
- temelji	AB temelji
- nadtemelji	Obloženi fasadnim slojem
- hidroizolacija	Izvedena
- nosivi zidovi	AB zidovi
- stropna konstrukcija	AB ploča
- krovšte i pokrov	AB ravna ploča sa slojevima izolacije ravnog krova
- pregradni zidovi	Pregradna opeka, g-k ploče
- limarija	Izvedena
- fasada	Kamena obloga
- seizmičko osiguranje	Izvedeno
prozori i vrata	
- prozori	Jednostruki eloksirani aluminijski prozori ostakljeni s jednostrukim izo staklom
- vrata	Ulazna Jednostruka eloksirani aluminijski ostakljeni s jednostrukim izo staklom, unutarnja puna drvena

#### Instalacije

- vodovod instalacija je izvedena, priključak na mjesnu mrežu je izvršen
- kanalizacija instalacija je izvedena, priključak na mjesnu mrežu je izvršen
- električna instalacija je izvedena, priključak na mjesnu mrežu je izvršen;
- plin instalacija nije izvedena, priključak na mjesnu mrežu nije izvršen
- telefon instalacija je izvedena, priključak na međumjesnu mrežu je izvršen
- grijanje Klimatizacijski sustav tipa "split" sistem, ventilacijski sustav zgrade
- hlađenje Split klima uređaji

#### obrada podova, stropova i zidova

- podovi epoksi pod, keramičke pločice, PVC obloga
- stropovi spuštenu strop od G-K ploča
- zidovi ožbukano, gletano, obojeno, dio obložen keramičkim pločicama

#### oprema sanitarija

Keramička - standardna oprema

#### visina prostorija

-

#### vlažnost

nije zatečena

#### održavanje

Dobro

#### praktičnost prostora

u skladu sa namjenom

#### posebne napomene

Nema

Iskaz korisnih površina: Prema očevidu i izmjeri površina na licu mjesta

Dva poslovna prostora na zk.č. 880/9, ZGR. 2680 k.o. Gruž			
Poslovni prostor "E-40"			
Visoko prizemlje	KV	Koef.	KVP
Poslovni prostor	9,74	1,00	9,74
<b>ukupno</b>	<b>9,74 m<sup>2</sup></b>		<b>9,74 m<sup>2</sup></b>
Poslovni prostor "E-41"			
Prodajni prostor	158,54	1,00	158,54
Priručno skladište i WC	50,64	1,00	50,64
<b>ukupno</b>	<b>209,18 m<sup>2</sup></b>		<b>209,18 m<sup>2</sup></b>
<b>Sveukupno dva posl. prostora</b>	<b>218,92 m<sup>2</sup></b>		<b>218,92 m<sup>2</sup></b>

## 2.2. ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

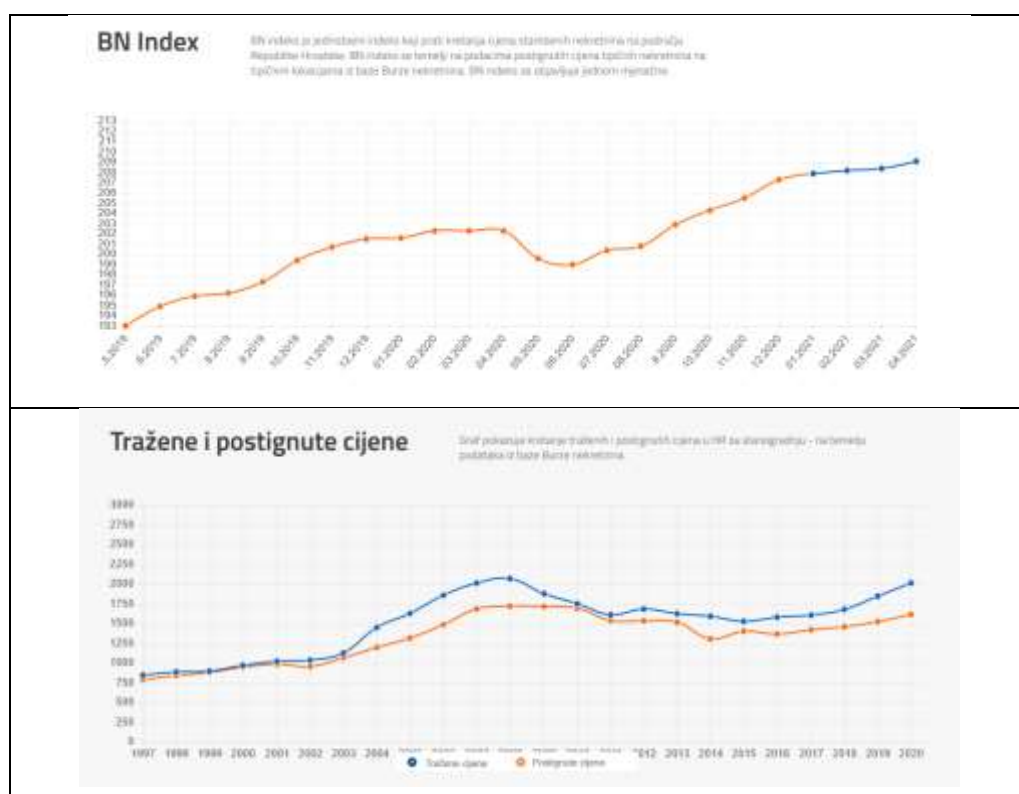
Najbolja iskoristivost definira se kao razumno i legalno korištenje nekretnina na način koji je fizički moguć, isplativ i financijski ostvariv, tj. koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Postoje četiri kriterija najbolje iskoristivosti, a to su: ZAKONSKA DOPUSTIVOST, FIZIČKA MOGUĆNOST, FINANCIJSKA OSTVARIVOST, MAKSIMALNA PROFITABILNOST.

Obzirom na mogućnosti korištenja ovdje navedenih poslovnih prostora, smatramo da je korištenje za poslovnu namjenu optimalno.

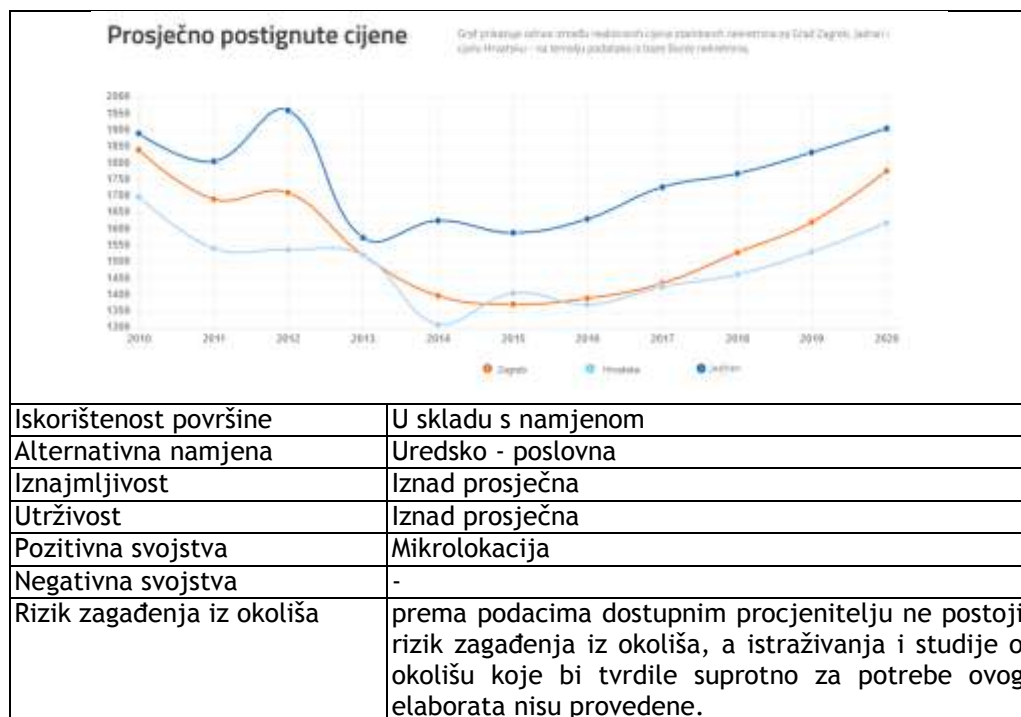
## 2.2.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina - građevinska zemljišta

### Gospodarski i demografski prikaz

Država:	Hrvatska
Površina:	56.542 km <sup>2</sup>
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	3,84 Mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 780.000
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 0,5%
Inflacija:	10,5 %
Stopa nezaposlenosti:	3,5 %
Valuta:	Euro (100 centi)
Grad:	Dubrovnik
Broj stanovnika:	-
Površina:	-
Gustoća populacije:	-
Prometna povezanost:	Prosječna, cesta, javni gradski prijevoz







### 3.

## PROCJENA

#### 3.1. METODOLOGIJA PROCJENE

Procjena se izrađuje sukladno “Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina“ (nn 78/15) čl.24.st.1 i čl.25.st.1. te pripadajućem “Pravilniku o metodama procjene nekretnina“ (nn 105/15) korištenjem prihodovne metode kao glavne i poredbene metode kao pomoćne metode.

##### 3.1.1. Poredbena metoda

Poredbena metoda se temelji na pretpostavci da su cijene sličnih nekretnina na istom tržištu, postignute u recentnom periodu dobar indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Recentni period u pravilu iznosi tri do šest mjeseci, a u vrijeme stabilnih cijena moguće ga je proširiti i na 12 mjeseci. Zakon o procjeni nekretnina (nn 78/15) i pripadajući Pravilnik o metodama procjene nekretnina (nn 105/15) u skladu s kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat proširuje recentni period na 48 mjeseci. S obzirom da je ponekad teško pribaviti dovoljan broj prikladnih nekretnina uzimajući u obzir starije transakcije potrebno je provesti intervremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina. Za to se mogu koristiti indeksni nizovi objavljeni na Eurostatu (HNB), Državnom zavodu za statistiku, Hrvatskoj gospodarskoj komori kao i odgovarajućim statističkim podacima agencija za posredovanje u prometu nekretnina ukoliko su ti podaci javno dostupni. U drugom koraku potrebno je pronaći nekretnine koje su po svojim bitnim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini ukoliko razlike u vrijednosti korištenih i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40%. U pravilu se uzima minimalno tri pa do pet nekretnina u skup za usporedbu. U skladu s Uredbom o procjeni nekretnina procjena se temelji na ostvarenim cijenama koje trebaju biti javno dostupne uz precizno navođenje njihovog izvora ili se izvor podataka prilaže u

procjembenom elaboratu. Završni korak je statistička obrada i izračun jedinične i ukupne cijene predmetne nekretnine, a tržišna vrijednost nekretnine se izračunava kao linearni prosjek korigiranih cijena po kvadratnom metru usporednih nekretnina. Nakon dobivene tržišne vrijednosti potrebno je uzeti u obzir dodatke i odbitke na istu s obzirom odstupanja u obilježjima pojedinih nekretnina, a sve u skladu s člankom 33., čl. 36. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

### 3.2.2. Prihodovna metoda

Vrijednost nekretnine se određuje na temelju prihoda od zakupa koji potencijalno nekretnina ostvaruje na tržištu. Ukupni prihodi nekretnine se umanjuju za troškove održavanja, nakon čega se ta razlika (čisti prihod) diskontira. Primjenjuju se kamatne stope na nekretnine predviđene pravilnikom. Prihodi od zakupa utvrđuju se prihodovnom metodom. Primjenjuje se uglavnom za poslovne nekretnine koje su u stanju generirati prihod.

## 3.2. OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

Obzirom na dobivene podatke iz sustava „Enekretnine“ o realiziranim kupoprodajnim cijenama sličnih poslovnih nekretnina odabire prihodovnu kao glavnu i poredbenu metodu kao pomoćnu metodu, a sve u skladu zakonom o procjeni nekretnina ( nn 78/15 ) i pravilnikom o procjeni nekretnina ( nn 105/15 ).

### 3.3. PROCJENA PRIHODOVNOM METODOM - dva poslovna prostora na zk.č. 880/9, ZGR. 2680 k.o. Gruž

#### 3.3.1. Ulazni parametri za izračun i međuvremensko izjednačenje

PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA - Članak 69. i 70. Zakona								
R. BR.	VRSTA UGOVORA	KATASTAR		KAT PP	POVRŠINA PP	Iznos zakupa bez pdv-a po m2	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	IZVOR
		K.O.	K.Č.					
1	ZAKUP	KORČULA	*392/5	-	175,80	17,42	27.5.2019	E-NEKRETNINE
2	ZAKUP	DUBROVNIK	680/1	-	111,65	15,05	09.09.2019.	E-NEKRETNINE
3	ZAKUP	MAKARSKA	3076	-	20,00	16,71	9.6.2021	E-NEKRETNINE
Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivanog uredskog prostora								
Površina posl. prostora (m <sup>2</sup> ):		218,92						
Vrsta:		PP - Poslovni prostori						
Lokacija:		z.k.č. 880/9, ZGR. 2680						
Dan vrednovanja:		04.07.2023. godine						

### 3.3.2 Izračun

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA) Članak 3. stavak 1. podstavak 15., članak 6. stavak 4. podstavak 1. Zakona; Članak 6. i 7. Pravilnika														
R. BR.	VRSTA UGOVORA	KATASTAR		KAT PP	POVRŠINA PP	Iznos zakupa bez pdv-a po m <sup>2</sup>	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 04.07.2023. (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
		K.O.	K.Č.											
1	ZAKUP	KORČULA	*392/5	-	175,80	17,42	27.5.2019	119,24	146,19	1,23	21,36	-10,13%	-1,97	3,86
2	ZAKUP	DUBROVNIK	680/1	-	111,65	15,05	09.09.2019.	118,05	146,19	1,24	18,63	3,91%	0,76	0,57
3	ZAKUP	MAKARSKA	3076	-	20,00	16,71	9.6.2021	134,34	146,19	1,09	18,19	6,22%	1,21	1,46
* izvor: <a href="http://www.dzs.hr">www.dzs.hr</a>														

\* izvor: www.dzs.hr

"GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA" - Članak 4. stavak 3. prva rečenica Pravilnika											
R. BR.	VRSTA UGOVORA	KATASTAR		KAT PP	POVRŠINA PP	Iznos zakupa bez pdv-a po m <sup>2</sup>	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Međuvremenski izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutni)
		K.O.	K.Č.								
1	ZAKUP	KORČULA	*392/5	-	175,80	17,42	27.5.2019	21,36	-10,13%	-1,97	3,86
2	ZAKUP	DUBROVNIK	680/1	-	111,65	15,05	09.09.2019.	18,63	3,91%	0,76	0,57
3	ZAKUP	MAKARSKA	3076	-	20,00	16,71	9.6.2021	18,19	6,22%	1,21	1,46
Transakcija br.											
-		nerealno niska cijena									5,89
-		nerealno visoka cijena									

Poslovni prostori							
OSTATAK ODRŽIVOG VJEKA KORIŠTENJA						NAPOMENE	
GODINA PROCJENE			2023				
GODINA IZGRADNJE			1990				
Starost objekta (G):			33 god				
Održivi vijek korištenja OVK:			80 god				
Preostali vijekt korištenja (4-3):			47 god				
FK MATRICA			A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)	
			1,5	1	1		
Odabrani faktor korištenja:			1,5				
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):			41,25%				
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):			66,00%			(Prilog 10. Pravilnika)	
OOVK (OVK*PoOVK):			53 god				
PRIHODOVNA OBILJEŽJA						NAPOMENE	
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA			19,39 €/m2				
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI			0,00 €				
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA			posl.prostori 6,0-7.0 %			(Prilog 13. Pravilnika)	
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA			6,00%				
PRILAGODBA KAMATNE STOPE							
- Prema položaju:      dobar do vrlo dobar, prosječni rizici: +0.0 %			0,00%				
- Kvaliteta građevine:    Prosječna: 0.0 %			0,00%				
- Gospodarska situacija: Naročito loša: do +1.0 %			0,00%				
- Razvojni potencijal:    Ne postoji: 0.0 %			0,00%				

<b>PRILAGOĐENA KAMATNA STOPA</b>	<b>6,00%</b>	
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)	13,00%	
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)	80 god	(Prilog 9. Pravilnika)
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)	53 god	
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)	15,91	(Prilog 14. Pravilnika)
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$	0,0000	(Prilog 8. Pravilnika)
<b>IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA</b>		<b>NAPOMENE</b>
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD (12mjxKVPxmj.zakup)	50.943,84 €	=12mj * 218,92 m2 * 16,53 €/m2
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA	6.622,70 €	
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG	44.321,14 €	
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)	705.149,38 €	
VRIJEDNOST ZEMLIŠTA	0,00 €	
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLIŠTA (VZ/q <sup>n</sup> )	0,00 €	Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0,00 €	
<b>UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI - PV</b>	<b>705.149,38 €</b>	<b>(PV = PGxM + VZ/q<sup>n</sup>)</b>
<b>JEDINIČNA CIJENA SA PDV-om</b>	<b>3.221,04 €/m2</b>	
<b>IZNOS SA PDV-om</b>	<b>881.436,73 €</b>	
<b>ZAOKRUŽENO</b>	<b>881.000,00 €</b>	

### 3.4. ZAKLJUČAK

Iz toga proizlazi da trenutna vrijednost dva poslovna prostora na zk.č. 880/9, ZGR. 2680 k.o. Gruž prihodovnom metodom iznosi **881.000,00 €**.

### 3.5. PROCJENA POMOĆNOM POREDBENOM METODOM - Dva poslovna prostora na zk.č. 880/9, ZGR. 2680 k.o. Gruž

#### 3.5.1. Ulazni parametri za izračun i međuvremensko izjednačenje

PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA SUSTAVA I NEKRETNOSTI - Članak 69. i 70. Zakona									
R. BR.	K.Č.	K.O.	VRSTA NEKRETNOSTI	NAPOMENA	POVRŠINA POSLOVNE ZGRADE (m <sup>2</sup> )	UKUPNO UGOVORENI IZNOS [€]	JEDINIČNA CIJENA PO m <sup>2</sup> [€/m <sup>2</sup> ]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Napomena
1	372/12	GRADAC	POSLOVNI PROSTOR	-	215,00	507.650,97 €	2.361,17 €	20.7.2020	-
2	372/12	DUBROVNIK	POSLOVNI PROSTOR	-	108,29	200.410,57 €	1.850,68 €	06.07.2021.	-
3	680/1	DUBROVNIK	POSLOVNI PROSTOR	-	179,82	300.000,00 €	1.668,34 €	02.02.2021.	-
4	680/1	DUBROVNIK	POSLOVNI PROSTOR	-	49,02	121.297,97 €	1.979,57 €	03.06.2019.	-
Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane poslovnog prostora									
Površina poslovnog prostora (m <sup>2</sup> ):						218,92			
Položaj:						z.k.č. 880/9, ZGR. 2680			
Dan vrednovanja:						04.07.2023. godine			

#### 3.5.2 Izračun

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA) Članak 3. stavak 1. podstavak 15., članak 6. stavak 4. podstavak 1. Zakona; Članak 6. i 7. Pravilnika										
R. BR.	K.Č.	K.O.	POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m <sup>2</sup> )	UKUPNO UGOVORENI IZNOS [€]	JEDINIČNA CIJENA PO m <sup>2</sup> [€/m <sup>2</sup> ]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 04.07.2023. god. (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
1	372/12	GRADAC	215,00	507.650,97 €	2.361,17 €	20.7.2020	126,91	160,87	1,27	2.992,99
2	372/12	DUBROVNIK	108,29	200.410,57 €	1.850,68 €	06.07.2021.	138,18	160,87	1,16	2.154,58

3	680/1	DUBROVNIK	179,82	300.000,00 €	1.668,34 €	02.02.2021.	132,80	160,87	1,21	2.020,97
4	680/1	DUBROVNIK	49,02	121.297,97 €	1.979,57 €	03.06.2019.	119,24	160,87	1,35	2.670,69

\* izvor: www.dsz.hr

"GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA" - Članak 4. stavak 3. prva rečenica Pravilnika									
R. BR.	K.Č.	K.O.	VRSTA NEKRETNOSTI	PRIPADCI	POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m <sup>2</sup> )	UKUPNO UGOVORENI IZNOS [€]	MEĐUVREMENS KI IZJEDNAČENA CIJENA [€/m <sup>2</sup> ]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Napomena
1	372/12	GRADAC	POSLOVNI PROSTOR	-	215,00	507.650,97 €	2.992,99 €	20.7.2020	-
2	372/12	DUBROVNIK	POSLOVNI PROSTOR	-	108,29	200.410,57 €	2.154,58 €	06.07.2021.	-
3	680/1	DUBROVNIK	POSLOVNI PROSTOR	-	179,82	300.000,00 €	2.020,97 €	02.02.2021.	-
4	680/1	DUBROVNIK	POSLOVNI PROSTOR	-	49,02	121.297,97 €	2.670,69 €	03.06.2019.	-
Transakcija br.									
3									
nerealno niska cijena									
-									
nerealno visoka cijena									

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI )											
Članak 4. stavak 1. podstavak 8., članak 6. stavak 4. podstavak 2. Zakona; Članci 8.,14. i 19.. Pravilnika; Prilog br. 5 Pravilnika											
R. BR.	K.Č.	K.O.	POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m <sup>2</sup> )	UKUPNO UGOVORENI IZNOS [€]	JEDINIČNA CIJENA PO m <sup>2</sup> [€/m <sup>2</sup> ]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Međuvremens ki izjednačena cijena	lokacija	cijena gradnje	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1	372/12	GRADAC	215,00	507.650,97 €	2.361,17 €	20.7.2020	2.992,99 €	1,00	1,20	1,20	3.591,59 €
2	372/12	DUBROVNIK	108,29	200.410,57 €	1.850,68 €	06.07.2021.	2.154,58 €	1,00	1,20	1,20	2.585,49 €
4	680/1	DUBROVNIK	49,02	121.297,97 €	1.979,57 €	03.06.2019.	2.670,69 €	1,00	1,20	1,20	3.204,83 €

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN - Članak 23. stavak 4. podstavak 3. Zakona; Članak 4. stavak 3. druga rečenica Pravilnika											
R. BR.	K.Č.	K.O.	POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m²)	UKUPNO UGOVORENI IZNOS [€]	JEDINIČNA CIJENA PO m2 [€/m²]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Međuvremenski izjednačena cijena €/m²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno )	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	372/12	GRADAC	215,00	507.650,97 €	2.361,17 €	20.7.2020	2.992,99 €	3.591,59	-14,85%	-464,29	215.564,57
2	372/12	DUBROVNIK	108,29	200.410,57 €	1.850,68 €	06.07.2021.	2.154,58 €	2.585,49	17,33%	541,81	293.559,65
4	680/1	DUBROVNIK	49,02	121.297,97 €	1.979,57 €	03.06.2019.	2.670,69 €	3.204,83	-2,48%	-77,52	6.009,68
								3.127,30	509.124,22		
								Standardno odstupanje (+):	411,96	13,17%	
								Pravilo dva-sigma (+):	823,91		
								Tržišna vrijednost nekretnosti =	3.127,30	€/m2	
								Tržišna vrijednost =	3.127,30 €		
								Dodaci	nema uočenih dodataka	0,00 €	
								Tržišna vrijednost s dodacima	3.127,30 €		
								Odbici	nema uočenih odbitaka	0,00 €	
								Tržišna vrijednost s odbicima	3.127,30 €		
								Poslovni prostor oznake VP 10 površine 9,74 m2	30.459,95 €		
								Poslovni prostor oznake VP 10 površine 209,18 m2	654.169,57 €		
								Ukupno	684.629,52 €		
								Sveukupno tržišna vrijednost poslovnog prostora zaokruženo s PDV-om	856.250,00 €		
Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane poslovnog prostora											
Površina poslovnog prostora (m²): 218,92											
Položaj: z.k.č. 880/9, ZGR. 2680											
Dan vrednovanja: 04.07.2023. godine											

### 3.6. ZAKLJUČAK

Iz toga proizlazi da trenutna vrijednost poslovnog prostora na zk.č. 880/9, ZGR. 2680 k.o. Gruž pomocnom poredbenom metodom iznosi **856.250,00 €**.

Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživao i ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Prema mojim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću 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 ove analize.

Položajni nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni su dobavljeni od strane investitora i geodetskog vještaka i nisu verificirani od strane pravnika ili ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavio sam da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem.

Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe

U nastavku izvješća daje se datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum.

#### OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelujem kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će moja imovina.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja vašeg poduzeća u moju listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

## 5. SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

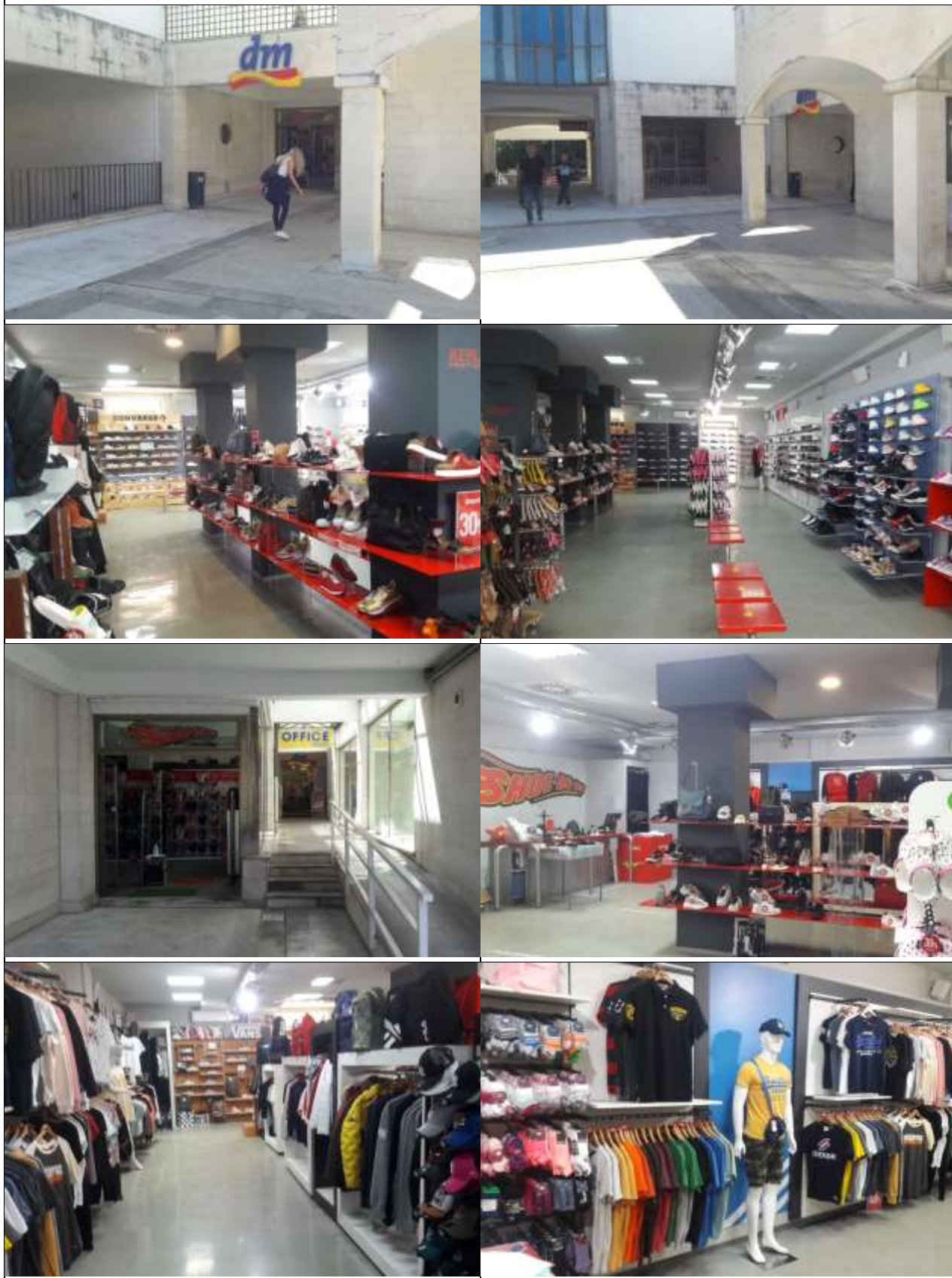
naručilac	WULF SPORT D.D., DONJI DUBROVNIK, POD BREGOM BR. 6, OIB: 6347929495
adresa nekretnine	Dubrovnik, ulica Kralja Tomislava br. 7
opis nekretnine	DVA POSLOVNA PROSTORA U POSLOVNOJ ZGRADI
vlasništvo i identifikacija čestica	Poslovna zgrada je izgrađena na zk.č.br. 880/9, ZGR. 2680 upisana u općinski Sud u Dubrovniku zk.ul 2874 k.o. Dubrovnik
datum kakvoće nekretnine	03.07.2023. godine
datum vrednovanja procjene	03.07.2023. godine
svrha procjene	Određivanje POŠTENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
pretpostavka procjene	Ponuda na otvorenom tržištu
poštena tržišna vrijednost poslovnih prostora iznosi	881.000,00 €
potvrđuje:	Branko Preočanin, dipl.ing.građ. stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina





## 5. Prilozi

Fotodokumentacija - dva poslovna prostora





Teretovnica			
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
47. ZK tijelo I, na svlasnički dio: 40 (8/10000)			
47.1. Zaprimitelno 02.08.2021.g. pod brojem Z-7989/2021	UKUJIZBA, ZALOŽNO PRAVO. Na temelju Sporazuma o osiguranju okvirne novčane tražbine zasnovanog prava broj 30072021/2021 solenniziranoj po javnom bijeljenju, Većna Pudar iz Zagreba od 30.07.2021. godine, uključuje se pravo zaloga, za iznos od 6.500.000,00 kn (šest milijuna pet stot tisuća kuna), uvećano za pripadajuće kamate, naknade, troškove provedbe postupka osiguranja i sve druge troškove, koji nastanu za Vjerovnika po Sporazumu o osiguranju novčane tražbine zasnovanog prava broj 30072021/2021 i svim njegovim eventualnim dodacima, za koristi:	6.500.000,00 KN	IZJAVA ULOŽAK, redovito iz 40 (11)
AGRAM BANKA D.D., OIB: 70663193635, ULICA GRADA VUKOVARA 74, 10000 ZAGREB			
47.2. Zaprimitelno 02.08.2021.g. pod brojem Z-7989/2021	ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, z.k. ul. 901 k.o. Slupnik kod Općinskog suda u Novom Zagrebu.		na 47.1
47.3. Zaprimitelno 28.12.2022.g. pod brojem Z-14514/2022	ZABILJEŽBA, OBEZA BRISANJA HIPOTEKE. IZJAVA VLASNIKA O OBEVEZI ISHOENJA BRISANJA HIPOTEKE BROJ:OV-19713/2022 JAVNI BILJEŽNIK BRANKO JAKIĆ IZ ZAGREBA, 28.12.2022, na temeljem odredbe čl. 347. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, zabilježuje se obveza WULF SPORT d.d., OIB: 63479294954 brisanje hipoteke upisane pod pod. br. Z-7989/2021 na konat AGRAM BANKA, dioničko društvo, OIB: 70663193635, i to oduhat po podmiru tražbine Vjerovnika.		na 47.1
48. ZK tijelo I, na svlasnički dio: 41 (169/10000)			
48.1. Zaprimitelno 02.08.2021.g. pod brojem Z-7989/2021	UKUJIZBA, ZALOŽNO PRAVO. Na temelju Sporazuma o osiguranju okvirne novčane tražbine zasnovanog prava broj 30072021/2021 solenniziranoj po javnom bijeljenju, Većna Pudar iz Zagreba od 30.07.2021. godine, uključuje se pravo zaloga, za iznos od 6.500.000,00 kn (šest milijuna pet stot tisuća kuna), uvećano za pripadajuće kamate, naknade, troškove provedbe postupka osiguranja i sve druge troškove, koji nastanu za Vjerovnika po Sporazumu o osiguranju novčane tražbine zasnovanog prava broj 30072021/2021 i svim njegovim eventualnim dodacima, za koristi:	6.500.000,00 KN	IZJAVA ULOŽAK, redovito iz 41 (11)
AGRAM BANKA D.D., OIB: 70663193635, ULICA GRADA VUKOVARA 74, 10000 ZAGREB			
48.2. Zaprimitelno 02.08.2021.g. pod brojem Z-7989/2021	ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, z.k. ul. 901 k.o. Slupnik kod Općinskog suda u Novom Zagrebu.		na 48.1
48.3. Zaprimitelno 28.12.2022.g. pod brojem Z-14514/2022	ZABILJEŽBA, OBEZA BRISANJA HIPOTEKE. IZJAVA VLASNIKA O OBEVEZI ISHOENJA BRISANJA HIPOTEKE BROJ:OV-19713/2022 JAVNI BILJEŽNIK BRANKO JAKIĆ IZ ZAGREBA, 28.12.2022, na temeljem odredbe čl. 347. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, zabilježuje se obveza WULF SPORT d.d., OIB: 63479294954 brisanje hipoteke upisane pod pod. br. Z-7989/2021 na konat AGRAM BANKA, dioničko društvo, OIB: 70663193635, i to oduhat po podmiru tražbine Vjerovnika.		na 48.1
52. ZK tijelo I, na svlasnički dio: 40 (8/10000)			

A						
Posjedovnica						
PRVI ODJELJAK						
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			izloto	chv	m2	
I						
1.	880/9					
2.	ZGR.	ZGRADA				
	2680					

B		
Vlastovnica		
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo I - 40. Suvlasnički dio: 8/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40)		
Posjedni prostor u zgr. 2680 koji se nalazi u visokom prizemlju oznake "VP 10" ukupne površine 10,34 m <sup>2</sup> , u nacrtu označeno plavom bojom.		
WULF SPORT D.D., OIB: 63479294954, POD BREGOM 6, DONJI STUPNIK		
ZK tijelo I - 41. Suvlasnički dio: 169/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41)		
Posjedni prostor u zgr. 2680 koji se nalazi u visokom prizemlju oznake "VP11" ukupne površine 216,38m <sup>2</sup> , u nacrtu označeno plavom bojom.		
WULF SPORT D.D., OIB: 63479294954, POD BREGOM 6, DONJI STUPNIK		
41.2. Zaprimitelno 11.07.2022.g. pod brojem Z-7937/2022		
ZABILJEŽBA, UPORABNA DOZVOLA ZA GRAĐEVINU IZGRAĐENJU NA TEMELJU AKTA ZA GRAĐEVINE IZDANOG DO 1. LISTOPADA 2007. GODINE. KLASA: UPII-381-05/22-30/000052 UPRAVNOG ODJELA ZA IZDAVANJE I PROVEDBU DOKUMENTATA PROSTORNOG UREĐENJA I GRADNJE GRADA DUBROVNIKA, DUBROVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE, REPUBLIKE HRVATSKE 13.05.2022. Na temelju odredbi Statuta 174. Zakona o gradnji (1153/13, 2017, 30/19, 125/19) zabilježuje se da je za poslovni prostor u zgr. 2680 koji se nalazi u visokom prizemlju oznake "VP11" priložena Uprabna dozvola za građevinu sgrađenu na temelju akta za gradnju izdanog do 1. listopada 2007. godine. Klasa: UPII-381-05/22-30/000052 Upravnog odjela za izdavanje i provedbu dokumentata prostornog uređenja i gradnje Grada Dubrovnika, Dubrovačko-neretvanske županije, Republike Hrvatske od 13.05.2022. godine		



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
DUROVNIK

Scanned on: 05/07/2023 14:55

## PROJECTS POSSESSING LIST A

Katastrada a odhadu: DUEBROVNIK (Mbr. 306410)

Psychological Dist: 59.37

nedretnine na kotal le usposabljeni etalno vstanova  
poslovanje ima: 203)

Redni broj dijela	Udio dijela	Predmet i barem odnosa (tekst ili naziv, prethodno odnosa, gradilo upisane osobe)	Udio	OIB
70	39/10000	BAJAI D.O.O. ZA RACIJONOVOSTIENETI KNIJGOVODSTVENI USLUGE, PUT REPUBLIKE 38D, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	42180620505
71	141/10000	MORJENA ERZEN, ANDRIJE HEHRANGA 54, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	66369206262
72	114/10000	STUDIO ALAMAT D.O.O. KRALJA TOMISLAVA 7, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	47503449234
74	26/10000	PAVLOVIĆ TONČI, DR. VLADKA MAČEKA 28, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	
75	43/10000	DUIĆ ROMANO, JOSIPA KOŠTRA 2A, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	8268678164
76	35/10000	ČVOTIĆ ALEKSANDAR, MAKSIMILIJANA VEHOVČA 11, KARLOVAC (VLASNIK)	1/1	53540136899
77	5/10000	MIMO D.O.O., VOLANTINA 6, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	
78	37/10000	SAROAŠO, D.O.O. KRALJA TOMISLAVA 7, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	78060109477
79	39/10000	KERIM D.O.O. SPLIT, (VLASNIK)	1/2	
79	39/10000	INICIATIVA D.O.O. NOVA VES 11, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	41508533002
80	181/10000	SVEUČILISTE U DUBROVNIKU, STUDENTSKI CENTAR, DUBROVNIK, KRALJA TOMISLAVA 7, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	
81	27/10000	PRIGUDA SLAVICA, R. JOVIĆ ILIJE, MATIJE GUPČA 16, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	
82	141/10000	INICIATIVA D.O.O. NOVA VES 11, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	41508533002
83	116/10000	INICIATIVA D.O.O. NOVA VES 11, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	41508533002
84	13/10000	SARAJLIĆ SASA SAKIBA, 7027 TRONDHEIM NORGE, HALLSET VANGEN ØSTRE 3A, NORVEŠKA (VLASNIK)	1/1	41566262380
85	33/10000	ODVJETNIČKI URED MIRJANA PUČIĆ-ZELJENIČIĆ, ODVJETNICA 12 DUBROVNIKA, ZAMANIĆINA 4 (VLASNIK)	1/1	90197424257

Katastrálna opština: 999003, GRU2

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 2874  
VIŠE ZK TIJELA

## POSEBNI IZVADAK

U

## Teratowinca

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
52.1	Zaprimljeno 28.12.2022.g. pod brojem Z-145/15/2022	22.000.000,00 KN	402.000.12.5.40.11.11
<p>UKLUČUJE, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU OKVIRNE NOVČANE TRAZIBNE ZASNIIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA BROJ 33/2019 SOLENNIZIRAN OD STRANE JAVNOG BILJEŽNIKA BRANKO JAKIĆ IZ ZAGREBA POD POSL. BR. OV-14760/2019. 28.08.2019. PRVI DODATK SPORAZUMU O OSIGURANJU OKVIRNE NOVČANE TRAZIBNE ZASNIIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA BROJ 33/2019 SOLENNIZIRAN OD STRANE JAVNOG BILJEŽNIKA BRANKO JAKIĆ IZ ZAGREBA POD POSL. BR. OV-14760/2019. 28.08.2019. PRVI DODATK SPORAZUMU O OSIGURANJU OKVIRNE NOVČANE TRAZIBNE ZASNIIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA BROJ 33/2019 SOLENNIZIRAN OD STRANE JAVNOG BILJEŽNIKA BRANKO JAKIĆ IZ ZAGREBA POD POSL. BR. OV-19370/2022 28.12.2022. umjnjaje se pravo zaloza ml osiguranja duga u znosu od 22.000.000,00 KN (dvadeset i osam milijuna kuna) uvećano za pripadajuća kamate, naknade troškove provedbe postupka osiguranja i sve druge troškove koji nastanu za Vjerovnika po navedenom sporazumu i svim njegovim eventualnim dodatcima za koristi.</p> <p><b>AGRAM BANKA D.D., OIB: 70663193635, ULICA GRADA UKOVARA 74, 10000 ZAGREB</b></p>			
53.1	Zaprimljeno 28.12.2022.g. pod brojem Z-145/15/2022	22.000.000,00 KN	402.000.12.5.41.11.11
<p>UKLUČUJE, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU OKVIRNE NOVČANE TRAZIBNE ZASNIIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA BROJ 33/2019 SOLENNIZIRAN OD STRANE JAVNOG BILJEŽNIKA BRANKO JAKIĆ IZ ZAGREBA POD POSL. BR. OV-14760/2019. 28.08.2019. PRVI DODATK SPORAZUMU O OSIGURANJU OKVIRNE NOVČANE TRAZIBNE ZASNIIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA BROJ 33/2019 SOLENNIZIRAN OD STRANE JAVNOG BILJEŽNIKA BRANKO JAKIĆ IZ ZAGREBA POD POSL. BR. OV-14760/2019. 28.08.2019. PRVI DODATK SPORAZUMU O OSIGURANJU OKVIRNE NOVČANE TRAZIBNE ZASNIIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA BROJ 33/2019 SOLENNIZIRAN OD STRANE JAVNOG BILJEŽNIKA BRANKO JAKIĆ IZ ZAGREBA POD POSL. BR. OV-19370/2022 28.12.2022. umjnjaje se pravo zaloza ml osiguranja duga u znosu od 22.000.000,00 KN (dvadeset i osam milijuna kuna) uvećano za pripadajuća kamate, naknade troškove provedbe postupka osiguranja i sve druge troškove koji nastanu za Vjerovnika po navedenom sporazumu i svim njegovim eventualnim dodatcima za koristi.</p> <p><b>AGRAM BANKA D.D., OIB: 70663193635, ULICA GRADA UKOVARA 74, 10000 ZAGREB</b></p>			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.07.2023.

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prethodno svedeno na jedinstveno upisano osobe	Udio	OIB
16	54/10000	SARGASSO, D.O.O., PRIMORSKA 8A, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	78060109477
17	31/10000	BULJEVIĆ BARIČIĆ ANA, ZA KULOM 4, MILINI (VLASNIK)	1/1	4742244568
18	29/10000	KOLENDIĆ MATO, P. LIBORJE, DUBROVAČKO OD CUDRA 16, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	29818942108
19	30/10000	MERČEP PERICA, OD GAJA 66, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	
20	142/10000	BRANOVAC ŽOŠKO, FRA ORGE MARTIĆA 11, SPLIT (VLASNIK)	1/2	
21	17/10000	PETRIČEVIĆ SLAVKO, TRPINSKA ULICA 3, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	37607225344
22	17/10000	ANTON ŠREBERNO D.O.O., DR. ANTE STARČEVIĆA 17, MILINI (VLASNIK)	1/1	
23	12/10000	BOŽILOVIĆ IVAN, PUT SV. LUKE 19, ČIRBAČA 20207 MILINI, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	72564461304
24	9/10000	BOŽILOVA JOŠIPA, PUT SV. LUKE 19, ČIRBAČA 20207 MILINI, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	97997954083
25	4/10000	STOJČIĆ ALEKSANDAR, PRIMORSKA 2, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	
26	25/10000	MALOKOS DAMIR, PUT DR. ANTE STARČEVIĆA 47, BRASINA 20207 MILINI, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	44992911403
27	263/10000	RADIŠ MIKŠA, DUBROVNIK, BALTAZARA PROŠIĆA 29 (VLASNIK)	1/1	92704801216
28	33/10000	TOMMY 1992 D.O.O., DOMOVINSKOG RATA 93, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	22075632154
29	16/10000	TOMMY 1992 D.O.O., DOMOVINSKOG RATA 93, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	22075632154
30	11/10000	DOM ZBRAVLJA DUBROVNIK, DR. ANTE STARČEVIĆA 1, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	49632260105
31	38/10000	HRVATSKI TELEKOM D.D., SAVSKA CESTA 32, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	81793146560
32	34/10000	HRVATSKI TELEKOM D.D., SAVSKA CESTA 32, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	81793146560
33	27/10000	KONJUH DRAGAN, STJEPANA CVJIČA 24/A, DUBROVNIK (VLASNIK)	1/1	52027051245
34	38/10000	TOMAŠIĆ MILAĐENKA, OD MONTUVERJE 21, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	14740142738
35	34/10000	RADOVIĆ PERO, NIKOV, IVANA ZAJČA 20, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	
36	27/10000	RADOVIĆ JADRANKA, IVANA ZAJČA 20, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	76716478089
37	27/10000	RADOVIĆ PERO, NIKOV, IVANA ZAJČA 20, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	
38	27/10000	RADOVIĆ JADRANKA, IVANA ZAJČA 20, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	76716478089

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prethodno svedeno na jedinstveno upisano osobe	Udio	OIB
86	55/10000	TAPALOVIC RUZA MONIKA, RANCI-WENDEL, STR. 24, MÜNCHEN, NEMACKA (VLASNIK)	1/1	36931818554
87	57/10000	GRAD DUBROVNIK, PROJEKT DVOJICOM I DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	21712494719
88	31/10000	GOTOVAC TIVO, CESTA DR. F. TUDMANA 70, KAŠTEL LUKIĆ (VLASNIK)	1/1	
1	4150/10000	TOMMY 1992 D.O.O., DOMOVINSKOG RATA 93, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	22075632154
2	17/10000	MAKANA D.O.O., DUBROVNIK, BARTOLA KABIĆA 19, MOKOŠICA (VLASNIK)	1/1	
3	16/10000	TOŠOVIĆ SLOBODAN, P. BOREVIDA, ZLATNI POTOK 28, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	37606863108
4	31/10000	MOJAS VESNA, KRALJA TOMISLAVA 7, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	99534187651
5	36/10000	GLAMOČANIN ŽENA, PETRACIĆEVA 15, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	27621253902
6	20/10000	KALITERNA OZREKNA, MATA VOKOPIĆA 10, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	18041547390
7	18/10000	BOBO MARJA, 2. SLOBODANA, AUGUSTA SENJER 4, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	22150071834
8	132/10000	KONTIĆ DEAN, ODRIČA SVETOG VLAHA 175, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	41882296364
9	16/10000	GOTOVAC SLAVKO, RUŠINAC 3, KAŠTEL LUKIĆ (VLASNIK)	1/1	51981991531
10	13/10000	ZOOM VIDEO STUDIO DUBROVNIK, DUBROVNIK (VLASNIK)	1/2	
11	29/10000	STANIĆ VELIMIR, KNJEŽICA 14, MOKOŠICA (VLASNIK)	1/2	
12	20/10000	TRKULJA ĐORĐE, IVANA MESTROVIĆA 1, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	32117587626
13	29/10000	CORREZI TRKULJA MARJA, NA BATU 4, ZATON 20235 ZATON VELIKI, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	35571755736
14	17/10000	TELING D.O.O., RESTIĆEVA 8, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	
15	16/10000	GRČIĆ IVUŠA, OD IZVORA 19, NOVA MOKOŠICA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	96525843912
16	17/10000	RUBIĆ BOGOSLAV, ANDRIJE HEBRANGA 81, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	79259697683
17	16/10000	MURATOVIĆ LJILJANA, POD BRANIŠINOM 40, MELJE (VLASNIK)	1/1	
18	17/10000	GRČIĆ IVUŠA, OD IZVORA 19, NOVA MOKOŠICA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	96525843912
19	88/10000	RUBIĆ BOGOSLAV, ANDRIJE HEBRANGA 81, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	79259697683
20	88/10000	SARGASSO, D.O.O., PRIMORSKA 8A, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	78060109477
21	88/10000	SARGASSO, D.O.O. ZA TURIZAM, TRGOVINU, IZOBRAZBU I PROMET NEKRETNOSTI, KRALJA TOMISLAVA 7, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	78060109477





2.

2. Uvjetnici o uvjetima uređenja prostora ovog katastra broj 05/4-9/23/1988 od 24. 11. 1988. godine.

3. Potvrba i suglasnost nadležnih organa i organizacija i to:

- suglasnost nadležnog nadležnog organa Općine Dubrovnik broj 13/5-21-23/88 od 02.06.1988.
- potvrba ODR-a Dubrovnik broj 05/1-36/13-1988 od 10. 06. 1988. godine.
- suglasnost Sekretarijata za narodnu obranu Općine Dubrovnik broj Broj.211/401-05-48-1 od 20.07. 1988. godine.

4. Izvješće o kontrolni tehničko dokumentaciji i to:

- izvješće P.Z. "Osnovna projekta" iz Zagreba broj 88-79-027 od 11.04.1988. godine o kontrolni tehničko dokumentaciji o projektu skloništa objekta.
- izvješće inženjera iz Dubrovnika broj 30/06 od 05. 09. 1988. godine o kontrolni tehničko dokumentaciji u pogledu tehničkih svojstava objekta.

5. Ispis o donošenju odluke na temelju broj 05/1-1016/1-88 nakladom Izvoda Općine Dubrovnik i Investitora dana 11. 05. 1988. godine.

O donošenju planirane dogovora na temelju skloništa na je određeno, jer investitor gradi skloništa z okupljanja.

U postupku je utvrđeno da je podnošitelj zahtjeva priložio obrazloženje izjavu broj 30. 1. 33. stav 2. Zakona o izgradnji objekata, pa je ovaj postupak, nakon utvrđenja da su projekti objekata izradili u skladu sa urbanističko-gradnjačkim uvjetima, a temeljem odredbi člana 37. stav 3. ovog Zakona, riješen kao u dispozitivu.

Protiv ovog rješenja podneta je žalba izjavom broj 30. 1. 33. stav 2. Zakona o izgradnji objekata, pa je ovaj postupak, nakon utvrđenja da su projekti objekata izradili u skladu sa urbanističko-gradnjačkim uvjetima, a temeljem odredbi člana 37. stav 3. ovog Zakona, riješen kao u dispozitivu.

Protiv ovog rješenja podneta je žalba izjavom broj 30. 1. 33. stav 2. Zakona o izgradnji objekata, pa je ovaj postupak, nakon utvrđenja da su projekti objekata izradili u skladu sa urbanističko-gradnjačkim uvjetima, a temeljem odredbi člana 37. stav 3. ovog Zakona, riješen kao u dispozitivu.

Dokazati:

1. SKR "Dubrovnik" - ODR "Ratna kuća" Dubrovnik.
2. Gradovinska inspekcija, grad.
3. Izjava o stvaranju objekta i konačnom djelatnosti D b k.
4. Izjava o stvaranju objekta i konačnom djelatnosti D b k.
5. Služba društvenog inženjeringa Dubrovnik.
6. A r h i v.



OPĆINSTVO REPUBLIKE HRVATSKE  
OPĆINA DUBROVNIK  
KOMITET ZA KOMUNALNE I STAMBENE POSLOVE  
IZOBRADNU I PROSTORNO UREĐENJE

broj: UP-I-05/5-3603-88 DV/JS

Dubrovnik, 28. 11. 1988. godine

Na temelju člana 29. Zakona o izgradnji objekata ("Narodne novine SRH", broj 54/86), povodom zahtjeva SKR "Dubrovnik" broj 80 za uređenje i vanjsku trgovinu - ODR "Ratna kuća" iz Dubrovnika, radi odobrenja izgradnje II faze društveno-općinskog centra "Lapud" u Dubrovniku, izdaje se

#### GRADUVINSKA DOKUDA

SKR "DUBROVNIK" RO za uređenje i vanjsku trgovinu - ODR "RATNA KUĆA" iz Dubrovnika odobrava se izgradnju II faze objekta Društveno - općinskog centra "LAPUD" u Dubrovniku, na građevinskoj parceli koja nosi katastarsku oznaku čest. zem. 880/9 k.o. Gruž, a prema projektu koji čine sastavni dio ove građevinske dozvole.

Regulacijom i građevinskom linijom i nivoletu objekta odrediti će na zahtjev Investitora Zavod za katastar i geodetske poslove Dubrovnik.

Ova građevinska dozvola predaće se u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti iste ne zadržavajući na građevinskoj parceli.

#### O b r a z l o ž e n j e

SKR "Dubrovnik" RO za uređenje i vanjsku trgovinu - ODR "Ratna kuća" iz Dubrovnika, podnosi na 16. 09. 1988. godine zahtjev za izradu građevinske dozvole za izgradnju II faze društveno-općinskog centra "Lapud" u Dubrovniku.

Iz zahtjeva je priloženo:

1. Projektna dokumentacija u tri primjeka i to:

- izvedbeni projekt,
- troškovnik sa dokazima,
- izvedbeni projekt - žene i detalji,
- elaborat fizikalne zaštite,
- elaborat zaštite na radu i zaštite od požara,
- izvedbeni projekt skloništa.

sve izrađeno od GPO "Dubrovnik" - ODR Projektni biro iz Dubrovnika (oznaka TD 1046/87).

- statički proračun objekta,
- statički proračun skloništa dilatacija "A",
- statički proračun skloništa dilatacija "C",

sve izrađeno od PO "Zarjavac" iz Zagreba (oznaka PA-7403).

- projekt električne instalacije i projektiranja (oznaka TD 88038-E-1),
- projekt vodozvod i kanalizacije (oznaka TD 88038/V),
- projekt grijanja i ventilacije (oznaka TD 88038/G.V.),
- projekt elektroinstalacije skloništa za 300 osoba (oznaka TD 88038/E-2),
- projekt elektroinstalacije skloništa za 100 osoba (oznaka TD 88038/E-3),
- projekt ventilacije skloništa za 300 osoba (oznaka TD 88038/V-1),
- projekt ventilacije skloništa za 100 osoba (oznaka TD 88038/V-2).

sve izrađeno od TEI ODR Instalaterski biro iz Zagreba.

Podnositelj zahtjeva objekta iznosi: 11.423.528,108.- dinara.





REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-287/2021  
Zagreb, 23. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Branka Preočanina, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), u vezi s čl. 10. i čl. 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

**Branko Preočanin (OIB 15637107480), dipl.ing.građ.** iz Zagreba, Josipa Kozarca 25, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dana 4. veljače 2021. kod ovog suda zaprimljen je zahtjev Branka Preočanina za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj: 4 Su-1708/16 od 24. siječnja 2017. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 godine, te da nije podnio zahtjev za ponovno imenovanje u skladu s člankom 12. st. 2. Pravilnika, odnosno najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan.

S obzirom na navedeno, sukladno članku 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, podnositelj zahtjeva nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.

Nakon što je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE  
Vjeran Blažeković

