

Naručitelj: REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg J. F. Kennedyja 11  
OIB: 37388188772

Poslovni broj: Ovr-14/2025-9

Predmet: POSLOVNI PROSTOR U DIJELU SUTERENA  
TRGOVAČKOG CENTRA "MERCANTE"  
Dubrovnik, Vukovarska 22

Identifikacija: k.o. Gruž  
zk.ul.br. 2731  
suvl. dio 90. Suvlasnički dio: 86/7115 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-90)

**Nalaz i mišljenje**  
**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



**Tržišna vrijednost:**

**257.000,00 EUR**



Izradio:

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
Sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

Zagreb, srpanj 2026.g.



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zagrebu  
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-738/2022  
Zagreb, 13. srpnja 2022.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijske (OIB 35114636609), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

riješio je

Hrvoja Balijske, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 57, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Hrvoja Balijske, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



Predsjednik suda  
dr.sc. Zdenko Konjić

O tome obavijest:

1. Hrvoja Balijske
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

## 1. UVODNI PODACI

### 1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

|                               |                                |                                                                                    |
|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Identifikacija<br>nekretnine: | k.o.<br>zk.ul.br.<br>suvl. dio | <b>Gruž<br/>2731<br/>90. Suvlasnički dio: 86/7115 ETAŽNO VLASNIŠTVO<br/>(E-90)</b> |
| nekretnina:                   |                                | <b>POSLOVNI PROSTOR U DIJELU SUTERENA<br/>TRGOVAČKOG CENTRA "MERCANTE"</b>         |
| na lokaciji:                  |                                | <b>Dubrovnik, Vukovarska 22</b>                                                    |
| Dan vrednovanja:              |                                | 21.05.2026. g.                                                                     |
| Dan kakvoće:                  |                                | 14.05.2026. g.                                                                     |
| Datum očevida:                |                                | 14.05.2026. g.                                                                     |

### 1.2. Popis primjenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25)
- Zakon o gradnji (NN 155/25)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

### 1.3. Opći uvjeti

- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**

#### 1.4. Izjava o nepristranosti

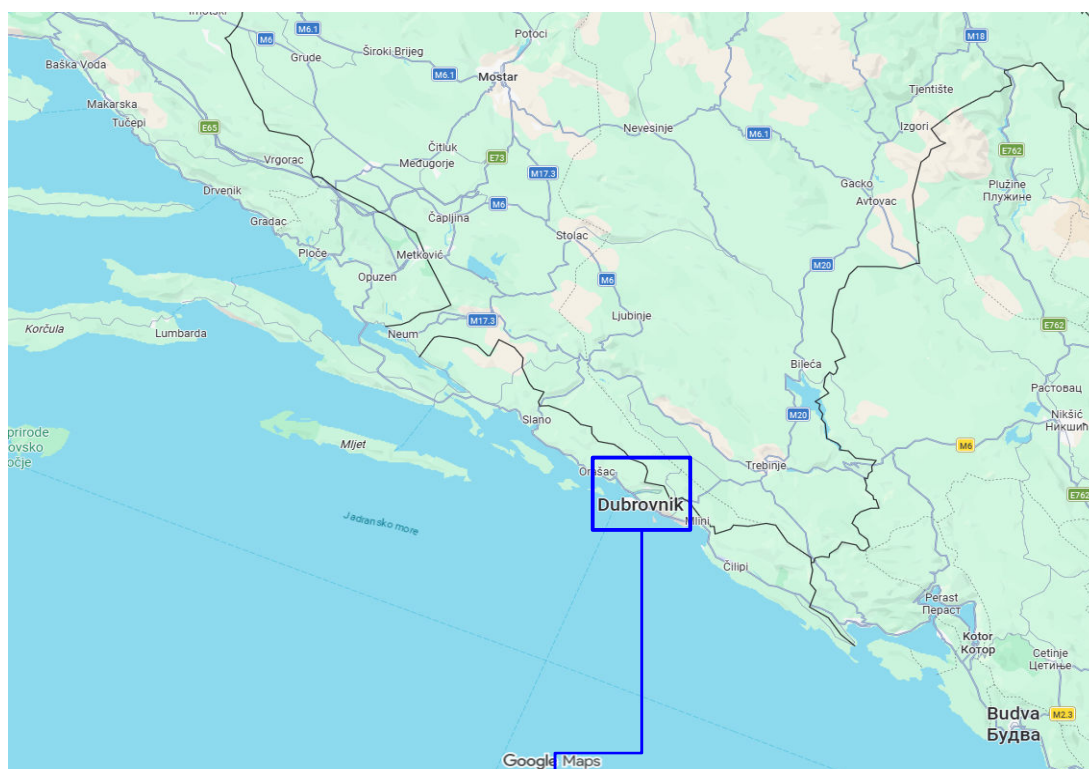
- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.



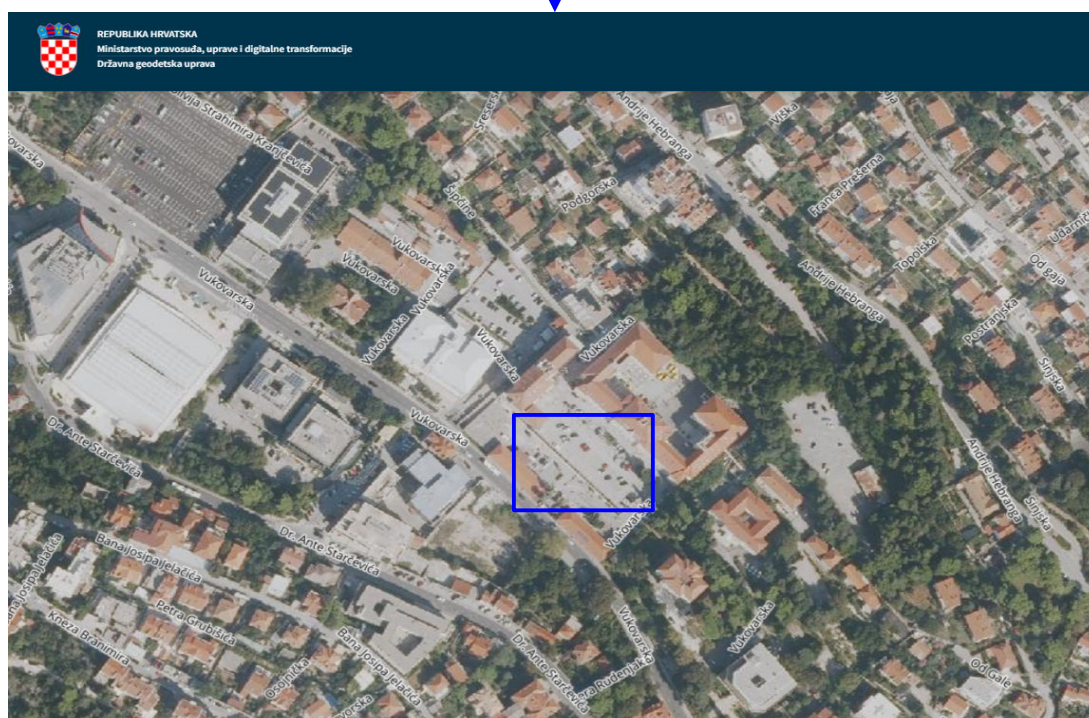
Izradio:

---

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
Sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



**ZEMLJOPISNJA KARTA**



**DETALJNA SITUACIJA**



## 2. NALAZ

### 2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je glede uvida u pribavljenu dokumentaciju.

#### a. Zemljišnoknjižno stanje

U pribavljenom izvratku iz zemljišne knjige iskazano je:

**k.o.** Gruž  
**zk.ul.br.** 2731  
**zk.č.br.** ZGR. 2537

| Suvlasnički dio                                          | Nekretnina                                                       |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 90. Suvlasnički dio: 86/7115 ETAŽNO<br>VLASNIŠTVO (E-90) | poslovni prostor u suterenu čest.zgr. 2537,<br>površine 85,60 m2 |

Vlasnik: **STEČAJNA MASA IZA VE-MIL NEKRETNINE D.O.O. U  
STEČAJU**  
**Zagreb, Vodovodna 20A**  
**OIB: 16418466322**

#### b. Katastarsko stanje

**k.o.** Dubrovnik  
**k.č.br.** 1486/19

Za neslužbenu identifikaciju čestica u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi korišten je servis na web stranici Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave:  
<https://oss.uredjenazemlja.hr>.

REPUBLICA HRVATSKA  
Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije  
Državna geodetska uprava

Katastarski podaci Zemljišnoknjižni podaci

ZK uložak br. 2731, k.o. GRUŽ

Neslužbeni izvadak Izradi izvadak

Posjedovnica I Posjedovnica II Vlastovnica Teretovnica

|                               |                  |   |
|-------------------------------|------------------|---|
| Broj zemljišta (kat. čestice) | <u>485/24</u>    | 📍 |
| Površina                      | Više...          |   |
| Broj zemljišta (kat. čestice) | <u>ZGR. 2535</u> | 📍 |
| Površina                      | Više...          |   |
| Broj zemljišta (kat. čestice) | <u>ZGR. 2537</u> | 📍 |
| Površina                      | Više...          |   |

DUBROVNIK

**PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE**  
 (izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>.)



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku  
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL DUBROVNIK  
 Stanje na dan: 06.07.2026. 10:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999903, GRUŽ

Broj ZK uložka: 2731

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2651/2023  
 Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 90 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

## A

Posjedovnica  
 PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina |     |    | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|----|-----------|
|      |                               |                  | jutro    | čhv | m2 |           |
| 1.   | 485/24                        |                  |          |     |    |           |
| 2.   | ZGR. 2535                     | ZGRADA           |          |     |    |           |
| 3.   | ZGR. 2537                     | ZGRADA           |          |     |    |           |
|      |                               | UKUPNO:          |          |     |    |           |

## DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Primjedba |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|      | Zaprimljeno 14.05.2012. broj Z-2476/12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |
| 3.1  | <p>Na temelju čl. 116 Zakona o izmjenama i dopunama zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/2011), zabilježuje se da je za zgrade upisane u A I (jedan) priložena Uporabna dozvola klasa: UP/I-361-05/01-01/63 urbroj: 2117-05/3-01-3 Ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ureda državne uprave u Dubrovačko - neretvanskoj županiji, Uporabna dozvola klasa: UP/I-361-05/04-01/11 urbroj: 2117-04/3-04-4 Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ureda državne uprave u Dubrovačko - neretvanskoj županiji.</p> |           |

## B

## Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Primjedba |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|      | <b>90. Suvlasnički dio: 86/7115 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-90)</b><br><b>poslovni prostor u suterenu čest.zgr. 2537, površine 85,60 m2.</b><br><b>STEČAJNA MASA IZA VE-MIL NEKRETNINE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 16418466322, VODOVODNA ULICA 20A, 10000 ZAGREB</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |
| 3.1  | <p>Zaprimljeno 25.01.2013. broj Z-452/13</p> <p>Na temelju Rješenja o ovrši Posl.br.Ovr. 22/2013 od 21. siječnja 2013.god..Općinskog suda u Dubrovniku čini se vidljivim da je u C- Teretnom listu zabilježena ovrha u postupku ovrhovoditelja Privredna baka Zagreb dioničko društvo, Zagreb, Račkoga 6, OIB: 02535697732 i ovršenika Informatika Vrbani d.o.o. u st. Zagreb,</p> <p>Rudeška c. 140, OIB: 77766314734 (kao pravni sljednik Ve-Mil d.o.o., Zagreb, Rudeška cesta 140), na nekretnini upisanoj u A I (jedan).</p> |           |



Katastarska općina: 999903, GRUŽ

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2731

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## POSEBNI IZVADAK

## B

## Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                               | Primjedba                          |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 90.1 | Zaprimljeno 08.05.2019.g. pod brojem Z-4308/2019<br><br>ZABILJEŽBA, Na temelju Rješenja posl. br. Ovr-143/2019-2 Općinskog suda u Dubrovniku od 29.04.2019. godine čini se vidljivom ovrha koja je zabilježena u C - listu. | na 90 (1.1), 90 (2.1),<br>90 (3.1) |

## C

## Teretovnica

| Rbr.                                         | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Iznos          | Primjedba |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------|
| <b>1. Na suvlasnički dio: 90 (86/7115)</b>   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                |           |
| 1.1                                          | Pod Z.5450/04 uknjiženo je pravo zalogu za dug u protuvrijednosti kuna , uz uvjete iz ugovora o kreditu, na korist:<br><b>PRIVREDNA BANKA ZAGREB D D</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 230.000,00 EUR |           |
| <b>2. Na suvlasnički dio: 90 (86/7115)</b>   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                |           |
| 2.1                                          | Zaprimljeno 20.04.2009. broj Z-2279/09<br><br>Na osnovi Općeg Sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe, solemniziranog po javnom bilježniku u Zagrebu Nikoli Tadić pod br. Ov. 2610/09, uknjižuje se založno pravo za dug u kunsjoj protuvrijednosti s ugovorenim naknadama, troškovima, te uz ostale uvjete iz Sporazuma, na korist:<br><b>PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 500.000,00 EUR |           |
| <b>3. Na suvlasnički dio: 90 (86/7115)</b>   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                |           |
| 3.1                                          | Zaprimljeno 20.12.2010. broj Z-6947/10<br><br>Na temelju rješenja o osiguranju br. Ovr. 1552/10 Općinskog suda u Dubrovniku od dana 14. prosinca 2010. godine, uknjižuje se pravo zalogu uz naznaku ovršivosti tražbine na temelju ovršnog rješenja Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Zagreb, Ispostave Zagreb Trešnjevka, klasa: UP/I 415-06/2010-001/62, Urbroj: 513-07-01/69-10-03 od 04. kolovoza 2010. godine i zaključka klasa: UP/I - 415-06/10-001/62, urbroj: 513-07-01-69/10-04 od 08. studenog 2010. godine, a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.923-911,83 KN sa zakonskom zateznom kamatom tekućoj na taj iznos od 11. kolovoza 2010. godine po stopi određenoj važećom Odlukom o diskontnoj (eskontnoj) stopi Hrvatske narodne banke uvećanoj za pet postotnih poena do isplate, te za troškove postupka osiguranja u iznosu od 19.231,00 KN, a na korist:<br><b>REPUBLIKA HRVATSKA</b> |                |           |
| <b>4. Na suvlasnički dio: 90 (86/7115)</b>   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                |           |
| 4.1                                          | Zaprimljeno 25.01.2013. broj Z-452/13<br><br>Na temelju Rješenja o ovrsi Posl.br.Ovr. 22/2013 od 21. siječnja 2013.god.. Općinskog suda u Dubrovniku zabilježuje se ovrha pod Posl. br. Ovr. 22/2013 Općinskog suda u Dubrovniku, ovrhovoditelja Privredna banka Zagreb dioničko društvo, Zagreb, Račkoga 6, OIB: 02535697732, na nekretnini ovršenika upisanoj u A I (jedan) a koja zabilježba je učinjena vidljivom u B - listu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |           |
| <b>110. Na suvlasnički dio: 90 (86/7115)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                |           |

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999903, GRUŽ

Broj ZK uložka: 2731

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

| Rbr.  | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Iznos | Primjedba                          |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------------------------|
| 110.1 | <p>Zaprimljeno 08.05.2019.g. pod brojem Z-4308/2019</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRHA, Na temelju Rješenja posl. br. Ovr-143/2019-2 Općinskog suda u Dubrovniku od 29.04.2019. godine, zabilježuje se ovrha u C- listu ovrhovoditelja Privredna banka Zagreb - dioničko društvo, OIB: 02535697732, Radnička 50, 10000 Zagreb, i ovršenika INFORMATIKA VRBANI d.o.o. za poslovne i tehničke usluge, unutarnju i vanjsku trgovinu - u stečaju, OIB: 77766314734, Rudeška cesta 140, 10000 Zagreb (kao pravni slijednik Ve-Mil d. o.o., Zagreb, Rudeška cesta 140), a koja zabilježba je učinjena vidljivom u B - listu.</p> |       | vezano uz B 90 (1.1), (2.1), (3.1) |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.07.2026.



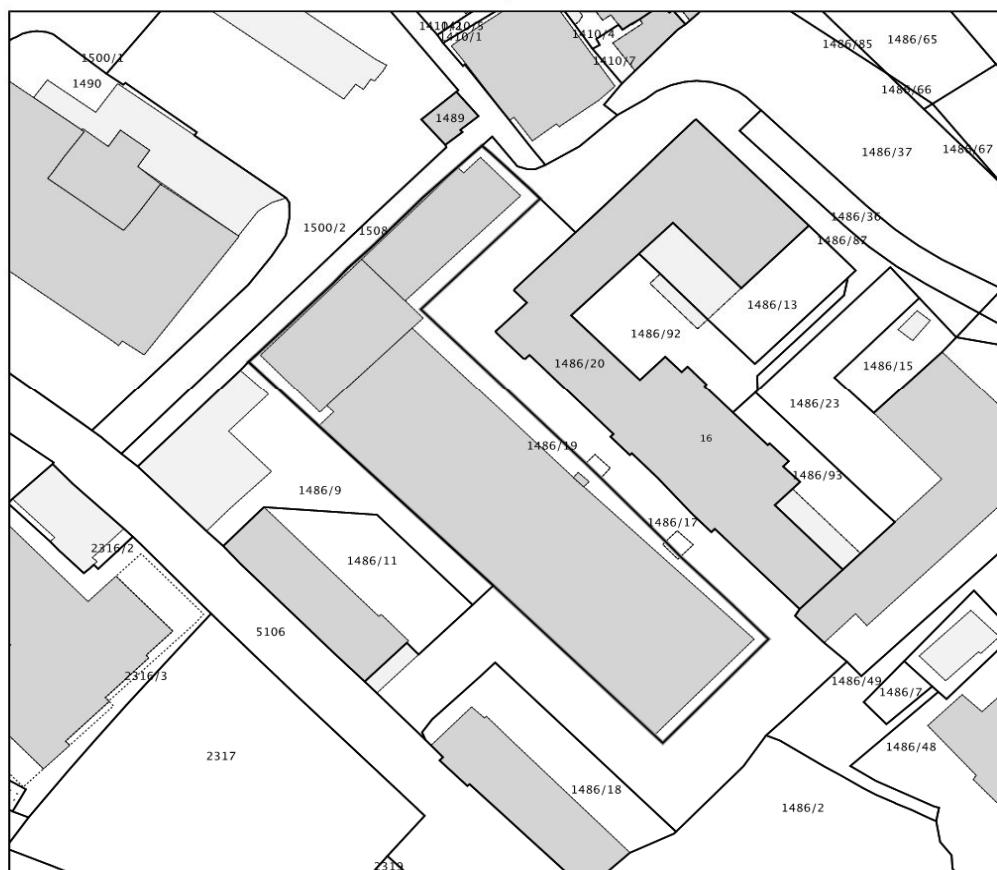
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
DUBROVNIK

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. DUBROVNIK  
k.č.br.: 1486/19

Stanje na dan: 06.07.2026.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000



## 2.2. Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u urbanistički uređenom dijelu grada Dubrovnika, u Vukovarskoj ulici, na lokaciji udaljenoj ca. 1,5 km sjeverozapadno od stare gradske jezgre. Predmetno područje je izgrađeno pretežito višeeetažnim stambenim, stambeno-poslovnim i poslovnim zgradama te obiteljskim kućama. Teren na lokaciji je u blagom padu. Prilazna prometnica je komunalno uređena i opremljena. Ulicom uz predmetnu nekretninu položena je kompletna gradska komunalna infrastruktura: vodovod, električna, kanalizacija i telefonija. Parkiranje je omogućeno na vanjskim javnim parkirališnim mjestima u neposrednoj blizini predmetne nekretnine. Javni gradski prijevoz - autobus, prolazi u blizini predmetne nekretnine.

## 2.3. Opis nekretnine

### 2.3.1. Poslovna zgrada

Predmetna poslovna zgrada izgrađena je ca. 1995. godine, katnosti suterena + prizemlje + 2 kata. Temelji su armiranobetonski. Nosiva konstrukcija je armiranobetonska i dijelom zidana, s međukatnim konstrukcijama od armiranobetonskih ploča. Stubište je unutarnje, armiranobetonsko, završno obrađeno. Pročelja su završno ožbukana i obojana. Krovna konstrukcija je izvedena kao ravni prohodni armiranobetonski krov, na kojem je uređen parkirališni prostor. Vanjska stolarija je aluminijska, ostakljena ravnim staklom. Zgrada je priključena na sljedeće gradske komunalne sisteme: vodovod, električna, kanalizacija i DTK. Zgrada ima ugrađen sustav video-nadzora.

### 2.3.2. Poslovni prostor u dijelu suterena

Predmetni poslovni prostor - lokal nalazi se u dijelu suterena poslovne zgrade s ulazom iz zajedničkog hodnika zgrade. Lokal je dovršen i u funkciji te se koristi kao trgovina tekstilnih proizvoda.

Ulazna vrata su aluminijska, ostakljena ravnim staklom, kao i stolarija koja ogrlašuje predmetni poslovni prostor od zajedničkog hodnika zgrade. Zidovi su ožbukani, gletani i obojeni, a u prostoru sanitarnog čvora završno obrađeni keramičkim pločicama. Strop je izveden kao spuštenu tipa "Armstrong", s ugrađenom rasvjetom i kazetnim klimatizacijskim sustavom. Također je u poslovnom prostoru ugrađen klimatizacijski sustav tipa split sistem. Podovi su završno obrađeni keramičkim pločicama. Instalacije su izvedene podžbučno. U predmetnome poslovnom prostoru izveden je sustav video-nadzora. Održavanje predmetnoga poslovnog prostora je dobro.

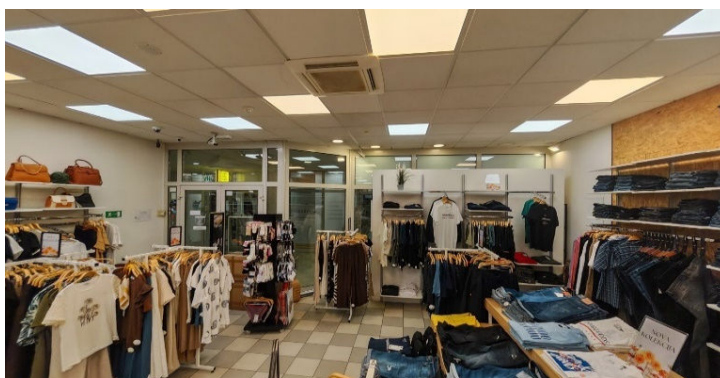
### 2.3.3. Fotodokumentacija



Predmetna poslovna  
zgrada - TC  
"Mercante".



Predmetni poslovni  
prostor.



Predmetni poslovni  
prostor.



Predmetni poslovni  
prostor.





Predmetni poslovni prostor.

## 2.4. Površina

Površina predmetnoga poslovnog prostora utvrđuje se glede izmjere u naravi.

### 2.4.1. Poslovni prostor u dijelu suterena

| Prostorije       | h = 3,03 m | NGP<br>m2    | k    | KVP<br>m2    |
|------------------|------------|--------------|------|--------------|
| Prodajni prostor |            | 83,16        | 1,00 | 83,16        |
| Sanitarni čvor   |            | 3,54         | 1,00 | 3,54         |
| <b>Ukupno:</b>   |            | <b>86,70</b> |      | <b>86,70</b> |

Izmjerom u naravi utvrđena je ukupna korisna vrijednost površine poslovnog prostora od 86,70 m2, dok je u prikazu zk uložka iskazna površina poslovnog prostora od 85,60 m2.

**Potpisani vještak usvaja kao mjerodavnu površinu poslovnog prostora utvrđenu izmjerom u naravi.**

## 2.5. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz zk uložka nekretnine evidentirana je sljedeća zabilježba o priloženim aktima za uporabu predmetne zgrade:

Na temelju čl. 116 Zakona o izmjenama i dopunama zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/2011), zabilježuje se da je za zgrade upisane u A I (jedan) priložena Uporabna dozvola klasa: UP/I-361-05/01-01/63 urbroj: 2117-05/3-01-3 Ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ureda državne uprave u Dubrovačko - neretvanskoj županiji, Uporabna dozvola klasa: UP/I-361-05/04-01/11 urbroj: 2117-04/3-04-4 Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ureda državne uprave u Dubrovačko-neretvanskoj županiji.

**Glede prethodno navedenog, potpisani vještak usvaja da je predmetna poslovna zgrada legalna građevina u smislu Zakona o gradnji (NN 155/25) i Zakona o prostornom uređenju (NN 155/25).**

### 3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

#### 3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

##### Gospodarsko stanje RH

Prema najnovijim makroekonomskim projekcijama HNB-a, u 2026. godini očekuje se nastavak rasta hrvatskog gospodarstva uz postupno usporavanje dinamike. Realni BDP projiciran je na oko 2,8%, pri čemu bi domaća potražnja i dalje trebala biti glavni nositelj rasta osobna potrošnja i investicije. Na tržištu rada očekuje se zadržavanje povoljnih kretanja uz nisku nezaposlenost.

Inflacijski pritisci trebali bi se postupno ublažavati, ali uz razinu i dalje iznad dugoročnog cilja, ukupna inflacija u 2026. projicira se na oko 3,3%. HNB ujedno ističe da će makrobonitetne mjere doprinosti smanjenju domaćih inflacijskih pritisaka i utjecati na dinamiku potražnje financirane kreditima.

Na tržištu stambenih nekretnina u 2025. zabilježena je i dalje izrazita dinamika. U 2026. se, uz usporavanje rasta aktivnosti, postupno smirivanje inflacije i strože uvjete kreditiranja, očekuje umjerenija stopa rasta cijena i izraženija segmentacija tržišta, pri čemu likvidnost i vrijeme izloženosti oglasu postaju važniji korektiv pri izboru usporedivih transakcija.

U komercijalnim segmentima, konzultantske kuće i dalje bilježe aktivnost i razvojne pipelineove, Colliers za 2025. potvrđuje stabilnu potražnju za kvalitetnim uredima u Zagrebu te značajne investicijske i razvojne najave u logistici i retailu, uz rezilijentni investicijski interes. Na europskoj razini za 2026. naglašeno okruženje povišenih dugoročnih kamatnih stopa i povrate više (naglasak na prihodu i aktivnom upravljanju), što je relevantan kontekst i za odabir stopa kapitalizacije.

##### Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com/>.



## 4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

**POREDBENA METODA** – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

**PRIHODOVNA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

**TROŠKOVNA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

**Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine iskazane u pribavljenom izvodu iz zbirke kupoprodajnih cijena za zakupe poslovnih prostora, potpisani vještak odabrao je pojednostavljenu prihodovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.**

#### 4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Temeljem čl. 57. Zakona, potpisani vještak je koristio sljedeće izvore podataka za određivanje jedinične cijene zakupa poslovnog prostora:

- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - zakup poslovnog prostora Dubrovačko-neretvanske županije i Grada Dubrovnika od 21.05.2026. g. pribavljen od stručnih službi Grada Dubrovnika za potrebe izrade elaborata procjene na predmetnoj lokaciji.

#### Iskaz podataka o dostavljenim poredbenim nekretninama:

| R.br. | k.o.      | k.č.br. | Vrsta nekretnine | Namjena poslovnog prostora | Uključen PDV |
|-------|-----------|---------|------------------|----------------------------|--------------|
| 1.    | Dubrovnik | 2387/11 | poslovni prostor | trgovina                   | ne           |
| 2.    | Dubrovnik | 1486/18 | poslovni prostor | trgovina                   | ne           |
| 3.    | Dubrovnik | 1486/19 | poslovni prostor | trgovina                   | ne           |
| 4.    | Dubrovnik | 1486/19 | poslovni prostor | trgovina                   | ne           |
| 5.    | Dubrovnik | 1486/19 | poslovni prostor | trgovina                   | ne           |
| 6.    | Dubrovnik | 2387/2  | poslovni prostor | trgovačka djelatnost       | ne           |

| R.br. | k.o.      | k.č.br. | Datum kupopr. | Ugovorena mj. zakup. (EUR) | Etaža (Kat) | Površina nekretnine (m2) | Jedin. cijena (EUR/m2) |
|-------|-----------|---------|---------------|----------------------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| 1.    | Dubrovnik | 2387/11 | 08.10.2025.   | 1.500,00                   | -           | 22,00                    | 68,18                  |
| 2.    | Dubrovnik | 1486/18 | 16.10.2025.   | 8.000,00                   | suteren     | 337,43                   | 23,71                  |
| 3.    | Dubrovnik | 1486/19 | 15.04.2025.   | 550,00                     | suteren     | 40,60                    | 13,55                  |
| 4.    | Dubrovnik | 1486/19 | 05.02.2024.   | 500,00                     | suteren     | 28,45                    | 17,57                  |
| 5.    | Dubrovnik | 1486/19 | 09.04.2026.   | 400,00                     | suteren     | 24,54                    | 16,30                  |
| 6.    | Dubrovnik | 2387/2  | 01.04.2025.   | 330,00                     | suteren     | 25,00                    | 13,20                  |

REPUBLIKA HRVATSKA  
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI  
eNEKRETNOSTI

|                                                                                                                                                                     |                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>ID Zahtjeva: 107217</b>                                                                                                                                          |                                          |
| <b>Datum podnošenja zahtjeva: 13.5.2026.</b>                                                                                                                        |                                          |
| <b>ZAHTJEV</b><br>ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA<br><small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015)</small> |                                          |
| ŽUPANIJA/GRAD:                                                                                                                                                      | DUBROVNIK                                |
| VRSTA ZAHTJEVA:                                                                                                                                                     | POSLOVNI PROSTOR - ZAKUPNINE             |
| <b>ZADATAK</b>                                                                                                                                                      |                                          |
| Vrsta/opis nekretnosti:                                                                                                                                             | POSLOVNI PROSTOR                         |
| Broj kat. čestice i katastarska općina:<br>(katastar zemljišta)                                                                                                     | DUBROVNIK, DUBROVNIK 1486/19             |
| Broj z.k.č. i z.k.o.:<br>(zemljišna knjiga)                                                                                                                         | GRUŽ ZGR. 2537                           |
| Grad/Općina:                                                                                                                                                        | DUBROVNIK                                |
| Naselje:                                                                                                                                                            | DUBROVNIK                                |
| Ulica/Trg:                                                                                                                                                          | VUKOVARSKA                               |
| Kućni broj:                                                                                                                                                         | 22                                       |
| Slovčani dodatak kućnom broju:                                                                                                                                      |                                          |
| Brojčani dodatak kućnom broju:                                                                                                                                      |                                          |
| Dan vrednovanja:                                                                                                                                                    | 13.5.2026.                               |
| Dan kakvoće:                                                                                                                                                        | 13.5.2026.                               |
| <b>SVRHA</b>                                                                                                                                                        |                                          |
| Vrsta pravnog posla:                                                                                                                                                | PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI |
| <b>DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI</b>                                                                                                                                |                                          |
| Površina (m2):                                                                                                                                                      | 85,60                                    |
| Tlocrtna površina kuće/zgrade:                                                                                                                                      |                                          |
| Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:                                                                                                                           |                                          |
| Površina dvorišta:                                                                                                                                                  |                                          |
| Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:                                                                                                                          |                                          |
| Etaža (kat):                                                                                                                                                        | S - SUTEREN                              |
| Etaža (kat) – broj:                                                                                                                                                 |                                          |
| Etaža (kat) – VE:                                                                                                                                                   |                                          |
| Etažnost zgrade/kuće:                                                                                                                                               |                                          |
| Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):                                                                                                                             |                                          |
| Sobnost stana:                                                                                                                                                      |                                          |
| Položaj (ulični ili dvorišni):                                                                                                                                      | N                                        |
| GBP:                                                                                                                                                                |                                          |
| Godina građenja:                                                                                                                                                    | 2001.                                    |
| Pripadak                                                                                                                                                            |                                          |
| Površina                                                                                                                                                            |                                          |
| Namjena poslovnog prostora:                                                                                                                                         | TRGOVINA                                 |
| <b>OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI</b>                                                                                                              |                                          |
| Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 105/2015):                                                    |                                          |

Stranica 1 od 2



REPUBLIKA HRVATSKA  
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI  
eNEKRETNOSTI

|                                                           |                          |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Vrsta građevinskog korištenja/namjena:                    |                          |
| Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti: |                          |
| Površina:                                                 | 85,60                    |
| <b>NAPOMENA</b>                                           |                          |
|                                                           |                          |
| <b>OVLAŠTENJE</b>                                         |                          |
| Dan izdavanja:                                            | 13.7.2022. 0:00:00       |
| Mjesto izdavanja:                                         | ZAGREB                   |
| Institucija koja je izdala ovlaštenje:                    | ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU |
| Dan isteka važenja ovlaštenja:                            | 13.7.2026. 0:00:00       |
| <b>KONTAKTNI PODATCI</b>                                  |                          |
| Ime:                                                      | HRVOJE                   |
| Prezime:                                                  | BALIJA                   |
| Adresa:                                                   |                          |
| Telefon:                                                  | 098 652 918              |
| e-mail:                                                   | CENZUS1@GMAIL.COM        |



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

**Upravni odjel za gospodarenje nekretninama i opće poslove**  
KLASA: 940-01/26-01/114  
URBROJ: 2117-1-08-26-03  
Dubrovnik, 21. svibnja 2026.

**HRVOJE BALIJA  
ŠESTINSKI DOL 57  
10000 ZAGREB**

**PREDMET:** - poslovni prostor u kat. čest. 1486/19 k.o. Dubrovnik (s.i.)  
- izvadak iz ZKC-a ID:107217  
- 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 zakupa poslovnog prostora, površine 85,60 m<sup>2</sup>, na adresi Vukovarska 22, Dubrovnik.

Uvidom u zbirku kupoprodajnih cijena evidentirani su podatci u k.o. Dubrovnik, koje približno odgovaraju procjenjivanoj nekretnini, a za koje je 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,

S poštovanjem,

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



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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Zatražio/la: HRVOJE BALIJA (35114636609)

ID Izvatka: 79011

|    |                                                             |                                      |                             |                             |                             |                             |                                      |
|----|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1  | R.B.R.<br>NEKRETNOSTI                                       | 1                                    | 2                           | 3                           | 4                           | 5                           | 6                                    |
| 2  | VRSTA UGOVORA                                               | Z                                    | Z                           | Z                           | Z                           | Z                           | Z                                    |
| 3  | ADRESA                                                      | ANDRIJE<br>HERBANGA 35,<br>DUBROVNIK | VUKOVARSKA 14,<br>DUBROVNIK | VUKOVARSKA 22,<br>DUBROVNIK | VUKOVARSKA 22,<br>DUBROVNIK | VUKOVARSKA 22,<br>DUBROVNIK | ANDRIJE<br>HERBANGA 48,<br>DUBROVNIK |
| 4  | VRSTA NEKRETNOSTI                                           | PP                                   | PP                          | PP                          | PP                          | PP                          | PP                                   |
| 5  | K.Č.                                                        | 2387/11                              | 1485/18                     | 1486/19                     | 1486/19                     | 1486/19                     | 2387/2                               |
| 6  | K.O.                                                        | DUBROVNIK                            | DUBROVNIK                   | DUBROVNIK                   | DUBROVNIK                   | DUBROVNIK                   | DUBROVNIK                            |
| 7  | POVRŠINA U<br>PROMETU (m²)                                  | 22                                   | 337,43                      | 40,60                       | 28,45                       | 24,54                       | 25                                   |
| 8  | POVRŠINA PP (m²)                                            | 22                                   | 337,43                      | 40,60                       | 28,45                       | 24,54                       | 25                                   |
| 9  | VRSTA PRIPATKA –<br>POVRŠINA (m²)                           |                                      |                             |                             |                             |                             |                                      |
| 10 | GODINA IZGRADNJE                                            |                                      | 2001                        | 2001                        | 2001                        | 2001                        |                                      |
| 11 | ENERGETSKI RAZRED<br>PREMA Q <sub>net</sub><br>[kWh/(m²·a)] |                                      |                             |                             |                             |                             |                                      |
| 12 | ENERGETSKI RAZRED<br>PREMA E <sub>net</sub><br>[kWh/(m²·a)] |                                      |                             |                             |                             |                             |                                      |
| 13 | nZEB                                                        |                                      |                             |                             |                             |                             |                                      |
| 14 | DIZALO                                                      | NE                                   | NE                          | DA                          | NE                          | NE                          | NE                                   |
| 15 | BROJ NADZEMNIH<br>ETAŽA ZGRADE                              |                                      | 1                           | 2                           | 2                           |                             |                                      |
| 16 | ETAŽA (KAT)                                                 |                                      | S                           | S                           | S                           | S                           | S                                    |
| 17 | POLOŽAJ PP                                                  | U                                    | U                           | N                           | N                           | N                           | N                                    |
| 18 | NAMJENA PP                                                  | TRGOVINA                             | TRGOVINA                    | TRGOVINA                    | TRGOVINA                    | TRGOVINA                    | TRGOVAČKA<br>DJELATNOST              |
| 19 | UGOVORENA<br>MJESEČNA<br>ZAKUPNINA (EUR)                    | 1.500,00                             | 8.000,00                    | 550,00                      | 500,00                      | 400,00                      | 330,00                               |
| 20 | PODLJEŽE NAPLATI<br>PDV                                     | NE                                   | DA                          | NE                          | NE                          | NE                          | NE                                   |
|    | UKLJUČEN PDV                                                | NE                                   | NE                          | NE                          | NE                          | NE                          | NE                                   |
| 21 | DATUM SKLAPANJA<br>UGOVORA                                  | 08.10.2025                           | 16.10.2025                  | 15.04.2025                  | 05.02.2024                  | 09.04.2026                  | 01.04.2025                           |
| 22 | UGOVORENO<br>TRAJANJE ZAKUPA                                | 12 MJESECI                           | 120 MJESECI                 | 36 MJESECI                  | 24 MJESECI                  | 12 MJESECI                  | 12 MJESECI                           |
| 23 | CJENOVNI BLOK                                               | GRUŽ -<br>MJEŠOVITO 4                | GRUŽ -<br>POSLOVNO          | GRUŽ -<br>POSLOVNO          | GRUŽ -<br>POSLOVNO          | GRUŽ -<br>POSLOVNO          | GRUŽ -<br>MJEŠOVITO 4                |
| 24 | STATUS PODATAKA                                             | PROVEDENA<br>EVALUACIJA              | PROVEDENA<br>EVALUACIJA     | PROVEDENA<br>EVALUACIJA     | PROVEDENA<br>EVALUACIJA     | PROVEDENA<br>EVALUACIJA     | PROVEDENA<br>EVALUACIJA              |

**Napomene:**

| R. BR.<br>NEKRETNOSTI | ADRESA                   | NAPOМЕНА                                                        |
|-----------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 4                     | VUKOVARSKA 22, DUBROVNIK | POSLOVNI PROSTOR U SUTERENU ČEST. ZGR. 2537, PLOŠTINE 28,45 M2. |

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi VUKOVARSKA 22, DUBROVNIK odnosno na k.č. 1486/19 k.o. DUBROVNIK, DUBROVNIK.

Predmetna nekretnost 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: 940-01/26-01/114

URBROJ: 2117-1-08-26-02

DUBROVNIK, 21.5.2026.

IZRADIO/IZRADILA:  
SANDRA ŽELENTROVIĆ

**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

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

**PRIPADAK:** L – LOGGIJA, R – RALIKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT

**POLOŽAJ PP:** U – ULIČNI, D – DVORIŠNI

## Određivanje jedinične cijene zakupa

Potpisani vještak izvršio je detaljnu analizu pribavljenog izvotka te se postupkom grubog čišćenja iz razmatranja isključuju transakcije:

- 1., 3., 6. Raspon jediničnih cijena zakupa u izvotku kreće se od 13.20 EUR/m<sup>2</sup> do 68,18 EUR/m<sup>2</sup>. Potpisani vještak smatra da su gornji i donji dio cjenovnog raspona pod utjecajem okolnosti neuobičajeno visokih, odnosno niskih jediničnih cijena, a da srednji dio cjenovnog raspona ispravno prikazuje sadašnje stanje na tržištu nekretnina, pa se iz navedenog razloga iz razmatranja grubim čišćenjem isključuju sve transakcije koje se nalaze u gornjem i donjem dijelu cjenovnog raspona sadržanog u pribavljenom izvotku.

### Iskaz podataka o odabranim poredbenim nekretninama:

| R.br. | k.o.      | k.č.br. | Datum<br>kupopr. | Ugovorena<br>mj. zakup.<br>(EUR) | Etaža<br>(Kat) | Površina<br>nekretnine<br>(m <sup>2</sup> ) | Jedin.<br>cijena<br>(EUR/m <sup>2</sup> ) |
|-------|-----------|---------|------------------|----------------------------------|----------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 2.    | Dubrovnik | 1486/18 | 16.10.2025.      | 8.000,00                         | suteren        | 337,43                                      | 23,71                                     |
| 4.    | Dubrovnik | 1486/19 | 05.02.2024.      | 500,00                           | suteren        | 28,45                                       | 17,57                                     |
| 5.    | Dubrovnik | 1486/19 | 09.04.2026.      | 400,00                           | suteren        | 24,54                                       | 16,30                                     |

#### Napomene:

- Potpisani vještak usvaja da su u podacima o poredbenim nekretninama, iskazane korisne vrijednosti površina nekretnina.
- S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u pribavljenom izvotku iz zbirke kupoprodajnih cijena zakupa poslovnih prostora, potpisani vještak nije mogao pribaviti niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

#### 4.2.1. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

##### a. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem godišnjih indeksnih nizova za zakupe poslovnih prostora na području Grada Dubrovnika, preuzetih iz publikacije Indeksi nizovi za područje županije, Grada Zagreba, odnosno velikog grada Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine s web stranice: <https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug-50/procjena-vrijednosti-nekretnina-8292/indeksni-nizovi-za-podrucje-zupanije-grada-zagreba-odnosno-velikoga-grada/17650>.

| R.br.                        | Datum ugovora | Jed. cijena (EUR/m <sup>2</sup> ) | GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI |        |        | c1 (EUR/m <sup>2</sup> ) | +/- avg. (%) |
|------------------------------|---------------|-----------------------------------|--------------------------|--------|--------|--------------------------|--------------|
|                              |               |                                   | kupopr.                  | sada   | k      |                          |              |
| 2.                           | 16.10.2025.   | 23,71                             | 141,64                   | 141,64 | 1,0000 | 23,71                    | 18,6%        |
| 4.                           | 05.02.2024.   | 17,57                             | 124,77                   | 141,64 | 1,1352 | 19,95                    | -0,2%        |
| 5.                           | 09.04.2026.   | 16,30                             | 141,64                   | 141,64 | 1,0000 | 16,30                    | -18,5%       |
| <b>Prosječna vrijednost:</b> |               |                                   |                          |        |        | <b>19,99</b>             |              |

#### 3.24 Grad Dubrovnik

| INDEKSNI NIZOVI GRAD DUBROVNIK |        |       |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|--------------------------------|--------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Vrsta nekretnine               | GODINA |       |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|                                | 2015   | 2016  | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   | 2025   |
| Grđevinsko zemljište           | 100,00 | 99,55 | 104,13 | 104,38 | 152,90 | 153,21 | 165,31 | 192,37 | 229,22 | 215,51 | 362,30 |
| Poljoprivredno zemljište       |        |       |        |        | 100,00 | 120,01 | 123,01 | 125,70 | 126,07 | 170,28 | 173,34 |
| Stanovi/apartmani              | 100,00 | 90,90 | 89,99  | 135,75 | 124,64 | 132,85 | 179,57 | 167,73 | 182,79 | 185,09 | 190,89 |
| Stanovi/apartmani najam        |        |       |        |        |        | 100,00 | 123,95 | 141,32 | 174,03 | 179,26 | 211,13 |
| Poslovni prostori              |        |       |        |        |        | 100,00 | 116,28 | 124,79 | 170,47 |        | 189,25 |
| Poslovni prostori zakup        |        |       |        |        |        | 100,00 | 110,22 | 114,35 |        | 124,77 | 141,64 |

\*Pristupljeno: 07. travnja 2026. godine, [INDEKSNI-NIZOVI-TABLICA-1.pdf](#)

\*\*Izješće o tržištu nekretnina za 2025. godinu, 24. ožujka 2026. godine, <https://www.dubrovnik.hr/upravni-odjeli/upravni-odjel-za-gospodarenje-imovinom-opce-pravne-poslove/procjena-vrijednosti-nekretnina>

#### INDEKSNI NIZOVI ZA ZAKUPE POSLOVNIH PROSTORA NA PODRUČJU GRADA DUBROVNIKA

## b. Interkvalitativno izjednačenje

| KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA                   |    |      |      |                              |                              |                              |
|---------------------------------------------------------------|----|------|------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| OZNAKA NEKRETNINE<br>JEDINIČNA CIJENA c1<br>VRSTA TRANSAKCIJE |    |      |      | 2.<br>23,71<br>zakup<br>1,00 | 4.<br>19,95<br>zakup<br>1,00 | 5.<br>16,30<br>zakup<br>1,00 |
| LOKACIJA                                                      |    |      |      |                              |                              |                              |
| 0,80                                                          | do | 1,20 | 1,00 | 1,00                         | 1,00                         | 1,00                         |
|                                                               |    |      |      | 1,00                         | 1,00                         | 1,00                         |
| MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA                       |    |      |      |                              |                              |                              |
| 0,90                                                          | do | 1,10 | 1,00 | 1,00                         | 1,00                         | 1,00                         |
|                                                               |    |      |      | 1,00                         | 1,00                         | 1,00                         |
| VELIČINA (m2)                                                 |    |      |      |                              |                              |                              |
| 0,90                                                          | do | 1,10 | 1,00 | 1,00                         | 1,00                         | 1,00                         |
|                                                               |    |      |      | 1,00                         | 1,00                         | 1,00                         |
| ETAŽA                                                         |    |      |      |                              |                              |                              |
| 0,90                                                          | do | 1,10 | 1,00 | 1,00                         | 1,00                         | 1,00                         |
|                                                               |    |      |      | 1,00                         | 1,00                         | 1,00                         |
| FIZIČKE KARAKTERISTIKE                                        |    |      |      |                              |                              |                              |
| 0,90                                                          | do | 1,10 | 1,00 | 1,00                         | 1,00                         | 1,00                         |
|                                                               |    |      |      | 1,00                         | 1,00                         | 1,00                         |
| STAROST ZGRADE                                                |    |      |      |                              |                              |                              |
| 0,90                                                          | do | 1,10 | 1,00 | 1,00                         | 1,00                         | 1,00                         |
|                                                               |    |      |      | 1,00                         | 1,00                         | 1,00                         |
| OPĆE STANJE                                                   |    |      |      |                              |                              |                              |
| 0,90                                                          | do | 1,00 | 1,00 | 1,00                         | 1,00                         | 1,00                         |
|                                                               |    |      |      | 1,00                         | 1,00                         | 1,00                         |
| Korekcijski koeficijent:                                      |    |      |      | 1,0000                       | 1,0000                       | 1,0000                       |
| Usklađena jedinična cijena c2:                                |    |      |      | 23,71                        | 19,95                        | 16,30                        |



### Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene 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 +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

| R.br.                        |  | c2<br>(EUR/m2) | +/- avg.<br>(%) |
|------------------------------|--|----------------|-----------------|
| 2.                           |  | 23,71          | 18,6%           |
| 4.                           |  | 19,95          | -0,2%           |
| 5.                           |  | 16,30          | -18,5%          |
| <b>Prosječna vrijednost:</b> |  | <b>19,99</b>   |                 |

Nema značajnih odstupanja.

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja usklađenih cijena. Dakle, jedinična cijena zakupa predmetne nekretnine iznosi:

$$c = 19,99 \text{ EUR/m}^2$$

### OOVK - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Procjena OOVK izvršit će se postupkom faktora korištenja (FK), kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

|                                           |          |                   |
|-------------------------------------------|----------|-------------------|
| G1 - godina gradnje zgrade:               | 1995 .g. |                   |
| G2 - godina posljednje adaptacije:        | 2015 .g. | (ocjena vještaka) |
| G3 - zamjenska godina:                    | 2005 .g. |                   |
| Starost:                                  | 21 g.    |                   |
| OVK - održivi vijek korištenja:           | 80 g.    |                   |
| G/OVK =                                   | 0,26     |                   |
| OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja: |          |                   |

FK matrica:

| A | B | C | FK  |
|---|---|---|-----|
| 1 | 2 | 2 | 2,0 |

**OOVK: 65,0% ( 52,0 g.)**

#### 4.2.2. Tržišna vrijednost nekretnine

S obzirom na izračunati OOVK i Čl. 41. St. (3) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, izraz za prihodovnu metodu svodi se na:

$$PV = PG * M$$

PV ... prihodovna vrijednost nekretnine  
 PG ... čisti prihod građevine  
 M ... multiplikator

##### - Poslovni prostor u dijelu suterena

KVP: 86,70 m<sup>2</sup>  
 Tržišna zakupnina za poslovni prostor: 19,99 EUR/m<sup>2</sup>  
 Popunjenost: 95%  
 Troškovi gospodarenja : 18%

##### Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):

tržišna stopa kapitalizacije: 6,0%

##### Prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka (prilog 13.):

položaj nekretnine (-1,0% do 1,0%): 0,0%  
 kvaliteta građevine (-0,5% do 1,0%): 0,0%  
 gospodarska situacija (-0,5% do 1,0%): 0,0%  
 razvojni potencijal nekretnine (0,0% do -2,0%): 0,0%

|                |             |
|----------------|-------------|
| <b>Ukupno:</b> | <b>6,0%</b> |
|----------------|-------------|

Ukupni godišnji prihodi:  
 $12 * 0,95 * 86,70 * 19,99 =$  19.757,72 EUR

Troškovi gospodarenja:  
 $19.757,72 * 0,18 =$  - 3.556,39 EUR

PG - čisti prihod: 16.201,33 EUR

M - multiplikator (prilog 14.): 15,86

OOVK: 52  
 prilagođena stopa kapitalizacije: 6,0%

PV - prihodovna vrijednost nekretnine:  
 $16.201,33 * 15,86 =$  256.953,05 EUR

|                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| <b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST:</b>         | <b>257.000,00 EUR</b> |
| <b>(Pravilnik; Čl. 68. St. 5.)</b> |                       |

c = 2.963,70 EUR /m<sup>2</sup> KVP poslovnog prostora

## 5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

### 5.1. Predmet procjene

Nekretnina: **POSLOVNI PROSTOR U DIJELU SUTERENA  
TRGOVAČKOG CENTRA "MERCANTE"**

Lokacija: **Dubrovnik, Vukovarska 22**

k.o. **Gruž**  
 zk.ul.br. **2731**  
 zk.č.br. **ZGR. 2537**

| Suvlasnički dio                                          | Nekretnina                                                                   |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 90. Suvlasnički dio: 86/7115<br>ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-90) | poslovni prostor u suterenu čest.zgr. 2537,<br>površine 85,60 m <sup>2</sup> |

5.2. Vlasnik **STEČAJNA MASA IZA VE-MIL NEKRETNINE D.O.O. U  
STEČAJU**  
**Zagreb, Vodovodna 20A**  
 OIB: **16418466322**

### 5.3. Površina

|                                    | NGP (m <sup>2</sup> ) | KVP (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Poslovni prostor u dijelu suterena | 86,70                 | 86,70                 |

|                |              |              |
|----------------|--------------|--------------|
| <b>Ukupno:</b> | <b>86,70</b> | <b>86,70</b> |
|----------------|--------------|--------------|

### 5.4. Tržišna vrijednost nekretnine

|                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| <b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST:</b>         | <b>257.000,00 EUR</b> |
| <b>(Pravilnik; Čl. 68. St. 5.)</b> |                       |

c = 2.964,24 EUR /m<sup>2</sup> KVP poslovnog prostora

Iskazane cijene ne uključuju poreze koji se obračunavaju prilikom prometa nekretnina.

Zagreb, srpanj 2026.g.



Izradio:

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
 Sudski vještak za graditeljstvo  
 i procjenu nekretnina