



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD KAŠTELA
Gradonačelnik

KLASA: 940-01/14-01/0007

URBROJ: 2134/01-1/1-15-4

Kaštel Sućurac, 26. siječnja 2015.

Na temelju članka 58. Statuta Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 9/09, 8/11, 6/13, 8/13) Gradonačelnik Grada Kaštela donosi

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se Prijedlog Odluke o kupovini dijela nekretnine u k.o. Kaštel Novi i dostavlja Gradskom vijeću na usvajanje.
2. Izvjestitelj na sjednici Gradskog vijeća je Antonio Bartulović.

Gradonačelnik

mr. Ivan Udovičić

Dostaviti:

1. Predsjednik Gradskog vijeća
2. U omot spisa

Na temelju članka 43. Statuta Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela" broj 9/09, 8/11, 6/13, 8/13, 10/14) Gradsko vijeće Grada Kaštela na sjednici održanoj dana 2014. donijelo je slijedeću:

ODLUKU

o kupovini dijela čest. zem. 1048 k.o. Kaštel Novi
- Rudine reciklažno dvorište

I

Odobrava se kupovina 1078/2406 dijela čest. zem. 1048 k.o. Kaštel Novi, upisana prava vlasništva Žanić Antona pok. Mate za 608/1024 dijela, Žanić Jure pok Mate za 192/1024 dijela, Žanić Antona pok Mate za 56/1024 dijela, Žanić Jurslava pok Mate za 56/1024 dijela, Žanić Joška pok Mate za 56/1024 dijela, Ševo Ivana pok. Tome za 14/1024 dijela, Ševo Grge sina Ivana za 21/1024 dijela i Tranfić Snježane ž. Vinka za 21/1024 dijela, za dio koji pripada Juri-Jurislavu Žaniću pok. Mate, Grgi Ševo pok Ivana i Tranfić Snježani ž. Vinka, površine 1069 m² u iznosu od 472.561,00 kuna;

II

Za provedbu ove odluke zadužuje se Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i imovinsko pravne poslove.

III

Ovlašćuje se gradonačelnik za potpisivanje kupoprodajnog ugovora prema utanačenjima iz točke I ove odluke.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA:

Denis Ivanović, dipl. ing.

OBRAZLOŽENJE

Čest. zem. 1048 k.o. Kaštel Novi u zemljišnoj knjizi upisana je prava vlasništva Žanić Antona pok. Mate za 608/1024 dijela, Žanić Jure pok. Mate za 192/1024 dijela, Žanić Antona pok. Mate za 56/1024 dijela, Žanić Jurslava pok. Mate za 56/1024 dijela, Žanić Joška pok. Mate za 56/1024 dijela, Ševo Ivana pok. Tome za 14/1024 dijela, Ševo Grge sina Ivana za 21/1024 dijela i Tranfić Snježane ž. Vinka za 21/1024 dijela.

Anton Žanić pok. Mate, Jurislav-Jure Žanić pok. Mate, Grgo Ševo pok. Ivana i Snježana Tranfić ž. Vinka rođ. Ševo pok. Ivana sklopili "Sporazum o utvrđivanju suvlasničkih dijelova i diobi nekretnine" te "Ispravak sporazuma o utvrđivanju suvlasničkih dijelova i diobi nekretnine", iz kojih je vidljivo da je Antonu Žaniću pok. Mate na ime njegovog suvlasničkog dijela pripalo 1328/2406 idealna dijela cijelog, dok je Juroslavu-Juri Žaniću pok. Mate, Grgi Ševo pok. Ivana i Snježani Tranfić ž. Vinka na ime njihova suvlasničkog dijela pripalo 1078/2406 idealnog dijela cijelog.

Čest. zem. 1048 k.o. Kaštel Novi prema važećem UPU broj: 4 – korištenje i namjena površina nalazi se u zoni Z1 – javne zelene poršine.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo Antonija Vidjak, građ. ing. izradila je procjenu tržišne vrijednosti zemljišta od prosinca 2014. po kojoj dio čest. zem. 1048 k.o. Kaštel Štafilić površine 10691m², iznosi 472.561,00 kuna.

Predlaže se usvajanje Odluke o kupovini dijela čest. zem. 1048 k.o. Kaštel Novi u svrhu izgradnje reciklažnog dvorišta.

PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti č.z. 1048 k.o. Kaštel Novi

Č: ZEM: dio č.z. 1048;
K.O. Kaštel Novi

POSJEDNIK: Žanić Anton, p. Mate i dr.
VLASNIK : Žanić Anton, p. Mate i dr.

NARUČITELJ: GRAD KAŠTELA
Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i
imovinsko-pravne poslove

IZRADILA: stalni sudski vještak za graditeljstvo

Antonija Vidjak
Antonija Vidjak grad.ing.



Split, prosinac 2014. god.

1. UVODNE NAPOMENE

Zahtjevom Grada Kaštela, Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i imovinsko-pravne poslove, Klasa:940-06/14-01/0002; Urbroj:2134/01-02/1-14-18 od 02.12.2014 godine zatražena je procjena tržišne vrijednosti zemljišta označenog kao dio „A“ č.z. 1048 k.o. Kaštel Novi, a sve prema Skici izmjere izrađenoj od ovl. ing. geodezije Zvonko Buntić dana 21.11.2014 god.

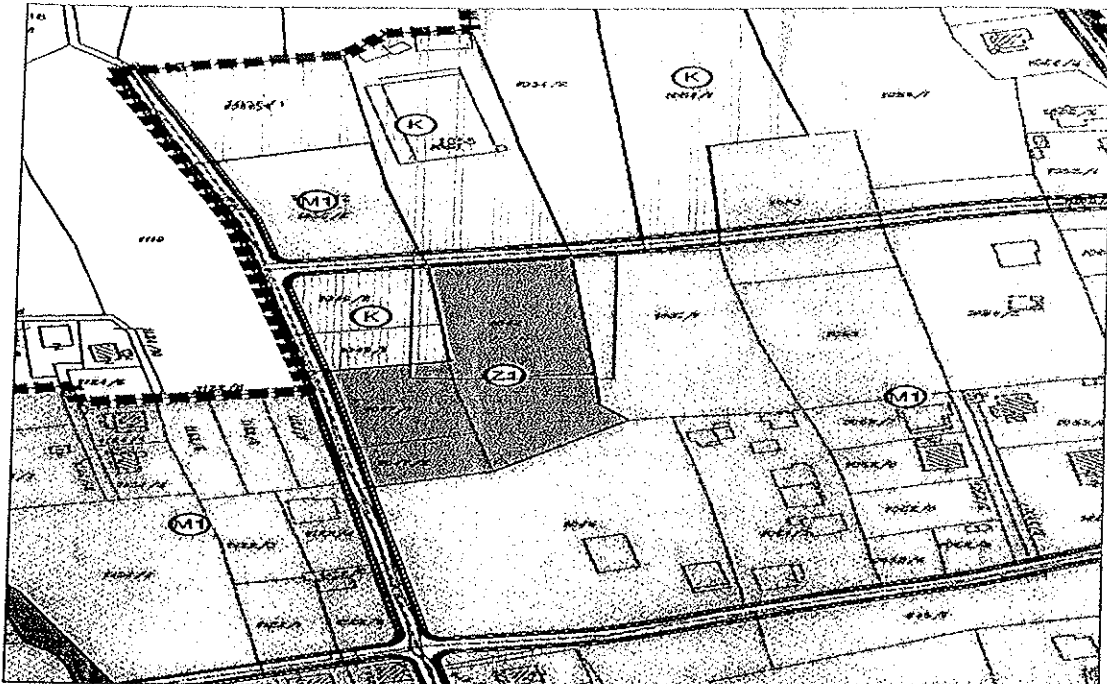
Procjena je napravljena na temelju izvršenog očevida i prikupljenih potrebnih podataka.

Lokacija: dio č.zem. 1048 P= 1.069,00 m² k.o. Kaštel Novi

2. NALAZ



Preslik dijela kartografskog prikaza GUP-a Kaštela Izmjene i dopune, MJ 1:10000 sa prikazom položaja predmetnog zemljišta (označeno crvenim kvadratom)



Preslik dijela kartografskog prikaza korištenja i namjene površina UPU Rudine (UPU broj 4), MJ1:2000 sa prikazom položaja predmetnog zemljišta (crveni pravokutnik)

Zemljište označeno kao čest. zem. 1048 k.o. Kaštel Novi, predio Rudine, prema Izmjenama i dopunama PPU grada Kaštela nalazi se u neizgrađenom građevinskom području naselja, a prema GUP-u grada Kaštela nekretnina se nalazi u zoni „M1-mješovita namjena pretežito stambena“. Prema važećem UPU broj 4 – korištenje i namjena površina – nekretnina se nalazi u zoni Z1- javne zelene površine-javni park.

Zemljište je građevinsko, neizgrađeno, pravilnog oblika, i smješteno je u blizini lokalne ceste s njezine istočne strane. Nekretnina nema pristup s javno prometne površine već se na nju može pristupiti preko nekretnina koje su smještene s njezine zapadne strane a nalaze se uz lokalnu cestu (č.z. 1049/2;1049/1;). Neposredni okoliš je djelomično izgrađen. Odvodnja oborinskih voda terenom, infrastrukturni priključci se nalaze u neposrednoj blizini. Na lokaciji nema izvora buke ni izvora zagađenja koji bi bili poznati ili uočljivi.

Prema upisu u katastarskom operatu nekretnina je upisana kao pašnjak.

Na parceli nema građevinskih poboljšica.

Čestica zemlje 1048 k.o. Kaštel Novi prema podacima katastra PL 3804 i ZK ulošku broj 3295 ima ukupnu površinu od 2.406 m².

Prema Skici izmjere za č.z. 1048 koja je izrađena u svrhu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, poduzeće „GEO-BAZA“ izvršilo je parcelaciju čestice. Čestica je podijeljena u dva dijela i to u smjeru sjever-jug. Zapadni idealni dio označen kao „A“ i šrafiran ljubičastom bojom ima površinu od 1.069 m², a istočni označen kao „B“ i šrafiran zelenom bojom ima površinu od 1.316 m².

Ispravkom Sporazuma o utvrđivanju suvlasničkih dijelova i diobi nekretnine koji je sklopljen u uredu javnog bilježnika Joško Donika-Stanojević dana 01.12.2014 god. i ima oznaku OU-250/14-2 ugovaratelji su utvrdili:

- dio na Skici izmjere označen kao „A“ i šrafiran ljubičastom bojom, u površini od 1.069 m² pripada Jurislavu Žaniću, p. Mate, Grgi Ševo, p. Ivana i Snježani Tranfić, ž. Vinka a što predstavlja 1078/2406 idealnog dijela cijele č.z. 1048 k.o. Kaštel Novi.
- dio na Skici izmjere označen kao „B“ i šrafiran zelenom bojom, u površini od 1.316 m² pripada Antonu Žaniću, p. Mate a što predstavlja 1328/2406 idealnog dijela cijele č.z. 1048 k.o. Kaštel Novi.

3. PROCJENA

Obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Uredba i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuje kod ove procjene služila sam se javno dostupnim podacima za slične nekretnine. Poznate cijene staviti će se u direktnu korelaciju sa procjenjivanim zemljištem. Za usporednu metodu se uzimaju kao poredbene nekretnine tri zemljišta sličnih obilježja. S obzirom na sve naprijed navedeno, a sukladno Uredbi i Pravilniku izabire se usporedna metoda procjene za procjenu vrijednosti zemljišta.

Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, izgrađenih objekata, nedostataka i posebnih obilježja.

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima cijenama, a ostale poznate prednosti-nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu.

3.1. POREDBENE NEKRETNINE

Usporedba 1

Objavljen:[http://www.njuškalo.hr/prodaja zemljišta/splitsko-dalmatinska? locationId=7292
&adsWithlinages=1&landTypeld=235](http://www.njuškalo.hr/prodaja_zemljišta/splitsko-dalmatinska?locationId=7292&adsWithlinages=1&landTypeld=235)

Površina: 2.198,00 m²
Namjena: stambena M1
Cijena: 186.830,00 €

Usporedba 2

Objavljen:[http://www.njuškalo.hr/nekretnine/gradevinsko-zemljište-kaštel-1000 m²-oglas-
-10485809](http://www.njuškalo.hr/nekretnine/gradevinsko-zemljište-kaštel-1000-m2-oglas-10485809)

Površina: 1.000,00 m²
Namjena: stambena M1
Cijena: 60.000,00 €

Usporedba 3

Objavljen:[http://www.njuškalo.hr/nekretnine/zemljište-prodaja-kaštel-1141 m²-oglas-
-9566728](http://www.njuškalo.hr/nekretnine/zemljište-prodaja-kaštel-1141-m2-oglas-9566728)

Površina: 1.141,00 m²
Namjena: stambena M1
Cijena: 91.280,00 €

r.b.	lokacija/mjesto	opis/namjena	cijena (€)	površ. čestice m ²	Cijena €/m ²
1.	K. Novi-Rudine	građ. zemljište	186.830,00	2.198,00	85,00
2.	K. Novi-Rudine	građ. zemljište	60.000,00	1.000,00	60,00
3.	K. Novi-Rudine	građ. zemljište	91.280,00	1.141,00	80,00

Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

	procjenjivana nekretnina	usporedba 1	usporedba 2	usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Prodajna cijena		186.830,00 €	60.000,00 €	91.280,00 €
Netto korisna površina	1.075,00	2.198,00	1.00,00	1.141,00
Cijena po m ²		85,00	60,00	80,00
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije		prodaja	prodaja	prodaja
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena		186.830,00	60.000,00	91.280,00
Prilagođena prodajna cijena m ²		85,00	60,00	80,00
Datum transakcije		2014	2014	2014
Vlasnička prava	knjižno	knjižno	knjižno	knjižno
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		85,00	60,00	80,00
FIZIČKI ASPEKTI				
Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		85,00	60,00	80,00
Pristup uređen/neuređen	nema pristup	uređen	uređen	uređen
prilagodba		0,95	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m ²		80,75	57,00	76,00
Zona namjenc	javna zelena površ.	stambena	stambena	stambena
Prilagodba		0,90	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m ²		72,67	51,30	68,40
Veličina m ²	1.075,00	2.198,00	1.000,00	1.141,00
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		72,67	51,30	68,40
mikrolokacija	lošija od prosječne	prosječna	prosječna	prosječna
prilagodba		0,90	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m ²		65,40	46,17	61,56
buka	tolerantna	isto	isto	isto
prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		65,40	46,17	61,56
Komunalna infrastruktura	u blizini	isto	isto	isto
prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		65,40	46,17	61,56
Konfiguracija terena	dobra	isto	isto	isto
prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		65,40	46,17	61,56
Zagađenje okoliša	nije poznato	isto	isto	isto
prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		65,40	46,17	61,56
Indikator vrijednosti po m ²	57,71	65,40	46,17	61,56

Usklađena vrijednost po m²

57,71 €/m²

Vrijednost nekretnine: $1.069,00 \text{ m}^2 \times 57,71 \text{ €/m}^2 = 61.691,99 \text{ €}$
Vrijednost nekretnine zaokruženo iznosi **61.692,00 €**
Tečaj na dan 20.12.2014 1€ = 7,66 kn

4. STRUČNO MIŠLJENJE

Prema prethodno iznijetom i opisanom zaključujem sljedeće:

- Naknada za zemljište označeno kao dio „A“ č. zem. 1048; k.o. Kaštel Novi iznosi:

61.692,00 € ili 472.561,00 kn

Napomena: Vrijednost poljoprivrednih kultura nije predmet ovog nalaza i mišljenja.

Sudski vještak :
Antonija Vidjak građ.ing.

Antonija Vidjak

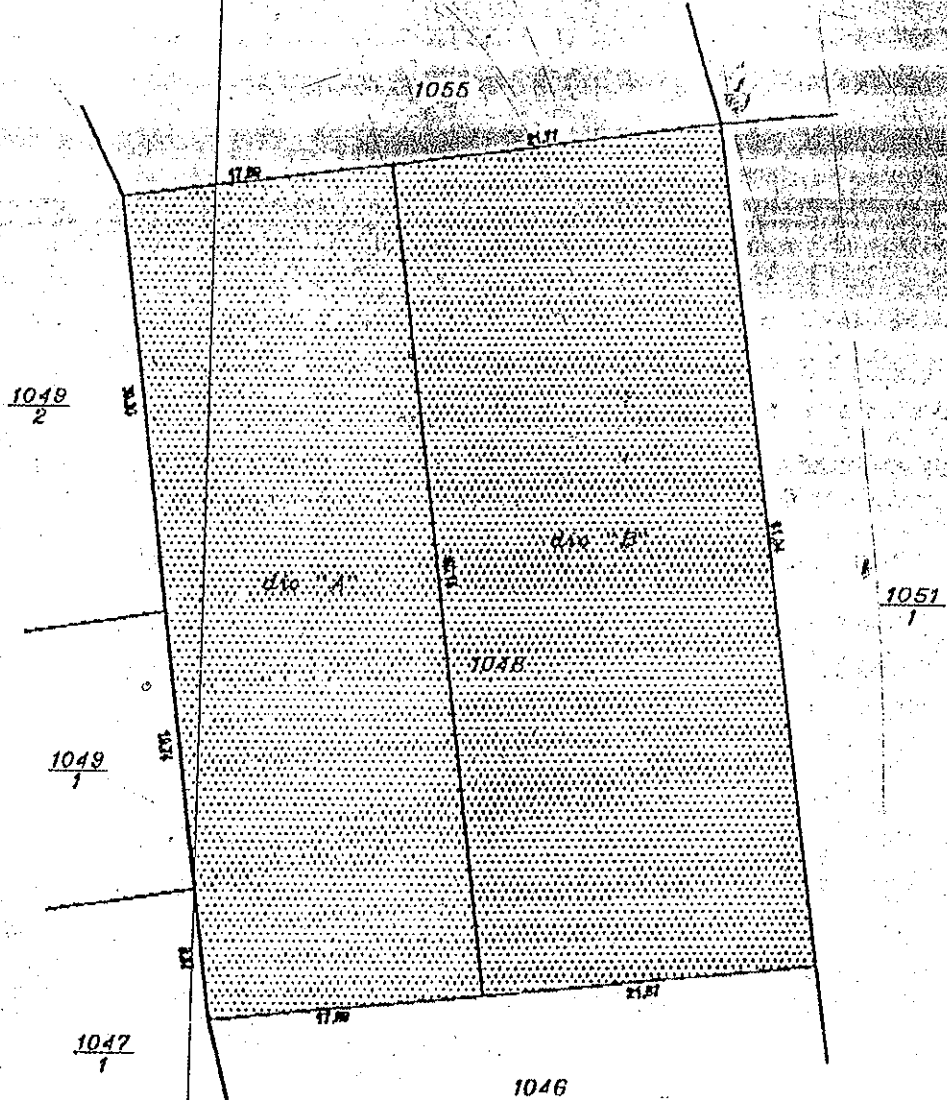


PRILOZI:

1. Skica izmjere č.z. 1048 k.o. Kaštel Novi

Skica izmjere č.zem. 1048 k.o. K. Novi
u svrhu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa

M = 1 : 500



Kazalo:

- Katstarske granice parcele
- - - Granica idealnih - realnih dijelova.
- 1048 Broj č.zem. prema službenoj katastarskoj evidenciji.
- dio "A" Oznaka idealnog dijela č.zem.

Površino:

Stvarna površina dijela "A", koji je na skici šrafliran ljubičastom bojom iznosi 1069m², što je u idealnom dijelu 1078/2406 od č.zem. 1048 K.O. K. Novi
Stvarna površina dijela "B", koji je na skici šrafliran zelenom bojom iznosi 1316m², što je u idealnom dijelu 1328/2406 od č.zem. 1048 K.O. K. Novi

Napomena:

- * Ova skica pravno je ništavna bez odgovarajućeg ovjerenog pravnog akta
- * Granice posjeda prilikom snimanja pokazali vlasnici

Ovlašteni inženjer geodetizije
GEO-BAZA d.o.o.
Kastel Lukša

Izradio:

Zvonko Buntić
ZVONKO BUNTIĆ ovl. ing. geod.

Kastela, 21.11.2014. god.



GEO-BAZA d.o.o.
PODUZEĆE ZA GEODEZIJU I PROJEKTIRANJE
Kastel Lukša, Put sv. Lovre 35A

Zvonko Buntić