**REPUBLIKA HRVATSKA**
**SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA**
GRAD KAŠTELA
Gradonačelnik

KLASA: 940-06/17-01/0061
URBROJ: 2134/01-1/1-17-2

Kaštel Sućurac, 07. prosinca 2017.

Na temelju članka 58. Statuta Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 9/09, 8/11, 6/13, 8/13, 10/14) Gradonačelnik Grada Kaštela donosi

**ZAKLJUČAK**

1. Utvrđuje se Prijedlog Odluke o sklapanju nagodbe o naknadi za zemljište preneseno u vlasništvo Grada označeno kao čest. zem. 2250/1, 2249/1, 2248/1 i 2247/1 sve k.o. Kaštel Sućurac, Gradskom vijeću na usvajanje.

2. Izvjestitelj na sjednici Gradskog vijeća je mr. sc. Marija Pelivan, Pročelnica Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo i imovinsko pravna poslove.

GRADONAČELNIK

Denis Ivanović dipl. ing.

REPUBLIKA HRVATSKA GRAD KAŠTELA GRADONAČELNIK KAŠTEL SUĆURAC SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA

**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 2017. donijelo je slijedeću:

# ODLUKU

o sklapanju nagodbe za zemljište preneseno u vlasništvo Grada Kaštela
označeno kao čest. zem. 2250/1, 2249/1, 2248/1, 2247/1 k.o. Kaštel Sućurac

I

Grad Kaštela kao obveznik naknade za zemljište preneseno u vlasništvo Grada Kaštela od tvrtke Damor d.o.o., označeno kao čest. zem. 2250/1 površine 91m$^2$, 2249/1 površine 437 m$^2$ , 2248/1 površine 112 m$^2$, 2247/1 površine 272 m$^2$ sve k.o. Kaštel Sućurac sklopit će nagodbu o naknadi ispred nadležnog Ureda za imovinsko pravne poslove, Ispostava Kaštela, Splitsko dalmatinske županije, u ukupnom iznosu od 854.902,93 kuna koji je utvđen po ovlaštenom sudskom vještaku i procjenitelju za graditeljstvo Roku Mijanoviću od 12.09.2017.

II

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

III

Ovlašćuje se gradonačelnik za potpisivanje Nagodbe o naknadi prema utanačenjima iz članka I ove odluke.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA:

m. sc. Ivan Udovičić

# O B R A Z L O Ž E N J E

Damor d.o.o. pred Uredom državne uprave u Splitsko dalmatinskoj županiji, Ispostava Kaštela dao je Izjavu o prijenosu u vlasništvo Gradu Kaštela čest. zem. 2250/1 površine 91 $m^2$, 2249/1 površine 437 $m^2$, 2248/1 površine 112 $m^2$, 2247/1 površine 272 $m^2$ sve k.o. Kaštel Sućurac pozivom na članak 170. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17).

Sukladno Urbanističkom planu uređenja Brižine II izrađen je parcelacijski elaborat kojim je

- čest. zem. 2250/1 površine 527 $m^2$, cijepana na čest. zem. 2250/1 površine 91 $m^2$ i čest. zem. 2250/2 površine 436 $m^2$,
- čest. zem. 2249/1 površine 1372 $m^2$ cijepana na čest. zem. 2249/1 površine 437 $m^2$ i čest. zem. 2249/2 površine 935 $m^2$,
- čest. zem. 2248/1 površine 187 $m^2$, cijepana na čest. zem. 2248/1 površine 112 $m^2$ i čest. zem. 2248/2 površine 75 $m^2$,
- čest. zem. 2247/1 površine 466 $m^2$ cjepalna na čest. zem. 2247/1 površine 272 $m^2$ i čest zem. 2247/2 površine 194 $m^2$, sve k.o. Kaštel Sućurac.

Novonastale čest. zem. 2250/1, 2249/1, 2248/1 i 2247/1 sve k.o. Kaštel Sućurac prema UPU Brižine II čine prometnicu.

Članak 170. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17) kaže:
"Vlasnik neizgrađenog i neopterećenog zemljišta na kojem je urbanističkim planom uređenja planirano građenje, odnosno uređenje površine javne namjene može to zemljište prenijeti u vlasništvo jedinice lokalne samouprave."

Ovlašteni sudski vještak za graditeljstvo i procjenitelj za graditeljstvo Roko Mijanović izradio je procjembeni elaborat o tržišnoj vrijednosti nekretnina označeni kao čest. zem. 2250/1, 2249/1, 2248/1 i 2247/1 sve k.o. Kaštel Sućurac, od 12. rujna 2017., za koje je Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Kaštela dalo mišljenje KLASA: 022-06/17-02/0013, URBROJ: 2134/01-07-01/12-17-2, od 25. rujna 2017. kako je isti usklađen s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj: 78/15).

Prema procjenbenom elaboratu tržna vrijednost čest. zem. 2250/1 površine 91 $m^2$, 2249/1 površine 437 $m^2$, 2248/1 površine 112 $m^2$, 2247/1 površine 272 $m^2$ sve k.o. Kaštel Sućurac, iznosi 854.902,93 kune.

Nadalje u članku 48. stavak 1. točka 5. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine, pročišćeni tekst, broj:19/13) stoji da gradonačelnik odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina i pokretnina jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave i raspolaganju ostalom imovinom u skladu s ovim Zakonom, statutom jedinice i posebnim propisima dok u stavku 2. istog zakona stoji da gradonačelnik može odlučivati o visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, odnosno raspolaganju ostalom imovinom. Isto tako stavak 2. tog članka kaže da o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te raspolaganju ostalom imovinom većom od vrijednosti utvrđenih stavkom 2. ovog članka odlučuje predstavničko tijelo jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave.Iznos prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, odnosno raspolaganju ostalom imovinom, od 0,5 % za Grad Kaštela iznosi 631.123,75 kuna.

Kako je vlasnik čest zem 2250/1, 2249/1, 2248/1 i 2247/1 sve k.o. Kaštel Sućurac Izjavom prenio u vlasništvo Gradu Kaštela zemljište prema UPU Brižine II za prometnicu, Grad je u obvezi isplatiti naknadu za isto.

Budući iznos tržne vrijednosti prelazi iznos od 631.123,75 kuna predlaže se Gradskom vijeću donošenje odluke o sklapanju nagodbe ispred nadležnog državnog tijela u iznosu od 854.902,93 kuna koja je utvđena po ovlaštenom sudskom vještaku i procjenitelju za graditeljstvo Roku Mijanoviću od 12.09.2017.

KLASA: 944-18/17-01/0005
URBROJ: 2181-05-03-17-4

# ZAPISNIK
# O PRIJENOSU ZEMLJIŠTA

sastavljen dana 18. listopada 2017. godine u Službi za imovinsko-pravne poslove Ureda državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Ispostava Kaštela, a povodom zahtjeva Damor d.o.o.

Započeto u 9.00 sati.

NAZOČNI :
OD SLUŽBE:
1. Jelena Elez, voditelj postupka
2. Mirjana Žmirić, zapisničar

OD STRANAKA:
1. Damor d.o.o. Kaštel Sućurac, Put Brižina 14, OIB: 58057226580, zastupan po Davoru Matiću, direktoru
2. Za Grad Kaštela, Kaštel Sućurac, Braće Radić 1, OIB: 08727843572, zastupan po Kasji Bedalov, dipl.iur.

Konstatira se da je Damor d.o.o., 30. siječnja 2017. godine podnio zahtjev za davanje izjave o prijenosu čest. zem. 2250/1, 2249/1, 2248/1 i 2247/1 K.O. Kaštel Sućurac ukupne površine 912 $m^2$ u vlasništvo Gradu Kaštela, planirano za buduću prometnicu, a sve sukladno čl. 170. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17).

Uz zahtjev je priložen parcelacijski elaborat PR.256/15-A od 15.12.2015.g. kojim se formiraju čest.zem. 2250/1 površine 91 $m^2$, 2249/1 površine 437 $m^2$, 2248/1 površine 112 $m^2$ i 2247/1 površine 272 $m^2$ K.O. Kaštel Sućurac.

Pregledom podataka Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjeka za izdavanje akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju od 16. listopada 2017. godine utvrđeno da je za predmetne čestice prema urbanističkom planu uređenja Brižine II (UPU - 26) (Službeni glasnik Grada Kaštela, br. 08/11) planirana namjena „prometne površine".

Slijedom navedenog, Damor d.o.o. OIB: 58057226580, zastupan po direktoru Davoru Matiću, iskazuje slijedeće:

„Budući da je na predmetnom zemljištu prema Urbanističkom planu uređenja Brižine II (UPU br.26) planirana prometnica to sukladno odredbama čl. 170. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13),

dajem slijedeću:

## IZJAVU

„Prenosim Gradu Kaštela, OIB: 08727843572, Kašel Sućurac, Braće Radić 1, u vlasništvo čest.zem. 2250/1 površine 91 $m^2$, čest. zem. 2249/1 površine 437 $m^2$, čest. zem. 2248/1 površine 112 $m^2$ i čest. zem. 2247/1 površine 272 $m^2$, sve K.O. Kaštel Sućurac.

Ovlašćujem Grad Kaštela da bez mog daljnjeg sudjelovanja temeljem ove izjave može zatražiti i postići uknjižbu prava vlasništva prenesenog zemljišta na svoje ime u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, zemljišno knjižni odjel Kaštel Lukšić.
Za predano zemljište tražim da mi Grad Kaštela isplati naknadu u visini tržišne vrijednosti istog zemljišta.
Drugo nemam što iskazati."

Punomoćnik Grada Kaštela iskazuje da nema primjedbi na navedenu izjavu o prijenosu zemljišta.

Ova izjava izraz je prave volje imenovane stranke kao vlasnika predmetnog zemljišta što potvrđuje svojim vlastoručnim potpisom ove izjave.

Ova izjava sačinjena je u sedam (7) istovjetnih primjeraka od kojih se tri (3) primjerka uručuju punomoćnici Grada Kaštela, jedan (1) primjerak uručuje Davoru Matiću, jedan (1) primjerak dostavit će se katastarskom uredu, jedan (1) primjerak dostavit će se zemljišnoknjižnom sudu, a jedan (1) primjerak ostaje u spisu predmeta ovog Ureda.

Dovršeno 9.30 sati.

| VODITELJ POSTUPKA | ZAPISNIČAR | STRANKE |
|---|---|---|
| Jelena Elez | Mirjana Žmirić | Damor d.o.o.<br>zastupan po dir. Davoru Matiću<br>Damor d.o.o.<br>Kasja Bedalov |

**AGENCIJA MIJANOVIĆ**

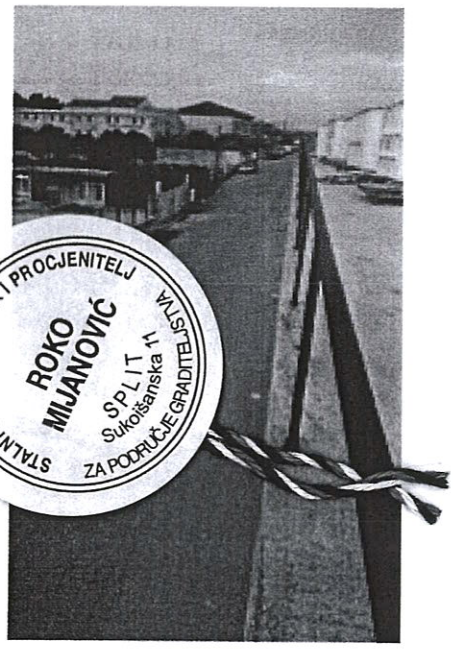
Sukoišanska 11
21000 Split
tel/fax. 021 48 48 48
mob: 098 447 000
roko.mijanovic@st.t-com.hr

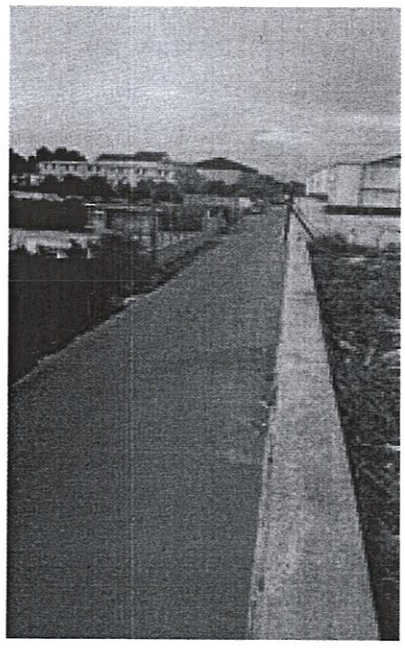
ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNINA

# PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
*ZEMLJIŠTA*

**NARUČITELJ :** DAMOR D.O.O., PUT BRIŽINA 14, KAŠTEL SUĆURAC

**SVRHA:** KUPOPRODAJA



**NEKRETNINA :** ZEMLJIŠTE U ZONI K
k.č. 2250/1, 2249/1, 2248/1 i 2247/1 k.o. Kaštel Sućurac

**Datum procjene :** 12.09.2017.

Izradio:
Roko Mijanović
sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo

STALNI SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENITELJ ROKO MIJANOVIĆ SPLIT Sukoišanska 11 ZA PODRUČJE GRADITELJSTVA

OIB:06923490274
MB/MBG: 3007955380024

Žiro račun: IBAN : HR64 2340009116026205 5 Privredna banka Zagreb

# SADRŽAJ :


RJEŠENJE
A. UVOD
A. 1. Zadatak
A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
C. LOKACIJA
D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
E. PROCJENA
E. 1. Dan kakvoće
E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
E. 3. Prostorno-planska dokumentacija
E. 4. Metoda procjene
E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
E. 5.1. Usporedne nekretnine
E. 5.2. Izračun vrijednosti zemljišta (poredbena metoda)
F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
G. PRILOZI
G. 1. Fotozapis
G. 2. Dokumentacija
G. 3. Zakoni

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-89/15
Split, 02. prosinca 2015. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu, u postupku imenovanja stalnih sudskih procjenitelja, temeljem odredbi članka 31. stavak 1. i članka 129. stavak 2. Zakona o sudovima (Narodne novine" broj: 28/13, 33/15 i 82/15), te članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima ("Narodne novine" broj: 64/98, 150/05, 88/08, 28/13), dana 02. prosinca 2015. godine donosi sljedeće

R J E Š E N J E

Sudskom procjenitelju Roku Mijanoviću, građ.teh., iz Splita, Sukoišanska 11, vlasniku obrta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović", koji je rješenjem Ureda predsjednika Trgovačkog suda u Splitu broj: 4 Su-89/15 od 19. ožujka 2015. godine, ponovno imenovan za stalnog sudskog procjenitelja za graditeljstvo za vrijeme od 4 godine, **proširuje se područje djelatnosti i na procjenu nekretnina**.

Obrazloženje

Roko Mijanović, građ.teh., iz Splita, Sukoišanska 11, vlasnik obrta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović" je podnio ovom sudu zahtjev za proširenjem područja djelatnosti i na procjenu nekretnina. Imenovani je u zahtjevu naveo da je rješenjem ovog suda broj: 4 Su-89/2015 od 19. ožujka 2015. godine, ponovno imenovan stalnim sudskim procjeniteljem za graditeljstvo na vrijeme od 4 godine, te predlaže da se naprijed navedeno rješenje dopuni na način će isto sadržavati imenovanje i za područje djelatnosti procjena nekretnina.

Odredbom članka 9. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj: 78/15) je određeno da procjenitelj može biti i stalni sudski procjenitelj imenovan u skladu s posebnim propisom kojim se uređuju uvjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih procjenitelja.

Rješenjem ovog suda broj: 4 Su-89/2014 od 19. ožujka 2015. godine Roko Mijanović, vlasnik obrta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović"

je ponovno imenovan za stalnog sudskog procjenitelja za graditeljstvo, sve sukladno Pravilniku o stalnim sudskim procjeniteljima (Narodne novine 64/98, 150/05, 88/08, 28/13).

Budući se imenovani stalni sudski procjenitelji bavi procjenom vrijednosti nekretnina, to je prihvaćen njegov zahtjev i odlučeno kao u izreci predmetnog rješenja.

Republika Hrvatska PREDSJEDNIK SUDA TRGOVAČKI SUD U SPLITU I

PREDSJEDNICA SUDA

Franka Buzov

**POUKA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 129. st. 3. Zakona o sudovima, te odredbe članka 4. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima.

O tome obavijest:

1. Roko Mijanović, Sukoišanska 11, Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RH.
3. Spis Su, ovdje

# A. UVOD

## 1. ZADATAK

| | |
|---|---|
| Naručitelj : | DAMOR D.O.O., PUT BRIŽINA 14, KAŠTEL SUĆURAC |
| Nekretnina | ZEMLJIŠTE U ZONI K<br>k.č. 2250/1, 2249/1, 2248/1 i 2247/1 k.o. Kaštel Sućurac |

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedenih nekretnina sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a sukladno zakonima

## 2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašteni procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

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

Za potrebe realizacije ovog Naloga sproveli smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

**DIREKTOR :**
ROKO MIJANOVIĆ
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

STALNI SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENITELJ ROKO MIJANOVIĆ SPLIT Sukošanska 11 ZA PODRUČJE GRADITELJSTVA

U Splitu 12.09.2017.

## B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: ZEMLJIŠTE U ZONI K
Lokacija : k.č. 2250/1, 2249/1, 2248/1 i 2247/1 k.o. Kaštel Sućurac

Naručitelj: DAMOR D.O.O., PUT BRIŽINA 14, KAŠTEL SUĆURAC

Dan kakvoće 05.09.2017.
Dan vrednovanja 12.09.2017.
Osnova procjene : Tržišna vrijednost

Z.K. izvadak: nije dostavljen
Općinski sud: Split

| ZEMLJIŠNE KNJIGE | | | | KATASTAR | | | Površina čest |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K.O. | Zkul | zčbr | podul | K.O | kč.br. | pos. List | (m2) |
| | | | | Kaštel Sućurac | 2250/1 | 3177 | 91 |
| | | | | Kaštel Sućurac | 2249/1 | 3177 | 437 |
| | | | | Kaštel Sućurac | 2248/1 | 3177 | 112 |
| | | | | Kaštel Sućurac | 2247/1 | 3177 | 272 |
| | | | | | | | |

Opis nekretnine: put, neplodno, brižine

Površina čest: 912 m2
Vlasnik: zkul DAMOR DOO

Teret: nisu vidljivi

**Legalitet:** građevinsko zemljište - zona K - proizvodno poslovna

Razvoj (dozvole)
Napomene : Predmet procjene je zemljište bez poboljšica

DIREKTOR :
Roko Mijanović

STALNI SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENITELJ ROKO MIJANOVIĆ SPLIT Sukoišanska 11 ZA PODRUČJE GRADITELJSTVA

# C. LOKACIJA

## MAKRO

**Hrvatska** (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

## MIKRO

Ovdje se radi o č.zem. koje u naravi predstavljaju prometnicu i pristupni put s jugoistočne strane pogona tvrtke "Damor".

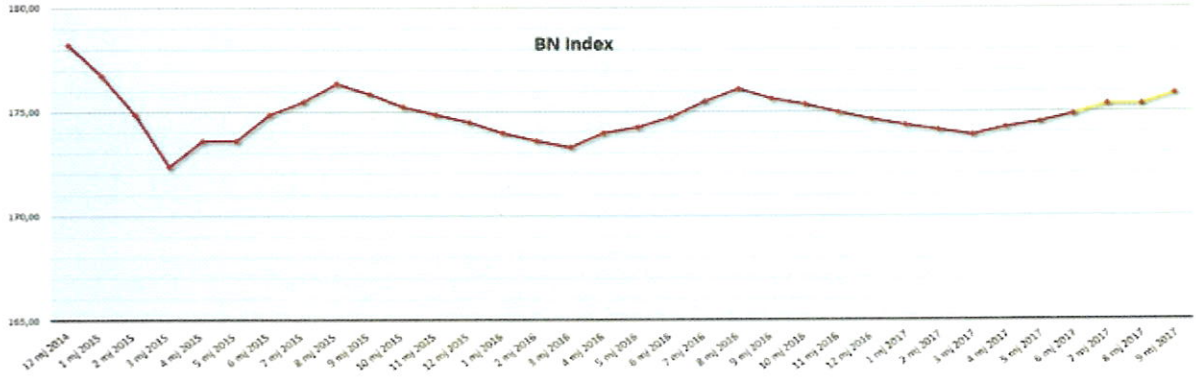
# D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

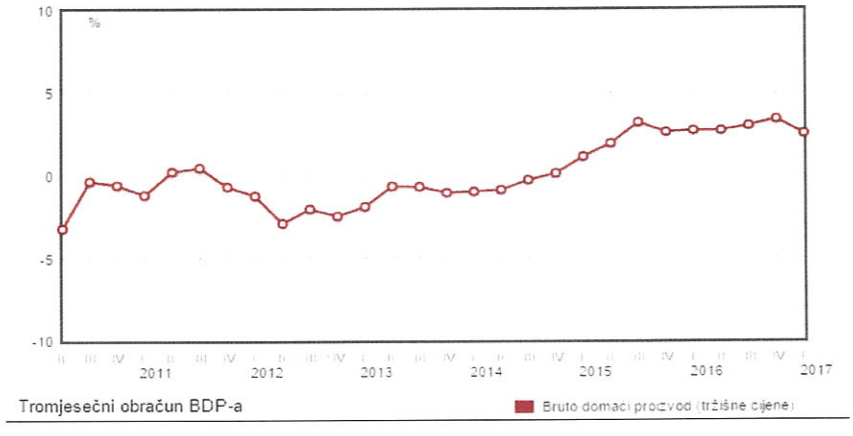
Uslijed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.
Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog stukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.




izvor: http://www.centarnekretnina.net/HR/wiki-system/indeks.htm



# E. PROCJENA

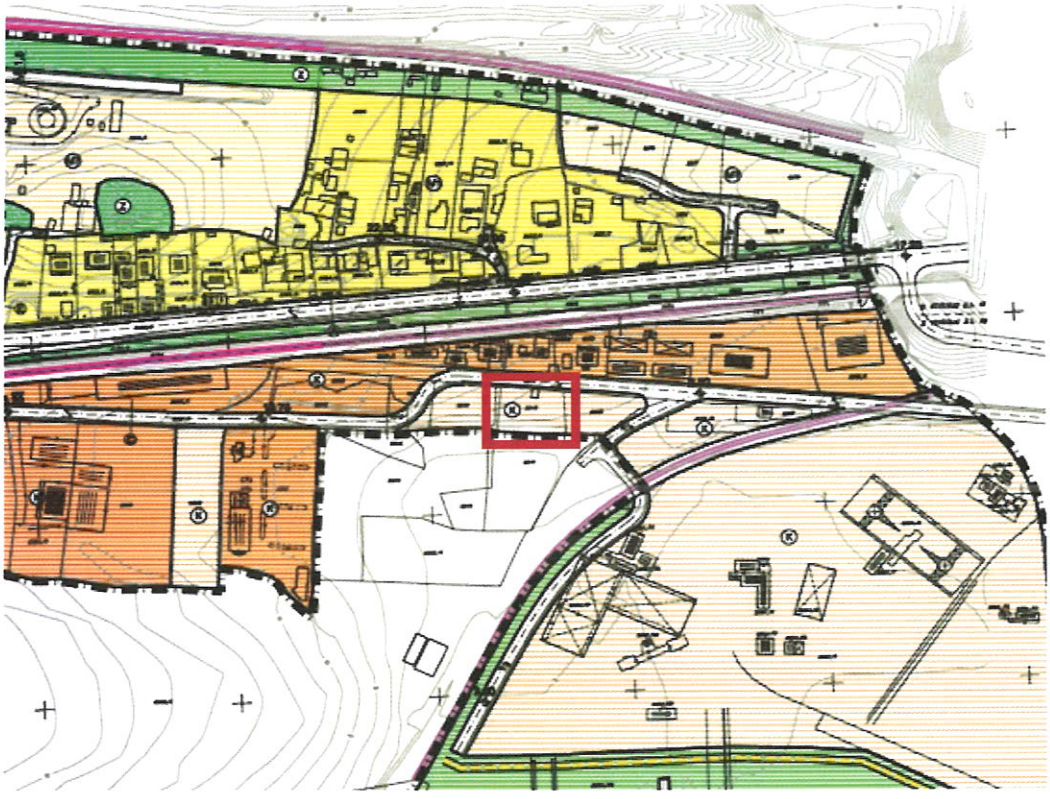
## 1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 05.09.2017. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.
Služili smo se podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

## 2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

| | |
|---|---|
| Položaj | Kaštel Sućurac |
| Oblik | nepravilan |
| Topografija terena | ravna |
| Infrastruktura | na parceli |
| Pristup na JPP | Direktni na asfaltnu cestu |
| Nefinancijski tereti | Nema |
| Namjena zemljišta | građevinsko zemljište - zona K |
| Prostorno-planska dok | UPU BRIŽINE II (UPU br. 26) |
| Dozvole | - |
| Ostalo | - |
| **Stanje:** | **izvorno** |

## 3. PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA



# 4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašenih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199, šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m2 a izračunava se korištenjem koeficjenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficjenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak površine zemljišta i vrijednosti m2 daje tržišnu vrijednost. Preračunavanje iz jedne u drugu mjeru korištenja (Ki) definirana je Pravilnikom o metodama procjene

# 5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Posljedični dobici obračunavaju se pri prijenosu zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje prostornog uređenja, odnsono kaada je razvidan zajednički interes za izvlaštenje vlasnika nekretnine i korisnika izvlaštenja. Procjena se temelji na utvrđenim životnim uvjetima i uvjetima korištenja kakve je vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje ima koriteći tu nekretninu, a pri tome se osobito uzimaju u obzir povečanja vrijednosti okolnog zemljišta zbog poboljšanja kategorije zemljišta i drugih obilježja koja se odnose na mogučnosti gradnje.

- Procjena naknade za posljedične dobitke ( čl.53. Zakona )

- Nema posljedičnih dobitaka

## 5.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

**Nekretnina 1**

Građevinsko zemljište u Kaštel Kambelovcu, k.č.z. 624/4 k.o. Kaštel Kambelovac. Zemljište je površine 401m2. Kupoprodaja je obavljena 18.03.2013. za iznos od 61.218,85 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

**Nekretnina 2**

Građevinsko zemljište u Kaštel Kambelovcu, k.č.z. 641/3 k.o. Kaštel Kambelovac. Zemljište je površine 90 m2. Kupoprodaja je obavljena 15.03.2013 za iznos od 9.181,93 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

**Nekretnina 3**

Građevinsko zemljište u Kaštel Gomilica, k.č.z. 91/3 k.o. Kaštel Gomilica. Zemljište je površine 405 m2. Kupoprodaja je obavljena 10.03.2015. za iznos od 52.910,05 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

## Nekretnina 1

**Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena**

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|---|
| ID ZKC | 291936 |
| Datum pregleda | 21.9.2017. |
| Vrsta nekretnine | GZ - Građevinsko zemljište |
| ID PN (PU) | 2788872 |
| Vrsta ugovora | KP - kupoprodaja |
| Ukupna površina nekretnine u prometu (m2) | 401,00 |
| Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN) | 454.856,10 |
| Datum ugovora | 18.03.2013 |
| Status podatka | Preuzeto od PU |

## Nekretnina 2

**Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena**

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|---|
| ID ZKC | 497909 |
| Datum pregleda | 21.9.2017. |
| Vrsta nekretnine | GZ - Građevinsko zemljište |
| ID PN (PU) | 2790274 |
| Vrsta ugovora | KP - kupoprodaja |
| Ukupna površina nekretnine u prometu (m2) | 90,00 |
| Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN) | 68.221,76 |
| Datum ugovora | 15.03.2013 |
| Status podatka | Preuzeto od PU |

## Nekretnina 3

**Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena**

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|---|
| ID ZKC | 291838 |
| Datum pregleda | 3.1.2017. |
| Vrsta nekretnine | GZ - Građevinsko zemljište |
| ID PN (PU) | 3147138 |
| Vrsta ugovora | KP - kupoprodaja |
| Ukupna površina nekretnine u prometu (m2) | 405,00 |
| Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN) | 400.000,00 |
| Datum ugovora | 10.03.2015 |
| Status podatka | Preuzeto od PU |

## 5.2. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 912 m2 Pgz = m2

Ppz = m2

PODACI O NEKRETNINAMA

| Nekretnina | **Procjenjivana** | **Usporedna 1** | **Usporedna 2** | **Usporedna 3** |
|---|---|---|---|---|
| Grad | Kaštel Sućurac | Kaštela | Kaštela | Kaštela |
| Lokacija | Brižine | Kaštel Kambelovac | Kaštel Kambelovac | Kaštel Gomilica |
| Nekretnina | građ zem | građ zem | građ zem | građ zem |
| Izvor podataka | Nalog | eNekretnine | eNekretnine | eNekretnine |
| Vrsta podatka | namjera prodaje | kupoprodaja | kupoprodaja | kupoprodaja |
| Datum transakcije/objave | 1Q2017 | 1Q2013 | 1Q2013 | 1Q2015 |
| Površina (m2) | 912 | 401 | 90 | 405 |
| Cijena (€) | - | 61.219 | 9.182 | 52.910 |
| Cijena po m2 | - | 152,7 | 102,0 | 130,6 |

| **Protok vremena** | 1Q2017 | 1Q2013 | 1Q2013 | 1Q2015 |
|---|---|---|---|---|
| DZS indeksi cijena nekretn. | 102,25 | 105,73 | 105,73 | 101,00 |
| Vremensko usklađenje | - | -3,3% | -3,3% | 1,2% |
| Korigirana vrijednost po m2 | - | 147,63 | 98,65 | 132,21 |

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Lokacija-kategorija** | dobra | dobra | dobra | dobra |
| (-20% do +20%) | - | 0% | 0% | 0% |
| **Korekcija izvora podataka** | nalog | realizirano | realizirano | realizirano |
| (-15% do 0%) | - | 0% | 0% | 0% |
| **Veličina** | 912 | 401 | 90 | 405 |
| (-20% do +20%) | - | 0% | 0% | 0% |
| **Oblik** | nepravilan | nepravilan | nepravilan | nepravilan |
| (-20% do 20%) | - | 0% | 0% | 0% |
| **Topografija** | ravna | ravna | ravna | ravna |
| (-20% do 20%) | - | 0% | 0% | 0% |
| **Namjena** | K - poslovna | M | M | M |
| (-20% do +20%) | - | 0% | 0% | 0% |
| **Infrastruktura** | na zemljištu | na zemljištu | na zemljištu | na zemljištu |
| (-20% do +20%) | - | 0% | 0% | 0% |
| Ukupno korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| Korigirana vrijednost po m2 | 126,16 | 147,6 | 98,7 | 132,2 |

## ZAKLJUČAK

| | | |
|---|---|---|
| **Površina zemljišta** | **912** | **m2** |
| **Vrijednost po m2** | **126,16** | **€/m2** |
| **Tržišna vrijednost** | **115.060,96** | **€** |

## 5.3. Doprinosi, priključci i dozvole

| | | |
|---|---|---|
| a) | Komunalni doprinos | 0,00 € |
| b) | Vodni doprinos | 0,00 € |
| c) | Priključci | 0,00 € |
| d) | Projekt i dozvole | 0,00 € |
| e) | Izvedeni radovi | 0,00 € |
| f) | Troškovi izmjene namjene | 0,00 € |
| | Ukupno | 0,00 € |

## SVEUKUPNA REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### ZEMLJIŠTE U ZONI K

**k.č. 2250/1, 2249/1, 2248/1 i 2247/1 k.o. Kaštel Sućurac**

| | | |
|---|---|---|
| **5.2.** | **Zemljište** | **115.060,96 €** |
| **5.3.** | **Doprinosi, priključci i dozvole** | **0,00 €** |
| | **SVEUKUPNO:** | **115.060,96 €** |

## F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za
nekretninu : ZEMLJIŠTE U ZONI K
na adresi: k.č. 2250/1, 2249/1, 2248/1 i 2247/1 k.o. Kaštel Sućurac
naručitelja: DAMOR D.O.O., PUT BRIŽINA 14, KAŠTEL SUĆURAC

Mišljenja smo da je na dan 12.09.2017.

**- Tržišna vrijednost (TV) :**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **115.060,96** | **€** | **ili** | **854.902,93** | **Kn** |

Srednji tečaj HNB-a
**1 € = 7,43 Kn**

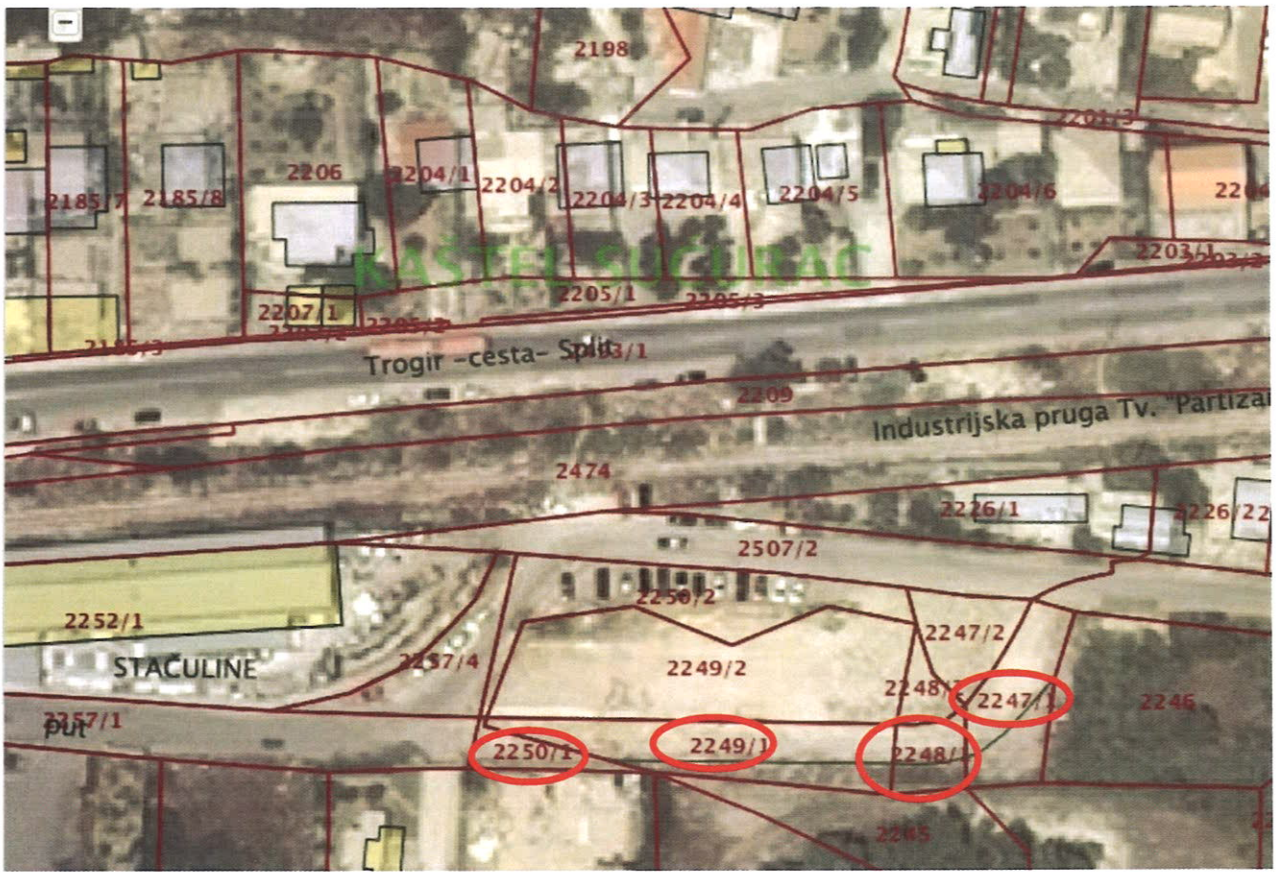
OVLAŠTENI PROCJENITELJ
**ROKO MIJANOVIĆ**
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

U Splitu 12.09.2017.

# G. PRILOZI

# PRILOG 1

# FOTOGRAFIJE



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA KAŠTEL SUĆURAC

Stanje na dan: 17.09.2017. 23:06

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

**Katastarska općina: KAŠTEL SUĆURAC (Mbr. 313505)**
**Posjedovni list: 3177**

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|---|---|---|
| 1/1 | "DAMOR" D.O.O., PUT BRIŽINA 14, KAŠTEL SUĆURAC (VLASNIK) | 58057226580 |

## Podaci o katastarskim česticama

| Zgr | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **2247/1** | **BRIŽINE** | **272** | **20** | | |
| | | | PUT | 168 | | | |
| | | | NEPLODNO ZEMLJIŠTE | 104 | | | |
| | | **2247/2** | **BRIŽINE** | **194** | **20** | | |
| | | | GOSPODARSKO DVORIŠTE | 194 | | | |
| | | **2248/1** | **BRIŽINE** | **112** | **20** | | |
| | | | NEPLODNO ZEMLJIŠTE | 46 | | | |
| | | | PUT | 66 | | | |
| | | **2248/2** | **BRIŽINE** | **75** | **20** | | |
| | | | GOSPODARSKO DVORIŠTE | 75 | | | |
| | | **2249/1** | **STAČULINE** | **437** | **20** | | |
| | | | PUT | 317 | | | |
| | | | NEPLODNO ZEMLJIŠTE | 120 | | | |
| | | **2249/2** | **STAČULINE** | **935** | **20** | | |
| | | | GOSPODARSKO DVORIŠTE | 935 | | | |
| | | **2250/1** | **STAČULINE** | **91** | **20** | | |
| | | | PUT | 91 | | | |
| | | **2250/2** | **STAČULINE** | **436** | **20** | | |
| | | | GOSPODARSKO DVORIŠTE | 436 | | | |
| | | **2252/1** | **STAČULINE** | **2230** | **4** | | |
| | | | ZGRADA | 823 | | | |
| | | | DVOR | 1407 | | | |
| | | **2255** | **BRIŽINE** | **268** | **20** | | |
| | | | NEPLODNO ZEMLJIŠTE | 268 | | | |
| | | **2256** | **STAČULINA BRIZINE** | **219** | **20** | | |
| | | | NEPLODNO ZEMLJIŠTE | 219 | | | |

| Zgr | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **3421/1** | **CESTA PAPE IVANA PAVLA II** | **1659** | 7 | | |
| | | | POSLOVNA ZGRADA, CESTA PAPE IVANA PAVLA II. 9, KAŠTEL SUĆURAC | 498 | | | |
| | | | DVORIŠTE | 1161 | | | |
| | | **3421/2** | **CESTA PAPE IVANA PAVLA II** | **68** | 7 | | |
| | | | DVORIŠTE | 68 | | | |
| | | | **Ukupna površina katastarskih čestica** | **6996** | | | |

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

REPUBLIKA HRVATSKA
Splitsko-dalmatinska županija
Grad Kaštela
Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša
Odsjek za izdavanje akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju

KLASA: UP/I-350-05/15-05/000038
URBROJ: 2134/01-07-01/6-15-0003
Kaštel Sućurac, 10.12.2015.

Splitsko-dalmatinska županija, Grad Kaštela, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za izdavanje akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju, rješavajući po zahtjevu koji je podnijela tvrtka DAMOR, d.o.o. za preradu plastičnih masa, brodogradnju, turizam i trgovinu, HR-21212 Kaštel Sućurac, Put Brižina 14, OIB 58057226580, na temelju članka 115. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine" broj 153/13.), izdaje

# RJEŠENJE
# O UTVRĐIVANJU GRAĐEVNE ČESTICE

Utvrđuje se građevinska čestica za postojeću gospodarsko-proizvodnu zgradu te poslovno proizvodnu zgradu koje su izgrađene na kat. čest. zem. 2252/1, 2255 i 2256 te dijelu kat. čest. zem. 2247, 2248, 2249, 2250, 2507, 2257/1 sve K.O. Kaštel Sućurac. Utvrđena građevna čestica imat će površinu od 5258 m$^2$ i oblik kako je to prikazano na ovjerenom katastarsko-topografskom planu u mjerilu 1:1000, izdan od Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Split, Ispostave Kaštel Sućurac, KLASA: 935-11/15-02/3, URBROJ: 541-26-04-01-1-15-2 od 24.11.2015. koja čini sastavni dio ovog rješenja.

## OBRAZLOŽENJE

Podnositelj DAMOR, d.o.o. za preradu plastičnih masa, brodogradnju, turizam i trgovinu, HR-21212 Kaštel Sućurac, Put Brižina 14, OIB 58057226580 je zatražio podneskom zaprimljenim dana 30.10.2015. godine izdavanje rješenja o utvrđivanju građevne čestice za postojeće građevine izgrađene na kat. čest. zem. 2252/1, 2255 i 2256 te dijelu kat. čest. zem. 2247, 2248, 2249, 2250, 2507, 2257/1 sve K.O. Kaštel Sućurac

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

a) priložena je kopija katastarskog plana na kojoj se određuju oblik i veličina građevne čestice,

b) priložen je dokaz da su građevine za koje se utvrđuje građevna čestica postojeće.

Postojeće građevine dokazuju se Rješenjem o izvedenom stanju, KLASA: UP/I 361-03/11-02/0060, URBROJ: 2134/01-07-01/15-15-11, od 10. rujna 2015.godine i Rješenjem o izvedenom stanju, KLASA: UP/I 361-03/13-02/6819, URBROJ: 2134/01-07-01/12-15-12, od 28. listopada 2015. godine, izdana po Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Odsjeku za izdavanje akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju, Grada Kaštela, izvršna dana 6. listopada 2015. godine odnosno 24. studenog 2015. godine.

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja rješenja o utvrđivanju građevne čestice utvrđeno je sljedeće:

a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija,

b) utvrđeno je da se radi o situaciji propisanoj odredbom članka 157. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju,

c) utvrđen je pravni interes podnositelja zahtjeva i to karton zemljišta Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Kaštel Lukšiću, za kat. čest. zem. 2252/1, 2255, 2256, 2247, 2248, 2249, 2250, 2257/1 sve K.O. Kaštel Sućurac izdan pod brojem 5003/11, dana 02.09.2011.

d) utvrđeno je da se predložena građevinska čestica nalazi u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja Brižine II UPU br. 26 (Službeni glasnik Grada Kaštela br. 8/11) većim dijelom na površini oznake "K – gospodarska namjena, poslovna", te manjim dijelom oznake "Z-zaštitne zelene površine".

   Pregledom dokumentacije utvrđeno je da je ista takva da svojom veličinom i oblikom omogućava redovitu uporabu građevina odnosno da je u skladu s prostornim planom i to Urbanističkim planom uređenja Brižine II UPU br. 26 (Službeni glasnik Grada Kaštela br. 8/11)

e) Grad Kaštela, Kaštel Sućurac, Braće Radić 1, vlasnik kat. čest. zem. 2507 k.o. Kaštel Sućurac je pozvan kao stranka u postupku da se upozna sa predloženom građevinskom česticom. Poziv na uvid uredno je dostavljen, a budući da je u pozivu bio naznačen predmet postupka ovaj ured cijeni da je sukladno odredbi članka 30. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine", br. 47/09) imenovanom na valjan način pružena mogućnost da se izjasni o činjenicama i okolnostima koje su od važnosti u ovoj upravnoj stvari.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 157. do 159. Zakona o prostornom uređenju, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 2. Zakona o upravnim pristojbama plaćena je u iznosu 70,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 50,00 kuna u državnim biljezima prema tarifnom broju 3. Zakona o upravnim pristojbama.

STRUČNI SURADNIK 1 ZA PROSTORNO
UREĐENJE I GRADNJU
Valentina Boljat, ing.građ.

DOSTAVITI:

1. DAMOR, d.o.o. za preradu plastičnih masa, brodogradnju, turizam i trgovinu HR-21212 Kaštel Sućurac, Put Brižina 14,
2. Grad Kaštela, Kaštel Sućurac, Braće Radić 1, Gradonačelnik,
3. Evidencija, ovdje,
4. U spis, ovdje.

K.O. KAŠTEL SUĆURAC
MB: 313505
D.L. br: 4

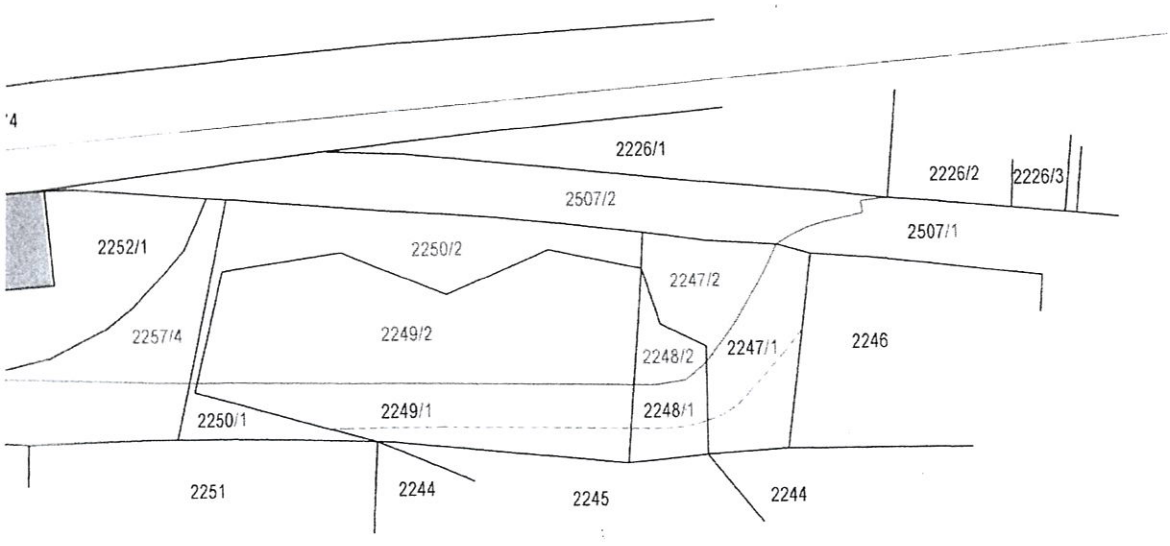
P.R. 256/2015-A

# KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

## ZA ZEMLJIŠNIK

Mjerilo 1:1000

S




**REPUBLIKA HRVATSKA**
**SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA**
**GRAD KAŠTELA**
**Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša**
**Odsjek za izdavanje akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju**
**Ovaj prilog je sastavni dio potvrde**
**Klasa: 350-05/16-11/000059**
**Urbroj: 2134/01-07-01/1-16-0002**
**Kaštel Sućurac, 16.11.2016. god. Po ovlaštenju**

DATUM IZRADE : 15.12.2015.
OVLAŠTENI INŽENJER GEODEZIJE:
Tino Šarolić, dipl. ing. geod.

Tino Šarolić
dipl. ing. geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
GAUSS d.o.o.
Split

GAUSS d.o.o.
Split

Geo 766

# PRILOG

**ZAKONI**

* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
* Zakon o gradnji (NN 153/13)
* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
* Zakon o zemljišnim knjjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
* Zakon o sudovima (NN 28/13)
* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
* Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
* Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
* Prostorni planovi JLS
* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
* Normativi RH za građevinarstvo
* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
* Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina 105/15
* Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji (NN 20/17 )
* Pravilnik ( NN 105/15)

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD KAŠTELA
Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša
Odsjek za izdavanje akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju

REPUBLIKA HRVATSKA
2134/01 - GRAD KAŠTELA
Primljeno: 25. 09. 2017
Klasifikacijska oznaka: 940-06/17-01/06
Ustrojstvena jedinica: 02
Urudžbeni broj: 2134/01-07-01/12-17-6
Pril. – Vrij. –

KLASA: 022-06/17-02/0013
URBROJ: 2134/01-07-01/12-17-2

Kaštel Sućurac, 25. rujna 2017.

Upravnom odjelu za komunalno gospodarstvo i imovinsko pravne poslove, Odsjek za imovinsko pravne poslove i gospodarenje gradskom imovinom

**PREDMET: Mišljenje na procjenu tržne vrijednosti čest.zem. 2257/4 i dr. K.Sućurac radi rješavanja imovinsko pravnih poslova (DAMOR d.o.o., Put Brižina 14, K.Sućurac)**
Dopis

Veza: KLASA: 940-06/17-01/0006
URBROJ: 2134/01-02-03/1-17-5

Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i imovinsko pravne poslove, Odsjek za imovinsko pravne poslove i gospodarenje gradskom imovinom 19. rujna 2017. dostavio je Procjeniteljskom povjerenstvu Grada Kaštela promcjembene elaborate procjene vrijednosti nekretnine na čest.zem. 2257/4, 2507/2, 2250/1, 2249/1, 2248/1 i 2247/1 k.o. Kaštel Sućurac radi rješavanja imovinsko pravnih poslova.

Na sjednici Procjeniteljskog povjerenstva za područje Grada Kaštela održanoj dana 20. rujna 2017. godine izglasano je ***mišljenje o usklađenosti dostavljenog procjembenog elaborata sa odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i to kako slijedi:***

1.) donošenje mišljenja o procjembenim elaboratima za k.č.z. 2257/4, 2507/2, 2250/1, 2249/1, 2248/1 i 2247/1 k.o. Kaštel Sućurac.

Članovi povjerenstva raspravljali su o predloženim elaboratima na osmoj sjednici održanoj dana 20. rujna 2017. i odlučili da se donosi mišljenje kako su procjembeni elaborati od 12. rujna 2017. izrađeni od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Roka Mijanovića građ.teh. izrađen sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

**Predsjednik povjerenstva:**

**Mario Kelam, dipl.ing.građ.**

REPUBLIKA HRVATSKA GRAD KAŠTEL SUĆURAC UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA

**Dostaviti:**
1. Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i imovinsko pravne poslove, Odsjek za imovinsko pravne poslove i gospodarenje gradskom imovinom,
2. u omot spisa.