



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD KAŠTELA
Gradonačelnik

KLASA: 940-06/15-01/0028
URBROJ: 2181-4-1/1-22-22

Kaštel Sućurac, 04. listopada 2022.

Na temelju članka 58. Statuta Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 9/09, 8/11, 6/13, 8/13, 10/14, 6/18, 13/20, 5/21) Gradonačelnik Grada Kaštela donosi

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se Prijedlog Odluke o prodaji čest. zem. 8177/2, 8069/2, 8070/2, 8067 i 8063 sve k.o. Kaštel Sućurac uz provedbu javnog natječaja, Gradskom vijeću na usvajanje.

2. Izvjestitelj na sjednici Gradskog vijeća je Ivica Škopljanac dipl. ing., Pročelnik Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo i imovinu.



GRADONAČELNIK

Denis Ivanović, dipl ing

kb

Dostaviti:

1. Predsjednik Gradskog vijeća
2. U omot spisa

OBRAZLOŽENJE

Prema članku 2. stavku 2. Odluke o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Kaštela (Službeni glasnik Grada Kaštela broj: 14/2016, 12/2019) Gradsko vijeće odnosno Gradonačelnik nekretninu u vlasništvu Grada mogu otuđiti ili njome raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom ili ovom Odlukom nije drukčije određeno.

Gradsko vijeće Grada Kaštela odlučuje o stjecanju, otuđenju i opterećivanju imovine u vlasništvu Grada čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5% prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju, otuđenju i opterećivanju imovine, što čini iznos od 795.205,13 kuna.

Auto Antonio, d.o.o. vlasnik je nekretnina označenih kao čest. zem. 8062, 8069/2, 8064, 8065, 8066, 8060/2, 8061 k.o. Kaštel Sućurac, koje se po prostorno planskoj dokumentaciji nalaze u zoni gospodarska namjena, poslovna i zanatska (oznake K, I2).

Tvrtka Auto Antonio iskazala je interes za kupovinu zemljišta u vlasništvu Grada Kaštela označenih kao čest. zem. 8177/2, 8069/2, 8070/2, 8067 i 8063 k.o. Kaštel Sućurac koje graniče s nekretninama u njihovom vlasništvu ili su u njihovom okruženju, sve kako bi realizirale projekt u skladu s prostorno planskom dokumentacijom.

Po iskazanom interesu za kupnju predmetnih nekretnina od ovlaštenog procjenitelja za procjenu vrijednosti nekretnina pribavljene su procjene vrijednosti istih.

Na procjene tržišne vrijednosti nekretnina sačinjene od tvrtke Veig ekspert d.o.o. Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Kaštela dalo je mišljenje KLASA: 024-02/22-03/0045, URBROJ: 2181-4-02-02/7-22-2, od 13. srpnja 2022. kako su iste izrađene sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj: 78/15)

Prema procjenama tržišna vrijednost predmetnih čestica iznosi 983.700,00 kuna.

Predlaže se Gradskom vijeću donošenje Odluke o prodaji čest. zem. 8177/2, 8069/2, 8070/2, 8067 i 8063 sve k.o. Kaštel Sućurac po cijeni u ukupnom iznosu od 983.700,00 kuna koja je utvrđena po procjenama sačinjenim po tvrtke Veig ekspert d.o.o. od 12.05.2022., uvećana za PDV-e, uz provedbu javnog natječaja.

Na temelju članka 43. Statuta Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela" broj: 9/09, 8/11, 6/13, 8/13, 10/14, 14/16, 6/18, 3/20, 5/21) Gradsko vijeće Grada Kaštela na sjednici održanoj dana 2022.. donijelo je slijedeću:

O D L U K U

o prodaji čest. zem. 8177/2, 8069/2, 8070/2, 8067 i 8063 sve k.o. Kaštel Sućurac u vlasništvu Grada Kaštela uz provedbu javnog natječaja

I

Na prodaju putem javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda izlažu se nekretnine u k.o. Kaštel Sućurac označene kao:

- čest. zem. 8177/2 površine 274 m², ZU 8322, neizgrađeno građevinsko zemljište, gospodarska namjena, poslovna i zanatska (oznake K,I2)
- čest. zem. 8069/2 površine 341 m², ZU 8321, neizgrađeno građevinsko zemljište, gospodarska namjena, poslovna i zanatska (oznake K,I2)
- čest. zem. 8070/2 površine 28 m², ZU 8320, neizgrađeno građevinsko zemljište, gospodarska namjena, poslovna i zanatska (oznake K,I2)
- čest. zem. 8067 površine 94 m², ZU 5595, neizgrađeno građevinsko zemljište, gospodarska namjena, poslovna i zanatska (oznake K,I2)
- čest. zem. 8063 površine 283 m², ZU5594, neizgrađeno građevinsko zemljište, kao cjelina u ukupnoj površini od 1020 m², po početnoj cijeni od 983.700,00 kn (po fiksnom tečaju konverzije 1 euro = 7,53450 kuna, što ukupno iznosi 130.559,43 eura)

II

Jamčevina za sudjelovanje na natječaju iznosi 10% od početne cijene, uplaćuje se u Proračun Grada Kaštela, potvrda o uplati jamčevine obvezni je i sastavni dio ponude.

III

Rok za zaključenje Ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem je 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja

IV

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu, uvećanu za PDV platiti jednokratno u roku 30 dana od dana sklapanja ugovora.

V

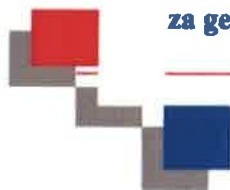
Gradsko vijeće zadržava pravo poništiti javni natječaj.

VI

Za provedbu ove odluke zadužuje se Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i imovinu.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA:

mr. sc. Ivan Udovičić



VEIG EKSPERT d.o.o.
za geodeziju, ekspertize, vještačenja i procjene

PROCJEMBENI ELABORAT

Broj elaborata: 155 / 2022



NEKRETNINA : Građevinsko zemljište

LOKACIJA : č.zem. 8177/2 k.o. Kaštel Sućurac

NARUČITELJ : AUTO ANTONIO d.o.o, Kralja Tomislava 108, 21218 SEGET
VRANJICA, OIB: 64641553504

VLASNIK : GRAD KAŠTELA

SVRHA : Kupnja nekretnine u svrhu formiranja građevne čestice

IZRADIO : VEIG EKSPERT d.o.o., Gundulićeva 8, 21000 Split, OIB:
40663038663

Split , 12.05.2022.

- SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha	Kupnja nekretnine u svrhu formiranja građevne čestice
Naručitelj procjene	AUTO ANTONIO d.o.o, Kralja Tomislava 108, 21218 SEGET VRANJICA, OIB: 64641553504
Predmet procjene	č.zem. 8177/2 k.o. Kaštel Sućurac
Tip nekretnine	Građevinsko zemljište
Katastarska općina	Kaštel Sućurac
ZK uložak	8322
Ukupna površina zemljišta (m²)	274,00
Tržišna vrijednost nekretnine (Kn)	264.000,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	35.100,00
Dokumentacija o namjeni	DA
Prilaz javnoj površini	DA

2. IMENOVANJE (čl. 68 Pravilnika)



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-440/2018

Split, 22. kolovoza 2018.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, povodom zahtjeva trgovačkog društva VEIG EKSPERT d.o.o., Split, Gundulićeva 8, zastupano po direktoru Zdeslavu Veigu, za izdavanje ovlaštenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja, na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te odredbe članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), donosi sljedeće

RJEŠENJE

Trgovačkom društvu pod tvrtkom VEIG EKSPERT d.o.o., Split, Gundulićeva 8, OIB 40663038663, MBS 060196118, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od četiri godine od dana donošenja ovog rješenja.

Obrazloženje

Trgovačko društvo VEIG EKSPERT d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Gundulićeva 8, zastupano po direktoru Zdeslavu Veigu, podnijelo je zahtjev ovom sudu radi izdavanja odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da trgovačko društvo VEIG EKSPERT d.o.o. ispunjava sve uvjete iz odredbe članka 4. Pravilnika, kao pravna osoba, radi obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, kako slijedi:

- da je trgovačko društvo registrirano za obavljanje vještačenja u području graditeljstva i arhitekture, te usluga ekspertiza, vještačenja i procjena, rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Tt-16/71-2, o čemu je kao dokaz priložen izvadak iz sudskog registra,
- da je zaposlenik trgovačkog društva Nikola Blagaić, dipl.ing.grad., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, imenovan rješenjem predsjednika Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-119/2016 od 12. veljače 2018., te je kao dokaz priloženo navedeno rješenje ovog suda i ugovor o radu na neodređeno vrijeme, zaključen između Veig Ekspert d.o.o. i Nikole Blagaića od 5. siječnja 2017.,
- da trgovačko društvo za zaposlenika koji je imenovan stalnim sudskim vještakom ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, o čemu je kao dokaz priložen ugovor o osiguranju.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

Pouka o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena.

Dostaviti:
-VEIG EKSPERT d.o.o. Split
-Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
-Općinskom sudu u Splitu
-web stranice-ovdje



Za točnost otpravka — ovlaštena službenica
Katić Giljanović



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-74/2020
Split, 7. travnja 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Franje Veiga, iz Splita, Lovretska 10, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Franjo Veig, ing.arh., iz Splita, Lovretska 10, OIB: 80380288746, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe članka 12. stavak 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.



Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu u dva istovjetna primjerka.

- DNA: 1. vještaku
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
5. web stranice suda

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE (čl. 68 Pravilnika)

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15; u daljnom tekstu Zakon)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15; u daljnom tekstu Pravilnik)
- * 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)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16, 98/19)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- 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, 41/20)
- Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11, 31/20)
- * Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 88/17)
- * 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 iznosa troškova komunalne infrastrukture
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)
- * Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica - Zagreb 2016)

4. ZADATAK, OSNOVICA ZA VREDNOVANJE, OPIS NEKRETNINE, PROSTORNA IDENTIFIKACIJA (čl. 67 st. 2,3,4 i čl. 68 Pravilnika)

- ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **AUTO ANTONIO d.o.o, Kralja Tomislava 108, 21218 SEGET VRANJICA, OIB: 64641553504**

u svrhu: **Kupnja nekretnine u svrhu formiranja građevne čestice**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše stručno mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine na zadani dan kakvoće i dan vrednovanja (čl. 3 Pravilnika):

dan kakvoće: 12.05.2022.

dan vrednovanja: 12.05.2022.

- OSNOVICA ZA VREDNOVANJE

Sukladno čl. 21 Zakona, osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnine. Tržišna vrijednost nekretnine je sukladno definiciji procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
vrijednost zemljišta sukladno načelu najveće i najbolje iskoristivosti, uzimajući u obzir
- prevladavajuće trendove, opće vrijednosne odnose na tržištu i relativnu potražnju za nekretninama sličnih karakteristika

- OPIS NEKRETNINE

Predmet procjene je:

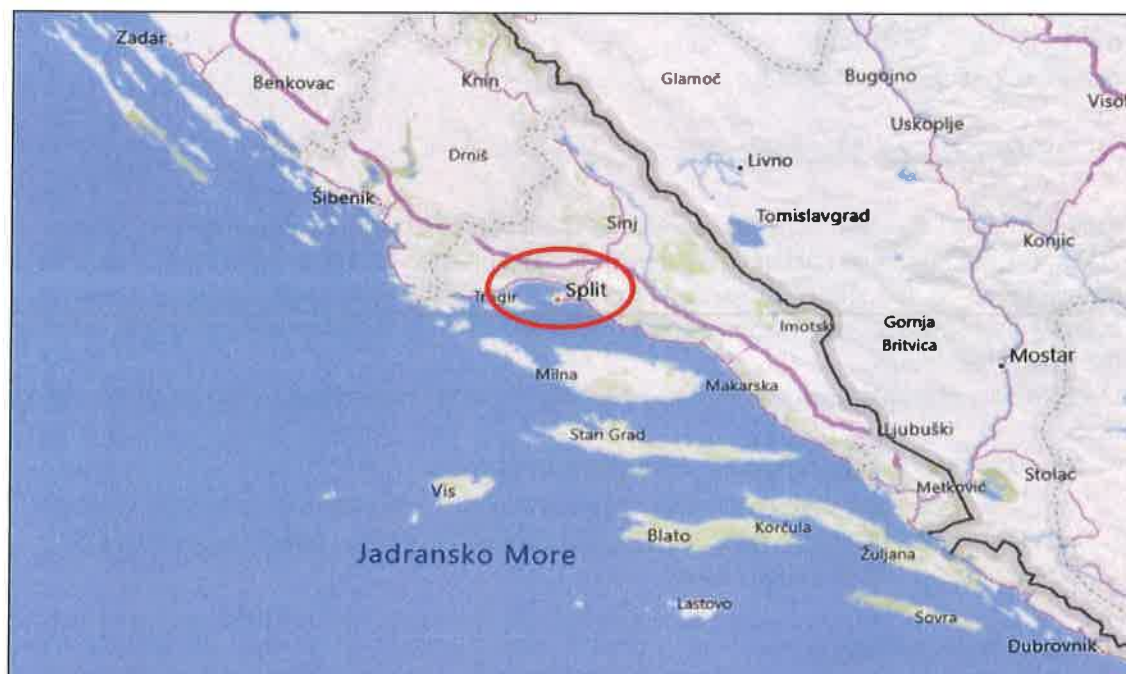
- Građevinsko zemljište
- č.zem. 8177/2 k.o. Kaštel Sućurac

Predmetno zemljište se sukladno kartografskom prikazu namjene GUP-a Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 17/19 (pročišćeni tekst)), nalazi u poslovno-proizvodnom (zanatsko) području (K, I2). Sukladno kartografskom prikazu namjene PPU Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 16/19 (ispravak), 17/19 (pročišćeni tekst)) se nalazi u poslovno-proizvodnom (zanatsko) području (K, I2). Predmetno zemljište se s obzirom na činjenicu kako je unutar obuhvata Lokacijske dozvole (klasa: UP/I-350-05/14-01/0001, urbroj: 2134-0107/3-15-13, 6.11.2015), može se smatrati kategorijom 1. Uvidom u tekstualni dio prostorno planske dokumentacije utvrđen je maksimalni koeficijent izgrađenosti $kig=0,3$.

- Makro lokacija (položaj grada / općine)

Kaštela su grad u Hrvatskoj koji administrativno pripadaju Splitsko-dalmatinskoj županiji, te su dio aglomeracije grada Splita. Pod nazivom 'Kaštela' se podrazumijeva niz sedam spojenih naselja između Solina i Trogira.

Kaštel Sućurac je jedno od sedam Kaštela, prvo po redu iz smjera Splita prema Trogiru. Kaštel Sućurac administrativno je središte Grada Kaštela, a prema popisu iz 2011. godine imao je 6829 stanovnika.



- Mikro lokacija (položaj u gradu / naselju)

Predmetno građevinsko zemljište locirano je u Gradu Kaštela, naselje Kaštel Sućurac. Smješteno je neposredno uz ŽC6137, te cca 430 m južno od DC8, u poslovnom dijelu Grada Kaštela.

Mikro okolicu čine uglavnom poslovni objekti, gospodarski objekti itd. Prometna povezanost na samom mikro lokalitetu je dobra.





- PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

- Zemljišna knjiga (izvadak/tci i zemljišne knjige u prilogu procjene)

R.br.	Broj zemljišta	uporaba zemljišta	k.o. površina (m2)	Kaštel Sućurac Broj ZK uloška	8322 C Teretovnica
1	8177/2	PAŠNJAK	274	B Vlastovnica 1. Vlasnički dio: 1/1 GRAD KAŠTELA	Tereta nema!
<i>UKUPNO:</i>			274		

- **Katastarski operat** (izvadak/tci iz PL i KP u prilogu procjene)

		k.o.	0	Broj PL	8322
katastarska čestica	način uporabe zemljišta			površina (m2)	
8177/2	PAŠNJAK			274	
UKUPNO:				274	

- e- Izvadak iz grafičkog dijela katastarskog operata tj. katastarskog plana



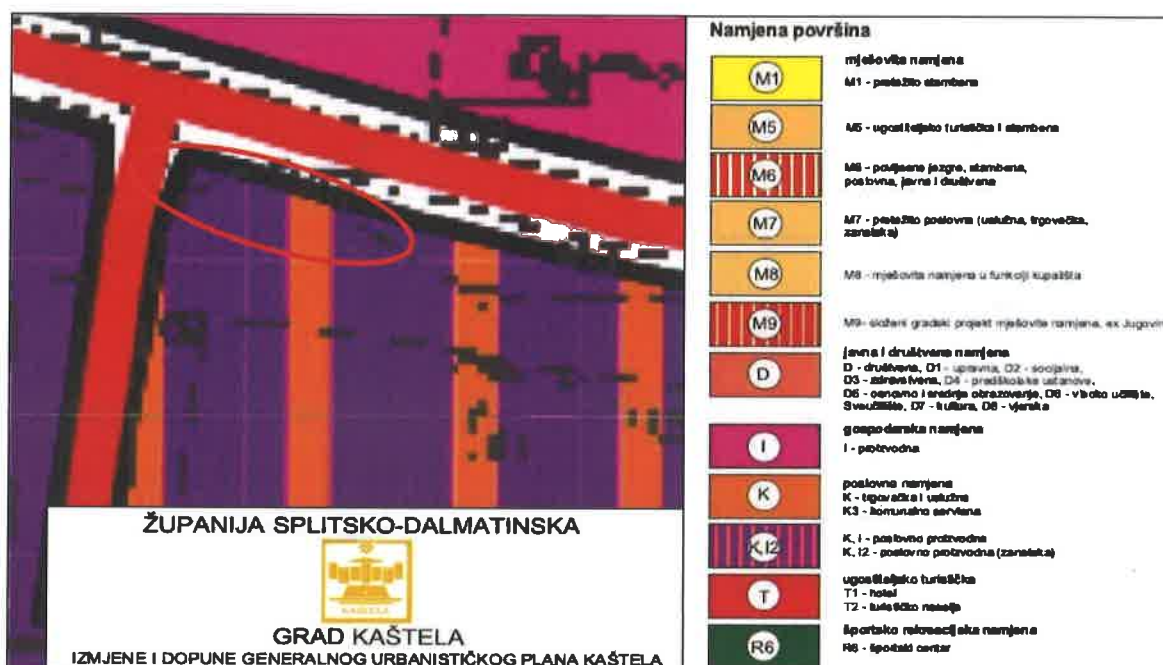
- Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Stanje je usklađeno

- e- Uvid u prostorno plansku dokumentaciju (izvadak/tci u prilogu procjene)

- PPU Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 16/19
 - (ispravak), 17/19 (pročišćeni tekst)), GUP Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj
 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 17/19 (pročišćeni tekst))

Predmetno zemljište se sukladno kartografskom prikazu namjene GUP-a Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 17/19 (pročišćeni tekst)), nalazi u poslovno-proizvodnom (zanatsko) području (K, I2). Sukladno kartografskom prikazu namjene PPU Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 16/19 (ispravak), 17/19 (pročišćeni tekst)) se nalazi u poslovno-proizvodnom (zanatsko) području (K, I2).





5. REZULTATI OČEVIDA I FOTODOKUMENTACIJA, OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGE ODLUČNE ČINJENICE (čl. 68 Pravilnika)

Nekretnina ima pristup javnoj površini.

Na predmetnom zemljištu i okolnim zemljištima nisu primjećene štetne imisije.

Mikro okolicu čine uglavnom poslovni objekti, gospodarski objekti itd. Prometna povezanost na samom mikro lokalitetu je dobra.

Karakteristične fotografije stvarnog stanja nekretnine te obilježja okolnih nekretnina i drugih odlučnih činjenica:

* datum očevida: 18.03.2022.



6. KAKVOĆA I OBILJEŽJA PREDMETNE NEKRETNINE (čl. 68 Pravilnika)

- Prostorno planska dokumentacija

- PPU Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 16/19 (ispravak), 17/19 (pročišćeni tekst)), GUP Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 17/19 (pročišćeni tekst))

Predmetno zemljište se sukladno kartografskom prikazu namjene GUP-a Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 17/19 (pročišćeni tekst)), nalazi u poslovno-proizvodnom (zanatsko) području (K, I2). Sukladno kartografskom prikazu namjene PPU Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 16/19 (ispravak), 17/19 (pročišćeni tekst)) se nalazi u poslovno-proizvodnom (zanatsko) području (K, I2).

- Pristup javno-prometnoj površini

Nekretnina ima pristup javnoj površini.

- Popis zemljišta i obilježja

oznaka zemljišta	katastarska općina	površina (m ²)	mjera korištenja (kig)	kategorija zemljišta	arondacijska površina	namjena
			(čl. 11 Pravilnika)	(čl. 10 Pravilnika)	(čl. 22 Pravilnika)	
8177/2	Kaštel Sućurac	274,00	0,3	1	NE	K, I2
Σ		274,00				

- Napomene o nekretnini

Na predmetnom zemljištu i okolnim zemljištima nisu primjećene štetne imisije.

Relevantna dokumentacija korištena prilikom izrade procjene se može pronaći u prilogu.

7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU (čl. 6, 68 Pravilnika)

Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Osjeća se utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijenu, koja i dalje uprosječno raste. Negativno utječe prije svega na promet nekretninama, odnosno uzrok je smanjenju broja transakcija u cijeloj Hrvatskoj. Glavni generator rasta cijene nekretnina su novosagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijena uglavnom stagnira, a na određenim lokacijama i pada. Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina još uvijek imaju nedavne seizmičke aktivnosti na određenim područjima RH kao i povoljne kamate prilikom zaduživanja s naglaskom na subvecionirane kredite od strane APN-a. Vidljiva je razlika između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina.

Sukladno čl. 6 Pravilnika, do izvođenja indeksnih nizova za lokalno tržište nekretnina, koristiti će se drugi indeksni nizovi poput onih objavljenih od strane DZS, HGK, HNB, Eurostat, itd. Jedan od kvalitetnih i široko primjenjivih makropodataka je indeks razvijenosti. Prema indeksu razvijenosti, **Grad Kaštela** spada u **VII. skupinu** čija se vrijednost indeksa razvijenosti nalazi u drugoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave RH (izvor: <https://razvoj.gov.hr>). Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je kontinuirani rast prodajnih cijena nekretnina. Očekuje se utrživost nekretnine prema procjenjenoj vrijednosti.

Sukladno statističkim podacima BN indeksa (<https://www.burza-nekretnina.com/statistike>), može se steći uvid u stanje tj. trendove tržišta nekretnina:



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

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIKUPLJENIH PODATAKA (čl. 57 Zakona, čl. 68 Pravilnika)

Tržišni podaci su prikupljeni izvatkom iz ZKC-a vodeći se načelom "pažnje dobrog stručnjaka". Sukaldno *Priručniku za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica)* prilikom prikupljanja podataka vodilo se načelom: "Kod podataka za procjene vrijedi načelo da kvaliteta ne ovisi o kvantiteti, odnosno da manji broj kvalitetnih podataka znatno bolje rješenje od velikog broja loših podataka". Također, niže korišteni tržišni podaci su relevantni podaci izabrani "pažnjom dobrog stručnjaka" vodeći računa o *podudarnosti podatka*, što znači da je odabiru prethodila pažljiva uredska obrada tj. selekcija podataka. Najpodudarniji ulazni tržišni podaci su:

Poredba 1:

Opis zemljišta: Usporedno zemljište poslovne namjene, navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokaltetu kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

Obilježja usporedne neketnine:

oznaka zemljišta		katastarska općina	
3942/1		Kaštel Sućurac	
površina (m ²)		cijena (kn)	
3.706,00		2.475.052,10	
cijena (€)		cijena (€/m ²)	cijena (kn/m ²)
333.540,00		90,00	667,85
datum transakcije		tečaj na datum transakcije (kn)	
03/2019		7,42	
kategorija	mjera korištenja	ulica	
1	-	Put Kave	

Izvor: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u prilogu Procjemenog elaborata

Poredba 2:

Opis zemljišta: Usporedno zemljište poslovne namjene, navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokaltetu kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

Obilježja usporedne neketnine:

oznaka zemljišta		katastarska općina	
3951/1		Kaštel Sućurac	
površina (m ²)		cijena (kn)	
2.726,00		2.226.160,64	
cijena (€)		cijena (€/m ²)	cijena (kn/m ²)
299.996,30		110,05	816,64
datum transakcije		tečaj na datum transakcije (kn)	
03/2019		7,42	
kategorija	mjera korištenja	ulica	
1	-	Put Kave	

Izvor: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u prilogu Procjemenog elaborata

Poredba 3:

Opis zemljišta: Usporedno zemljište poslovne namjene, navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokalitetu kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

Obilježja usporedne neketnine:

Izvor: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
u prilogu Procjemenog elaborata

oznaka zemljišta		katastarska općina	
4807		Kaštel Sućurac	
površina (m ²)		cijena (kn)	
5.563,00		5.833.250,54	
cijena (€)		cijena (€/m ²)	cijena (kn/m ²)
778.820,00		140,00	1.048,58
datum transakcije		tečaj na datum transakcije (kn)	
06/2021		7,49	
kategorija	mjera korištenja	ulica	
1	-	Cesta Pape I.Pavla II	

Prikaz lokacije i mikro okruženja predmetne i poredbenih nekretnina

- U** - lokacija usporednih nekretnina
- P** - lokacija predmetne nekretnine



9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE (čl. 24 i 24 Zakona)

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.

- poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti 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.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

- prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

- troškova metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih 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.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

- Odabir metode procjenjivanja (čl. 24 Zakona)

Predmetnu nekretninu čini građevinsko zemljište, te se odabire poredbena metoda procjenjivanja sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 24.

10. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE (čl. 7, 19, glava III. "Stanje (kakvoća) nekretnine i interkvalitativno izjednačenje" Pravilnika)

- Međuvremensko izjednačenje (čl. 7 Pravilnika)

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Tromjesečje		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Year	Quarter	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Kaštel Sućurac	Kaštel Sućurac	Kaštel Sućurac		
Katastarska čestica:	3942/1	3951/1	4807		
Datum transakcije:	03/2019	03/2019	06/2021		
Površina (m2):	3.706,00	2.726,00	5.563,00		
Prodajna vrijednost (€):	333.540	299.996	778.820		
Cijena (€/m2):	90,00	110,05	140,00		
Cijena (kn/m2):	667,85	816,64	1.048,58		
Indeks / dan transakcije:	118,67	118,67	134,34		
Indeks / dan vrednovanja:	142,51	142,51	142,51		
Korekcijski faktor:	1,20	1,20	1,06		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	802,02	980,70	1.112,35		

- Interkvalitativno izjednačenje (čl. 19 Pravilnika)

PREDMET PROCJENE:					
Kategorija:	1	(čl. 10 Pravilnika)			
Mjera korištenja:	0,30	(čl. 11 Pravilnika)			
Površina (m ²):	274,00				
IZJEDNAČENJE:					
Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Kaštel Sućurac	Kaštel Sućurac	Kaštel Sućurac		
Međuvrem. izjednač. cijena:	802,02	980,70	1.112,35		
Koeficijent za preračunavanje vrijednost služnosti puta (čl. 8 st. 4 Pravilnika)					
Služnost puta:	nema	nema	nema		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
<i>Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (nema podataka o eventualnoj služnosti)</i>					
Koeficijent za preračunavanje vrijednost služnosti vodova (čl. 8 st. 5 Pravilnika)					
Služnost vodova:	nema	nema	nema		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
<i>Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (nema podataka o eventualnoj služnosti)</i>					
Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju (čl. 9 st. 3 Pravilnika)					
Kategorija zemljišta:	1	1	1		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
<i>Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (zemljište je jednake kategorije)</i>					
Utjecaj buke (čl. 15 st. 1 Pravilnika)					
Utjecaj buke:	nema	nema	nema		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
<i>Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (utjecaj buke nije zamjećen)</i>					
Utjecaj zagađenja zraka (čl. 15 st. 2 Pravilnika)					
Utjecaj zagađenja zraka:	nema	nema	nema		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
<i>Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (utjecaj zagađenja zraka nije zamjećen)</i>					
Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja (čl. 20 st. 1 Pravilnika)					
Mjera korištenja (Kig):	-	-	-		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
<i>Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (sukladno prostorno planskoj dokumentaciji, zemljišta su jednake mjere građevinskog korištenja)</i>					
Odstupanja u kakvoći arondacijskih površina (čl. 22 st. 2 Pravilnika)					
Vrsta nesamost. površine:	-	-	-		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
<i>Obrazloženje: Koeficijent nije korišten</i>					
Ostalo: (čl. 27 st. 2 Pravilnika)					
Nije korišten:	-	-	-		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
<i>Obrazloženje: Koeficijent nije korišten</i>					
Prilagodba (koef.):	0,00	0,00	0,00		
Prilagodba (%):	0%	0%	0%		
Korigirana vrijednost (kn):	802,02	980,70	1.112,35		

11. STATISTIČKA OBRADA (čl. 68 Pravilnika)

Prosjeak:	965,02				
Odstupanja od prosjeka:	-163,00	15,68	147,33		
Kvadrat odstupanja:	26.570,59	245,74	21.705,79		
<i>suma</i>	48.522,12				
Standardno odstupanje:	127,18	13,18%			
Pravilo dva-sigma (\pm)	254,35				
Odstupanja od prosjeka:	-16,89%	1,62%	15,27%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (kn/m ²):	965,02				
Prosječna vrijednost (€/m ²):	128,16				
Vrijednost nekretnine (kn):	264.415,87				
Vrijednost nekretnine (eur):	35.114,99				

- Posebne napomene u svezi nekretnine i eventualni specifični dodatci i odbici za vrednovanje iste

Nema posebnih napomena

12. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (čl. 67 st. 7 Pravilnika)

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

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

Građevinsko zemljište

na lokaciji:

č.zem. 8177/2 k.o. Kaštel Sućurac

na dan kakvoće: 12.05.2022.

na dan vrednovanja: 12.05.2022.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

srednji tečaj HNB-a (Tečajna lista broj 92, utvrđena na dan 11.5.2022., primjenjuje se od 12.5.2022.): 7,53 kn

oznaka zemljišta	katastarska općina	površina (m ²)	procjenjena tržišna vrijednost (kn)	procjenjena tržišna vrijednost (€)
			zaokruženo (čl. 68. st. 5 Pravilnika)	zaokruženo (čl. 68. st. 5 Pravilnika)
8177/2	Kaštel Sućurac	274,00	264.000,00	35.100,00
Σ		274,00	264.000,00	35.100,00

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

IZJAVA PROCJENITELJA:

Izveštaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardom, i kao takav predstavlja stručno mišljenje.

Prilikom izrade izvještaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti.

Procjenu izradio:

Franjo Veig, ing.arh.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Procjenu ovjerio:

Zdeslav Veig, mag.ing./st.sud.vješ.
direktor
VEIG EKSPERT d.o.o.



13. UPORABA DOKUMENTA I PRILOZI (čl. 67 st. 7, čl. 68 Pravilnika)

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)
- Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procjenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja (VEIG EKSPERT d.o.o.), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja
- 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
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu utvrđenoj u točki 4. tj. Zadatku ovog Procjembenog elaborata, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina.
- Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti

Izjavu dao :

VEIG EKSPERT d.o.o.

direktor
Zdeslav Veig, mag.ing.

VEIG EKSPERT d.o.o.
za geodetsko-katastarske, vještajne i procjenne

DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KAŠTEL LUKŠIĆ
 Stanje na dan: 23.05.2022. 23:14

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 313505, KAŠTEL SUĆURAC

Broj ZK uložka: 8322

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
 Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	čtv	m2	
1.	8177/2	CESTA PAŠNJAK			274 274	
		UKUPNO:			274	

B
 Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vizirnički dio: 1/1 GRAD KAŠTELA	

C
 Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.05.2022.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.05.2022

PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KAŠTEL SUĆURAC (Mbr. 313505)

Posjedovni list: 8323

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivašite odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD KAŠTELA, (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zg	Dg	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		8177/2	CESTA	274	41		
			PAŠNJAK	274			
Ukupna površina katastarskih čestica				274			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA KAŠTEL SUĆURAC

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KAŠTEL SUĆURAC, 313505
k.č. br. 8177/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Priložno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 31.05.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD KAŠTELA

Upravni odjel za komunalno gospodarstvo
i imovinu
Odsjek za upravljanje gradskom imovinom

KLASA: 945-01/22-01/0005
URBROJ: 2181-4-02-02/7-22-4

Kaštel Sućurac, 12. svibnja 2022.

VEIG FRANJO
Gundulićeva 8
21000 Split

PREDMET: Izdavanje izvataka iz zbirke kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta za k.č.z. 8177/2, 8069/2, 8070/2, 8067 i 8063 k.o. Kaštel Sućurac

Poštovani, u prilogu dopisa dostavljamo vam izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za k.č.z. 8177/2, 8069/2, 8070/2, 8067 i 8063 k.o. Kaštel Sućurac izrađen u sustavu eNekretnine.

Službenik za rad u eNekretninama – Savjetnik za
procjenu vrijednosti nekretnina:



Dostavlja se:

1. VEIG FRANJO, GUNDULIĆEVA 8, 21000 SPLIT,
2. U omot spisa.

REPUBLIKA HRVATSKA - SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA / GRAD KAŠTELA
UPRAVNI ODJEL ZA KOMUNALNO GOSPODARSTVO, IMOVINSKO - PRAVNE POSLOVE I ZAŠTITU OKOLIŠA
ODSEK ZA IMOVINSKO - PRAVNE POSLOVE I GOSPODARENJE GRADSKOM IMOVINOM

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA - KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: FRANO VEIG (09380288746)

ID Izvrtića: 32344

1	R.B.R. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6	
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	
3	ADRESA	PUT KAVE, KAŠTELA	PUT KAVE, KAŠTELA	ČESTA PIFE IVANA PAVLA II. KAŠTELA	PUT BRUŠINA, KAŠTELA	PUT KAVE, KAŠTELA	PUT KAVE, KAŠTELA	
4	VRSTA NEKRETNINE	02	02	02	02	02	02	
5	K.L.	1601	1676/1	4007	8142	1607	1608	
6	K.O.	IZMJENA CIJENA	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTELA SUĆURAC	
7	POVRŠINA (Z. ZK.UL. (m ²))		4806	2726	5563	767	464	1089
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)		2700	2726	5563	767	464,00	308,90
9	SLAVLASNAČKI UDIJ KOD JE U PROMETU	0468/1006	1/1	1/1	1/1	08/480	08/480	
10	K.Č.	KATIGIJA	3942/1	3992/1	4907	8142	1637	1688
11	K.O.		KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC
12	NAMJENA		K	K	U	K	K	K
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	
14	KODIRANJE NEKRETNOSTI	Kl mas						
		Kl mas						
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	807,85	816,64	1.088,58	872,84	676,30	447,41	
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	80,80	124,08	246,80	117,34	80,79	80,12	
17	PODLEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	DA	NE	NE	NE	
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	29.03.2019	29.03.2019	15.06.2021	17.12.2019	27.01.2020	27.01.2020	
19	CIJENOVNI BLOK	KAŠTEL SUĆURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUĆURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUĆURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUĆURAC - GOSPODARSKO	KAŠTEL SUĆURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUĆURAC - POSLOVNO 2	
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	

1	K.B.E. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	IP	IP	IP	IP	IP	IP	IP
3	ADRESA	PUT KAVE, KAŠTELA	PUT KAVE, KAŠTELA	PUT KAVE, KAŠTELA	PUT KAVE, KAŠTELA	PUT KAVE, KAŠTELA	PUT BRŠNJA, KAŠTELA	PUT KAVE, KAŠTELA
4	VRSTA NEKRETNINE	02	02	02	02	02	02	02
5	K.Č.	1057	1061	1061	1000	1000	1104	1078/2
6	K.O.	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC
7	POVRŠINA IZ ZEML. (m ²)	464	3009	1327	818	818	844	50
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	4640	106,90	1327	409	409	381	50
9	SUPLASNIČNI UDEL KOBI JE U PROMETU	48/400	48/400	1/1	1/2	1/2	5/5	1/1
10	K.Č.	1057	1000	1061	1000	1000	1104	1078/2
11	K.O.	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC
12	NAMJENA	K	K	K	K	K	K	K
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOSTURANT (EKSPLOZIVITET)	RI max						
Km max								
15	CENA PO m ² POVRŠINE (€/m ²)	676,90	447,41	1.141,00	866,99	366,99	454,77	912,20
16	CENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	90,89	60,13	139,40	74,80	74,80	69,07	126,25
17	PODLIJEZE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	27.03.2020	27.01.2020	20.02.2020	14.03.2020	14.03.2020	09.03.2021	15.08.2021
19	CIJENOVNI BLOK	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - GOSPODARSKO	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

2 od 5

1	B.BIL. NEKRETNINE	34	35	36	37	38	39	39
2	VISTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	PUT KAMBE, KAŠTELA	PUT BRUŽINA, KAŠTELA	PUT KAMBE, KAŠTELA	PUT BRUŽINA, KAŠTELA	PUT BRUŽINA, KAŠTELA	PUT KAMBE, KAŠTELA	PUT BRUŽINA, KAŠTELA
4	VISTA NEKRETNINE	02	02	02	02	02	02	02
5	K.Č.	1074/5	0100	1075/2	0104	0104	1004	0104
6	K.O.	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC
7	POVRŠINA IZ ZK. IZL. (m ²)	321	757	34	044	044	0205	044
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	321	757	34	107,55	375	0205	201,33
9	SVLAKAŠNIČI VEHO KODI JE U PROMETU	3/1	4/3	1/1	3/3	4/3	1/1	3/3
10	K.Č.	1074/5	0100	1075/2	0104	0104	1004	0104
11	K.O.	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC
12	NAMJENA	K	K	K	K	K	K	K
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	ADHIZIJE IZOBILJEŽENOSTI	Ki (m ²)						
		Km (m ²)						
15	CIENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	912,29	694,73	912,29	719,01	720,00	401,09	400,39
16	CIENA PO m ³ POVRŠINE (EUR/m ³)	130,35	88,14	130,25	85,00	85,80	85,00	83,92
17	PODLUŽJE NAPLATE PCV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PCV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SBLAFANDA UGOVORA	15.09.2021	15.05.2021	15.03.2021	18.03.2021	08.09.2021	22.04.2021	20.07.2021
19	CIJENOVNI BLOK	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - GOSPODARSKO	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - GOSPODARSKO	KAŠTEL SUČURAC - GOSPODARSKO	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - GOSPODARSKO
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

3 od 5

Napomene:

Br. red. nekretnine	K.č.	NAPOMENA
1	k.č. 3942/1 k.o. KAŠTEL SUČURAC	ZA K.O. KAŠTEL SUČURAC U MEDUVREMENJU JE STUPLJA NA SNAGU NOVA IZMJERA TE JE SADA BROJ K.Č. 1681, A UKUPNA PLOŠTINA UPISANA U Z.E. IZ OJAK JE 4800 M ² DOK JE PREDMET NEKRETNOSTI 3106 M ² . GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K TE SE STOGA ISTI NEMOŽE NI UVRSTITI U SUŠTAV ENERGETIKE.
2	k.č. 3951/1 k.o. KAŠTEL SUČURAC	ZA K.O. KAŠTEL SUČURAC U MEDUVREMENJU JE STUPLJA NA SNAGU NOVA IZMJERA TE JE SADA BROJ K.Č. 1676/1. GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K. MEĐUTIM ZA PREDMETNU K.Č. 3676/1 IZMJERA JE PRAVILNOSTI IZRAČUNATA IZ OJAKA TE JE UPISANA STARIJI KIS NA PREDMETNOJ K.Č. Z.
3	k.č. 4807 k.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNIM UGOVOROM D KUPU/PRODAJI PRODANO JE ŠEST (6) K.Č. Z. UPISANIM U RAZLIČITE Z.K. ULOŠKE ZA UKUPNU CIJENU OD 1.897.560,00 ODNOSNO 140,00 EURA PO M ² (CLAMAK B. UGOVORA) PA JE MOGUĆE IZRACHUNATI CIJENU. GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K.
4	k.č. 8142 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K.IZ. MINIMALNA PLOŠTINA GRAĐEVNE ČESTICE JE 1000 M ² , KIG = 0,40, PODZEMNOG DIJELA 0,60, MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE JE 10 M OD NAJVIŠE KOTE TERENA DO GORNJE KOTE VIJENCA, ZA ČESTICE VEĆE OD 4000 M ² 13 M, A 15 M ZA PROIZVODNE HALE I HANGARE KADA JE TO UVJETOVANO NAMJENOM I TEHNOLOGIJOM RADA. MINIMALNA UDALENOST OD RUBA ČESTICE NE MANJA OD 4M, A UDALENOST OD REGULACIJSKOG PRAVCA 5 M.
5	k.č. 1657 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K. PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE IER JE GUP-OM PROPISANO DA U DIJELU ZON K U KAŠTEL SUČURAC IZMAD CESTE DR (ZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNJU IZNOSI 5000 M ² .
6	k.č. 1688 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K. PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE IER JE GUP-OM PROPISANO DA U DIJELU ZON K U KAŠTEL SUČURAC IZMAD CESTE DR (ZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNJU IZNOSI 5000 M ² .
7	k.č. 1657 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K. PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE IER JE GUP-OM PROPISANO DA U DIJELU ZON K U KAŠTEL SUČURAC IZMAD CESTE DR (ZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNJU IZNOSI 5000 M ² .
8	k.č. 1688 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K. PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE IER JE GUP-OM PROPISANO DA U DIJELU ZON K U KAŠTEL SUČURAC IZMAD CESTE DR (ZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNJU IZNOSI 5000 M ² .
9	k.č. 1681 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K. PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE IER JE GUP-OM PROPISANO DA U DIJELU ZON K U KAŠTEL SUČURAC IZMAD CESTE DR (ZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNJU IZNOSI 5000 M ² .
10	k.č. 1689 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K. PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE IER JE GUP-OM PROPISANO DA U DIJELU ZON K U KAŠTEL SUČURAC IZMAD CESTE DR (ZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNJU IZNOSI 5000 M ² .
11	k.č. 1689 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K. PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE IER JE GUP-OM PROPISANO DA U DIJELU ZON K U KAŠTEL SUČURAC IZMAD CESTE DR (ZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNJU IZNOSI 5000 M ² .
12	k.č. 8164 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K.IZ. MINIMALNA PLOŠTINA GRAĐEVNE ČESTICE JE 1000 M ² , KIG = 0,40, PODZEMNOG DIJELA 0,60, MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE JE 10 M OD NAJVIŠE KOTE TERENA DO GORNJE KOTE VIJENCA, ZA ČESTICE VEĆE OD 4000 M ² 13 M, A 15 M ZA PROIZVODNE HALE I HANGARE KADA JE TO UVJETOVANO NAMJENOM I TEHNOLOGIJOM RADA. MINIMALNA UDALENOST OD RUBA ČESTICE NE MANJA OD 4M, A UDALENOST OD REGULACIJSKOG PRAVCA 5 M. MANJIM RUBNIM DIJELOM PREDMETNA K.Č. Z. JE I U ZONI N I IS.
13	k.č. 1678/2 k.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNIM UGOVOROM PRODANE SU TRI K.Č. Z. UPISANE U RAZLIČITE Z.K. ULOŠKE, ZA UKUPNU CIJENU 358.530,00 KNUNA. OD TOGA IZNOSA NA K.Č. Z. 1678/2 SE ODNOSI 52.912,82 KN.
14	k.č. 1679/3 k.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNIM UGOVOROM PRODANE SU TRI K.Č. Z. UPISANE U RAZLIČITE Z.K. ULOŠKE, ZA UKUPNU CIJENU 358.530,00 KNUNA. OD TOGA IZNOSA NA K.Č. Z. 1679/3 SE ODNOSI 292.845,08 KN.
15	k.č. 8166 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K.IZ. MINIMALNA PLOŠTINA GRAĐEVNE ČESTICE JE 1000 M ² , KIG = 0,40, PODZEMNOG DIJELA 0,60, MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE JE 10 M OD NAJVIŠE KOTE TERENA DO GORNJE KOTE VIJENCA, ZA ČESTICE VEĆE OD 4000 M ² 13 M, A 15 M ZA PROIZVODNE HALE I HANGARE KADA JE TO UVJETOVANO NAMJENOM I TEHNOLOGIJOM RADA. MINIMALNA UDALENOST OD RUBA ČESTICE NE MANJA OD 4M, A UDALENOST OD REGULACIJSKOG PRAVCA 5 M.
16	k.č. 1679/2 k.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNIM UGOVOROM PRODANE SU TRI K.Č. Z. UPISANE U RAZLIČITE Z.K. ULOŠKE, ZA UKUPNU CIJENU 358.530,00 KNUNA. OD TOGA IZNOSA NA K.Č. Z. 1679/2 SE ODNOSI 12.772,06 KN.
17	k.č. 8164 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K.IZ. MINIMALNA PLOŠTINA GRAĐEVNE ČESTICE JE 1000 M ² , KIG = 0,40, PODZEMNOG DIJELA 0,60, MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE JE 10 M OD NAJVIŠE KOTE TERENA DO GORNJE KOTE VIJENCA, ZA ČESTICE VEĆE OD 4000 M ² 13 M, A 15 M ZA PROIZVODNE HALE I HANGARE KADA JE TO UVJETOVANO NAMJENOM I TEHNOLOGIJOM RADA. MINIMALNA UDALENOST OD RUBA ČESTICE NE MANJA OD 4M, A UDALENOST OD REGULACIJSKOG PRAVCA 5 M.
18	k.č. 8164 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K.IZ. MINIMALNA PLOŠTINA GRAĐEVNE ČESTICE JE 1000 M ² , KIG = 0,40, PODZEMNOG DIJELA 0,60, MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE JE 10 M OD NAJVIŠE KOTE TERENA DO GORNJE KOTE VIJENCA, ZA ČESTICE VEĆE OD 4000 M ² 13 M, A 15 M ZA PROIZVODNE HALE I HANGARE KADA JE TO UVJETOVANO NAMJENOM I TEHNOLOGIJOM RADA. MINIMALNA UDALENOST OD RUBA ČESTICE NE MANJA OD 4M, A UDALENOST OD REGULACIJSKOG PRAVCA 5 M. MANJIM RUBNIM DIJELOM PREDMETNA K.Č. Z. JE I U ZONI N I IS.
19	k.č. 1654 k.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNA K.Č. Z. NEMA NEPOSREDNI PRISTUP NA JAVNU PROMETNU PLOŠTINU TE JE IZ TOGA RAZLOGA SVRSTAJA U DRUGU KATEGORIJU ZEMLJIŠTA.
20	k.č. 8164 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K.IZ. MINIMALNA PLOŠTINA GRAĐEVNE ČESTICE JE 1000 M ² , KIG = 0,40, PODZEMNOG DIJELA 0,60, MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE JE 10 M OD NAJVIŠE KOTE TERENA DO GORNJE KOTE VIJENCA, ZA ČESTICE VEĆE OD 4000 M ² 13 M, A 15 M ZA PROIZVODNE HALE I HANGARE KADA JE TO UVJETOVANO NAMJENOM I TEHNOLOGIJOM RADA. MINIMALNA UDALENOST OD RUBA ČESTICE NE MANJA OD 4M, A UDALENOST OD REGULACIJSKOG PRAVCA 5 M.

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi CESTA DR. F. TUDMANA 0 odnosno na k.č. 8063; 8067; 8070/2; 8069/2; 8177/2 k.o. KAŠTEL SUČURAC, KAŠTEL SUČURAC; KAŠTEL SUČURAC, KAŠTEL SUČURAC; KAŠTEL SUČURAC, KAŠTEL SUČURAC, KAŠTEL SUČURAC, KAŠTEL SUČURAC, KAŠTEL SUČURAC, KAŠTEL SUČURAC.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku KAŠTEL SUČURAC - GOSPODARSKO.

S osobnim podatcima iz ovoga izvataka procijenjeni 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, izvatak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 945-01/22-01/0005

URBROJ: 2181-4-02-02/7-22-4

KAŠTEL SUĆURAC, 12.5.2022.



ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: 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 – vještambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – razbijača nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMIJENA: GP_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NETZGRADENO - građevinsko područje - netzgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, B - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šuma i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - idravnostna, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorilište, vt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

PROCJEMBENI ELABORAT

Broj elaborata: 156 / 2022



NEKRETNINA	: Građevinsko zemljište
LOKACIJA	: č.zem. 8069/2 k.o. Kaštel Sućurac
NARUČITELJ	: AUTO ANTONIO d.o.o, Kralja Tomislava 108, 21218 SEGET VRANJICA, OIB: 64641553504
VLASNIK	: GRAD KAŠTELA
SVRHA	: Kupnja nekretnine u svrhu formiranja građevne čestice
IZRADIO	: VEIG EKSPERT d.o.o., Gundulićeva 8, 21000 Split, OIB: 40663038663

Split , 12.05.2022.

- SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha	Kupnja nekretnine u svrhu formiranja građevne čestice
Naručitelj procjene	AUTO ANTONIO d.o.o, Kralja Tomislava 108, 21218 SEGET VRANJICA, OIB: 64641553504
Predmet procjene	č.zem. 8069/2 k.o. Kaštel Sućurac
Tip nekretnine	Građevinsko zemljište
Katastarska općina	Kaštel Sućurac
ZK uložak	8321
Ukupna površina zemljišta (m ²)	341,00
Tržišna vrijednost nekretnine (Kn)	329.000,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	43.700,00
Dokumentacija o namjeni	DA
Prilaz javnoj površini	DA

2. IMENOVANJE (čl. 68 Pravilnika)



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDsjedNIKA SUDA

Broj: 4 Su-440/2018

Split, 22. kolovoza 2018.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, povodom zahtjeva trgovačkog društva VEIG EKSPERT d.o.o., Split, Gundulićeva 8, zastupano po direktoru Zdeslavu Veigu, za izdavanje ovlaštenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja, na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te odredbe članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), donosi sljedeće

RJEŠENJE

Trgovačkom društvu pod tvrtkom VEIG EKSPERT d.o.o., Split, Gundulićeva 8, OIB 40663038663, MBS 060196118, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od četiri godine od dana donošenja ovog rješenja.

Obrazloženje

Trgovačko društvo VEIG EKSPERT d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Gundulićeva 8, zastupano po direktoru Zdeslavu Veigu, podnijelo je zahtjev ovom sudu radi izdavanja odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da trgovačko društvo VEIG EKSPERT d.o.o. ispunjava sve uvjete iz odredbe članka 4. Pravilnika, kao pravna osoba, radi obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, kako slijedi:

- da je trgovačko društvo registrirano za obavljanje vještačenja u području graditeljstva i arhitekture, te usluga ekspertiza, vještačenja i procjena, rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Tt-16/71-2, o čemu je kao dokaz priložen izvadak iz sudskog registra,
- da je zaposlenik trgovačkog društva Nikola Blagaić, dipl.ing.grad., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, imenovan rješenjem predsjednika Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-119/2016 od 12. veljače 2018., te je kao dokaz priloženo navedeno rješenje ovog suda i ugovor o radu na neodređeno vrijeme, zaključen između Veig Ekspert d.o.o. i Nikole Blagaića od 5. siječnja 2017.,
- da trgovačko društvo za zaposlenika koji je imenovan stalnim sudskim vještakom ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, o čemu je kao dokaz priložen ugovor o osiguranju.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

Pouka o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena.

Dostaviti:

- VEIG EKSPERT d.o.o. Split
- Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
- Općinskom sudu u Splitu
- web stranice-ovdje



Za točnost otpisaka – ovlaštena službenica
Katija Giljanović



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDsjedNIKA SUDA
Broj: 4 Su-74/2020
Split, 7. travnja 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Franje Veiga, iz Splita, Lovretska 10, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Franjo Veig, ing.arh., iz Splita, Lovretska 10, OIB: 80380288746, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe članka 12. stavak 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.



Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu u dva istovjetna primjerka.

- DNA: 1. vještaku
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
5. web stranice suda

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE (čl. 68 Pravilnika)

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15; u daljnom tekstu Zakon)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15; u daljnom tekstu Pravilnik)
- * 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)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16, 98/19)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- 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, 41/20)
- Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11, 31/20)
- * Pravilnik o energetske certificiranju zgrada (NN 88/17)
- * 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 iznosa troškova komunalne infrastrukture
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)
- * Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica - Zagreb 2016)

4. ZADATAK, OSNOVICA ZA VREDNOVANJE, OPIS NEKRETNINE, PROSTORNA IDENTIFIKACIJA (čl. 67 st. 2,3,4 i čl. 68 Pravilnika)

- ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **AUTO ANTONIO d.o.o, Kralja Tomislava 108, 21218 SEGET VRANJICA, OIB: 64641553504**

u svrhu: **Kupnja nekretnine u svrhu formiranja građevne čestice**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše stručno mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine na zadani dan kakvoće i dan vrednovanja (čl. 3 Pravilnika):

dan kakvoće: 12.05.2022.

dan vrednovanja: 12.05.2022.

- OSNOVICA ZA VREDNOVANJE

Sukladno čl. 21 Zakona, osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnine. Tržišna vrijednost nekretnine je sukladno definiciji procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
vrijednost zemljišta sukladno načelu najveće i najbolje iskoristivosti, uzimajući u obzir
- prevladavajuće trendove, opće vrijednosne odnose na tržištu i relativnu potražnju za nekretninama sličnih karakteristika

- OPIS NEKRETNINE

Predmet procjene je:

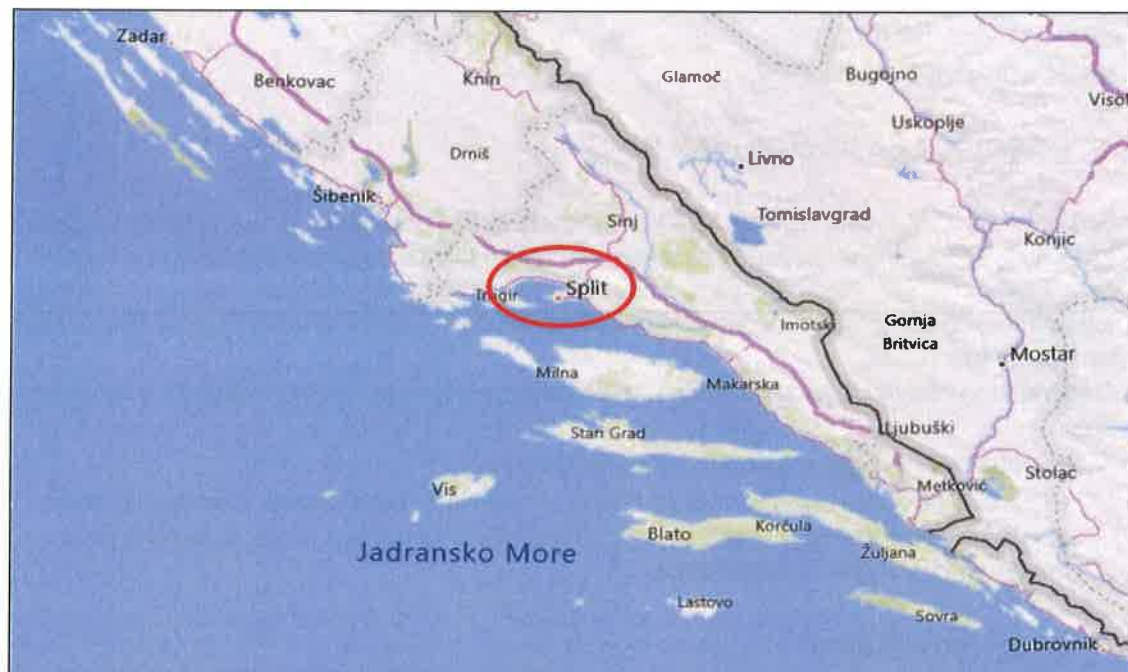
- Građevinsko zemljište
- č.zem. 8069/2 k.o. Kaštel Sućurac

Predmetno zemljište se sukladno kartografskom prikazu namjene GUP-a Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 17/19 (pročišćeni tekst)), nalazi u poslovno-proizvodnom (zanatsko) području (K, I2). Sukladno kartografskom prikazu namjene PPU Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 16/19 (ispravak), 17/19 (pročišćeni tekst)) se nalazi u poslovno-proizvodnom (zanatsko) području (K, I2). Predmetno zemljište se s obzirom na činjenicu kako je unutar obuhvata Lokacijske dozvole (klasa: UP/I-350-05/14-01/0001, urbroj: 2134-0107/3-15-13, 6.11.2015), može se smatrati kategorijom 1. Uvidom u tekstualni dio prostorno planske dokumentacije utvrđen je maksimalni koeficijent izgrađenosti $kig=0,3$.

- Makro lokacija (položaj grada / općine)

Kaštela su grad u Hrvatskoj koji administrativno pripadaju Splitsko-dalmatinskoj županiji, te su dio aglomeracije grada Splita. Pod nazivom 'Kaštela' se podrazumijeva niz sedam spojenih naselja između Solina i Trogira.

Kaštel Sućurac je jedno od sedam Kaštela, prvo po redu iz smjera Splita prema Trogiru. Kaštel Sućurac administrativno je središte Grada Kaštela, a prema popisu iz 2011. godine imao je 6829 stanovnika.



- Mikro lokacija (položaj u gradu / naselju)

Predmetno građevinsko zemljište locirano je u Gradu Kaštela, naselje Kaštel Sućurac. Smješteno je neposredno uz ŽC6137, te cca 430 m južno od DC8, u poslovnom dijelu Grada Kaštela.

Mikro okolicu čine uglavnom poslovni objekti, gospodarski objekti itd. Prometna povezanost na samom mikro lokalitetu je dobra.





- PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

- **Zemljišna knjiga** (izvadak/tci i zemljišne knjige u prilogu procjene)

R.br.	Broj zemljišta	uporaba zemljišta	k.o.	Kaštel Sućurac	Broj ZK uložka	8321
			površina (m2)	B Vlastovnica		C Teretovnica
1	8069/2	PAŠNJAK	341	1. Vlasnički dio: 1/1 GRAD KAŠTELA		Tereta nema!
UKUPNO:			341			

- **Katastarski operat** (izvadak/tci iz PL i KP u prilogu procjene)

		k.o.	Kaštel Sućurac	Broj PL	8321
katastarska čestica	način uporabe zemljišta			površina (m2)	
8069/2	PAŠNJAK			341	
UKUPNO:				341	

- e- Izvadak iz grafičkog dijela katastarskog operata tj. katastarskog plana



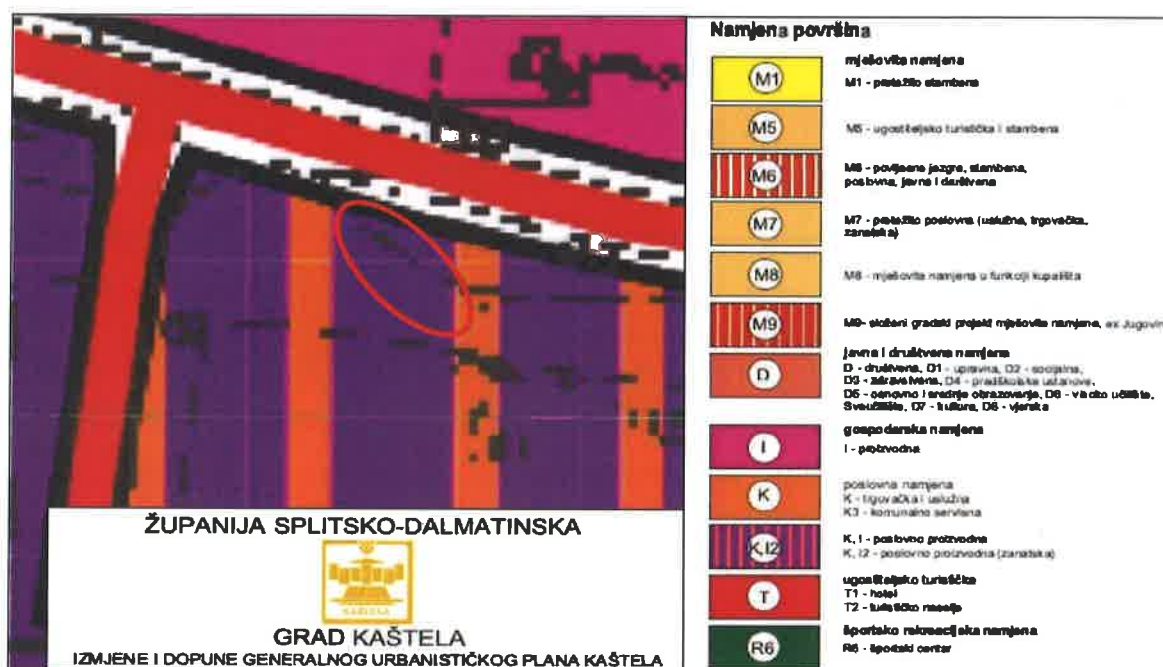
- Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Stanje je usklađeno

- e- Uvid u prostorno plansku dokumentaciju (izvadak/tci u prilogu procjene)

- PPU Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 16/19
 - (ispravak), 17/19 (pročišćeni tekst)), GUP Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj
 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 17/19 (pročišćeni tekst))

Predmetno zemljište se sukladno kartografskom prikazu namjene GUP-a Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 17/19 (pročišćeni tekst)), nalazi u poslovno-proizvodnom (zanatsko) području (K, I2). Sukladno kartografskom prikazu namjene PPU Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 16/19 (ispravak), 17/19 (pročišćeni tekst)) se nalazi u poslovno-proizvodnom (zanatsko) području (K, I2).



5. REZULTATI OČEVIDA I FOTODOKUMENTACIJA, OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGE ODLUČNE ČINJENICE (čl. 68 Pravilnika)

Nekretnina ima pristup javnoj površini.

Na predmetnom zemljištu i okolnim zemljištima nisu primjećene štetne imisije.

Mikro okolicu čine uglavnom poslovni objekti, gospodarski objekti itd. Prometna povezanost na samom mikro lokalitetu je dobra.

Karakteristične fotografije stvarnog stanja nekretnine te obilježja okolnih nekretnina i drugih odlučnih činjenica:

* datum očevida: 18.03.2022.



6. KAKVOĆA I OBILJEŽJA PREDMETNE NEKRETNINE (čl. 68 Pravilnika)

- Prostorno planska dokumentacija

- PPU Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 16/19 (ispravak), 17/19 (pročišćeni tekst)), GUP Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 17/19 (pročišćeni tekst))

Predmetno zemljište se sukladno kartografskom prikazu namjene GUP-a Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 17/19 (pročišćeni tekst)), nalazi u poslovno-proizvodnom (zanatsko) području (K, I2). Sukladno kartografskom prikazu namjene PPU Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 16/19 (ispravak), 17/19 (pročišćeni tekst)) se nalazi u poslovno-proizvodnom (zanatsko) području (K, I2).

- Pristup javno-prometnoj površini

Nekretnina ima pristup javnoj površini.

- Popis zemljišta i obilježja

oznaka zemljišta	katastarska općina	površina (m ²)	mjera korištenja (kig)	kategorija zemljišta	arondacijska površina	namjena
			(čl. 11 Pravilnika)	(čl. 10 Pravilnika)	(čl. 22 Pravilnika)	
8069/2	Kaštel Sućurac	341,00	0,3	1	NE	K, I2
Σ		341,00				

- Napomene o nekretnini

Na predmetnom zemljištu i okolnim zemljištima nisu primjećene štetne imisije.

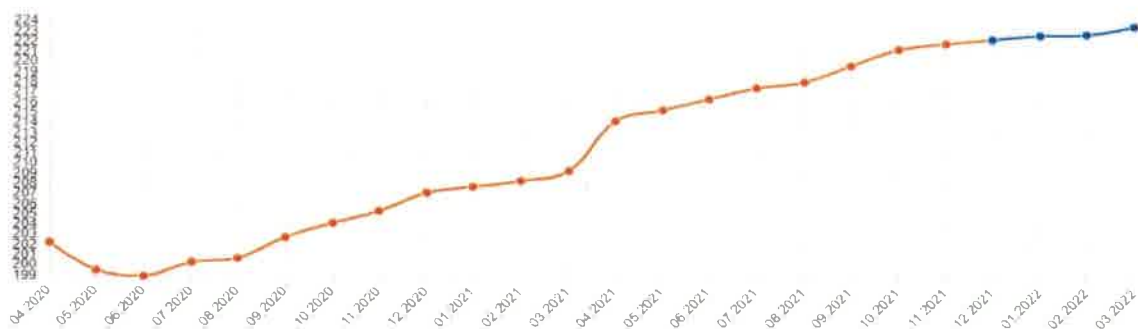
Relevantna dokumentacija korištena prilikom izrade procjene se može pronaći u prilogu.

7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU (čl. 6, 68 Pravilnika)

Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Osjeća se utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijenu, koja i dalje uprosječno raste. Negativno utječe prije svega na promet nekretninama, odnosno uzrok je smanjenju broja transakcija u cijeloj Hrvatskoj. Glavni generator rasta cijene nekretnina su novosagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijena uglavnom stagnira, a na određenim lokacijama i pada. Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina još uvijek imaju nedavne seizmičke aktivnosti na određenim područjima RH kao i povoljne kamate prilikom zaduživanja s naglaskom na subvecionirane kredite od strane APN-a. Vidljiva je razlika između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina.

Sukladno čl. 6 Pravilnika, do izvođenja indeksnih nizova za lokalno tržište nekretnina, koristiti će se drugi indeksni nizovi poput onih objavljenih od strane DZS, HGK, HNB, Eurostat, itd. Jedan od kvalitetnih i široko primjenjivih makropodataka je indeks razvijenosti. Prema indeksu razvijenosti, **Grad Kaštela** spada u **VII. skupinu** čija se vrijednost indeksa razvijenosti nalazi u drugoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave RH (izvor: <https://razvoj.gov.hr>). Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je kontinuirani rast prodajnih cijena nekretnina. Očekuje se utrživost nekretnine prema procjenjenoj vrijednosti.

Sukladno statističkim podacima BN indeksa (<https://www.burza-nekretnina.com/statistike>), može se steći uvid u stanje tj. trendove tržišta nekretnina:



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

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIKUPLJENIH PODATAKA (čl. 57 Zakona, čl. 68 Pravilnika)

Tržišni podaci su prikupljeni izvatkom iz ZKC-a vodeći se načelom "pažnje dobrog stručnjaka". Sukladno *Priručniku za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica)* prilikom prikupljanja podataka vodilo se načelom: "Kod podataka za procjene vrijedi načelo da kvaliteta ne ovisi o kvantiteti, odnosno da manji broj kvalitetnih podataka znatno bolje rješenje od velikog broja loših podataka". Također, niže korišteni tržišni podaci su relevantni podaci izabrani "pažnjom dobrog stručnjaka" vodeći računa o *podudarnosti podataka*, što znači da je odabiru prethodila pažljiva uredska obrada tj. selekcija podataka. Najpodudarniji ulazni tržišni podaci su:

Poredba 1:

Opis zemljišta: Usporedno zemljište poslovne namjene, navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokaltetu kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

Obilježja usporedne neketnine:

oznaka zemljišta	katastarska općina	
3942/1	Kaštel Sućurac	
površina (m ²)	cijena (kn)	
3.706,00	2.475.052,10	
cijena (€)	cijena (€/m ²)	cijena (kn/m ²)
333.540,00	90,00	667,85
datum transakcije	tečaj na datum transakcije (kn)	
03/2019	7,42	
kategorija	mjera korištenja	ulica
1	-	Put Kave

Izvor: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u prilogu Procjemenog elaborata

Poredba 2:

Opis zemljišta: Usporedno zemljište poslovne namjene, navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokaltetu kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

Obilježja usporedne neketnine:

oznaka zemljišta	katastarska općina	
3951/1	Kaštel Sućurac	
površina (m ²)	cijena (kn)	
2.726,00	2.226.160,64	
cijena (€)	cijena (€/m ²)	cijena (kn/m ²)
299.996,30	110,05	816,64
datum transakcije	tečaj na datum transakcije (kn)	
03/2019	7,42	
kategorija	mjera korištenja	ulica
1	-	Put Kave

Izvor: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u prilogu Procjemenog elaborata

Poredba 3:

Opis zemljišta: Usporedno zemljište poslovne namjene, navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokalitetu kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

Obilježja usporedne neketnine:

Izvor: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
u prilogu Procjemenog elaborata

oznaka zemljišta		katastarska općina	
4807		Kaštel Sućurac	
površina (m ²)		cijena (kn)	
5.563,00		5.833.250,54	
cijena (€)		cijena (€/m ²)	cijena (kn/m ²)
778.820,00		140,00	1.048,58
datum transakcije		tečaj na datum transakcije (kn)	
06/2021		7,49	
kategorija	mjera korištenja	ulica	
1	-	Cesta Pape I.Pavla II	

Prikaz lokacije i mikro okruženja predmetne i poredbenih nekretnina

- U** - lokacija usporednih nekretnina
- P** - lokacija predmetne nekretnine



9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE (čl. 24 i 24 Zakona)

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.

- poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti 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.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

- prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

- troškova metoda

Primjerena je 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.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

- Odabir metode procjenjivanja (čl. 24 Zakona)

Predmetnu nekretninu čini građevinsko zemljište, te se odabire poredbena metoda procjenjivanja sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 24.

10. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE (čl. 7, 19, glava III. "Stanje (kakvoća) nekretnine i interkvalitativno izjednačenje" Pravilnika)

- Međuvremensko izjednačenje (čl. 7 Pravilnika)


13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Kaštel Sućurac	Kaštel Sućurac	Kaštel Sućurac		
Katastarska čestica:	3942/1	3951/1	4807		
Datum transakcije:	03/2019	03/2019	06/2021		
Površina (m2):	3.706,00	2.726,00	5.563,00		
Prodajna vrijednost (€):	333.540	299.996	778.820		
Cijena (€/m2):	90,00	110,05	140,00		
Cijena (kn/m2):	667,85	816,64	1.048,58		
Indeks / dan transakcije:	118,67	118,67	134,34		
Indeks / dan vrednovanja:	142,51	142,51	142,51		
Korekcijski faktor:	1,20	1,20	1,06		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	802,02	980,70	1.112,35		

- Interkvalitativno izjednačenje (čl. 19 Pravilnika)

PREDMET PROCJENE:					
Kategorija:	1	(čl. 10 Pravilnika)			
Mjera korištenja:	0,30	(čl. 11 Pravilnika)			
Površina (m ²):	341,00				
IZJEDNAČENJE:					
Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Kaštel Sućurac	Kaštel Sućurac	Kaštel Sućurac		
Međuvrem. izjednač. cijena:	802,02	980,70	1.112,35		
Koeficijent za preračunavanje vrijednost služnosti puta (čl. 8 st. 4 Pravilnika)					
Služnost puta:	nema	nema	nema		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (nema podataka o eventualnoj služnosti)					
Koeficijent za preračunavanje vrijednost služnosti vodova (čl. 8 st. 5 Pravilnika)					
Služnost vodova:	nema	nema	nema		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (nema podataka o eventualnoj služnosti)					
Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju (čl. 9 st. 3 Pravilnika)					
Kategorija zemljišta:	1	1	1		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (zemljište je jednake kategorije)					
Utjecaj buke (čl. 15 st. 1 Pravilnika)					
Utjecaj buke:	nema	nema	nema		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (utjecaj buke nije zamjećen)					
Utjecaj zagađenja zraka (čl. 15 st. 2 Pravilnika)					
Utjecaj zagađenja zraka:	nema	nema	nema		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (utjecaj zagađenja zraka nije zamjećen)					
Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja (čl. 20 st. 1 Pravilnika)					
Mjera korištenja (Kig):	-	-	-		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (sukladno prostorno planskoj dokumentaciji, zemljišta su jednake mjere građevinskog korištenja)					
Odstupanja u kakvoći arondacijskih površina (čl. 22 st. 2 Pravilnika)					
Vrsta nesamost. površine:	-	-	-		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten					
Ostalo: (čl. 27 st. 2 Pravilnika)					
Nije korišten:	-	-	-		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten					
Prilagodba (koef.):	0,00	0,00	0,00		
Prilagodba (%):	0%	0%	0%		
Korigirana vrijednost (kn):	802,02	980,70	1.112,35		

11. STATISTIČKA OBRADA (čl. 68 Pravilnika)

Prosjek:	965,02				
Odstupanja od prosjeka:	-163,00	15,68	147,33		
Kvadrat odstupanja:	26.570,59	245,74	21.705,79		
<i>suma</i>	48.522,12				
Standardno odstupanje:	127,18	13,18%			
Pravilo dva-sigma (\pm)	254,35				
Odstupanja od prosjeka:	-16,89%	1,62%	15,27%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (kn/m ²):	965,02				
Prosječna vrijednost (€/m ²):	128,16				
Vrijednost nekretnine (kn):	329.072,31				
Vrijednost nekretnine (eur):	43.701,50				

- Posebne napomene u svezi nekretnine i eventualni specifični dodatci i odbici za vrednovanje iste

Nema posebnih napomena

12. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (čl. 67 st. 7 Pravilnika)

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

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

Građevinsko zemljište

na lokaciji:

č.zem. 8069/2 k.o. Kaštel Sućurac

na dan kakvoće: 12.05.2022.

na dan vrednovanja: 12.05.2022.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

srednji tečaj HNB-a (Tečajna lista broj 92, utvrđena na dan 11.5.2022., primjenjuje se od 12.5.2022.): 7,53 kn

oznaka zemljišta	katastarska općina	površina (m ²)	procjenjena tržišna vrijednost (kn)	procjenjena tržišna vrijednost (€)
			zaokruženo (čl. 68. st. 5 Pravilnika)	zaokruženo (čl. 68. st. 5 Pravilnika)
8069/2	Kaštel Sućurac	341,00	329.000,00	43.700,00
Σ		341,00	329.000,00	43.700,00

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

IZJAVA PROCJENITELJA:

Izveštaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardom, i kao takav predstavlja stručno mišljenje. Prilikom izrade izveštaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izveštaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti.

Procjenu izradio:

Franjo Veig, ing.arh.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Procjenu ovjerio:

Zdeslav Veig, mag.ing./st.sud.vješ.
direktor
VEIG EKSPERT d.o.o.



13. UPORABA DOKUMENTA I PRILOZI (čl. 67 st. 7, čl. 68 Pravilnika)

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)
- Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procjenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja (VEIG EKSPERT d.o.o.), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja
- 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
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu utvrđenoj u točki 4. tj. Zadatku ovog Procjembenog elaborata, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina.
- Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti

Izjavu dao :

VEIG EKSPERT d.o.o.

direktor
Zdeslav Veig, mag.ing.

VEIG EKSPERT d.o.o.
za geodetski ekspertizni, vještajni i procjeniti

DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KAŠTEL LUKŠIĆ
Stanje na dan: 23.05.2022. 23:14

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 313805, KAŠTEL SUČURAC

Broj ZK uložka: 8321

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čtv	m2	
1.	8069/2	PUT IV REDA			341	
		PAŠNJAK			341	
		UKUPNO:			341	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD KAŠTELA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.06.2022.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.05.2022

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KAŠTEL SUČURAC (Mbr. 313505)
Posjedovni list: 8321

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
I/1	GRAD KAŠTELA, (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zbr	D.br	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		8069/2	PUT IV REDA	341	42		
			PASNJAK	341			
Ukupna površina katastarskih čestica				341			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA KAŠTEL SUČURAC

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KAŠTEL SUČURAC, 313505
k.č. br.: 8069/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispis: 1: 500
Izvozna mjerila plana 1:1000



Datum ispis: 31.05.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD KAŠTELA

Upravni odjel za komunalno gospodarstvo
i imovinu
Odsjek za upravljanje gradskom imovinom

KLASA: 945-01/22-01/0005
URBROJ: 2181-4-02-02/7-22-4

Kaštel Sućurac, 12. svibnja 2022.

VEIG FRANJO
Gundulićeva 8
21000 Split

PREDMET: Izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta za k.č.z. 8177/2, 8069/2, 8070/2, 8067 i 8063 k.o. Kaštel Sućurac

Poštovani, u prilogu dopisa dostavljamo vam izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za k.č.z. 8177/2, 8069/2, 8070/2, 8067 i 8063 k.o. Kaštel Sućurac izrađen u sustavu eNekretnine.

Službenik za rad u eNekretninama – Savjetnik za
procjenu vrijednosti nekretnina:



Dostavlja se:

1. VEIG FRANJO, GUNDULIĆEVA 8, 21000 SPLIT,
2. U omot spisa.

REPUBLIKA HRVATSKA - SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA / GRAD KAŠTELA
 UPRAVNI ODJEL ZA KOMUNALNO GOSPODARSTVO, IMOVINSKO – PRAVNE POSLOVE I ZAŠTITU OKOLIŠA
 ODSJEK ZA IMOVINSKO – PRAVNE POSLOVE I GOSPODARENJE GRADSKOM IMOVINOM

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražilo/la: FRANIJO VEIG (89380288746)

ID izvješća: 32344

1	I.B.R. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6	
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	
3	ADRESA	PUT KAVE, KAŠTELA	PUT KAVE, KAŠTELA	CESTA PAFE IVANA PAVLA II, KAŠTELA	PUT BRUŠNA, KAŠTELA	PUT KAVE, KAŠTELA	PUT KAVE, KAŠTELA	
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	
5	K.Č.	1661	3676/1	4907	8142	1657	1688	
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	
7	POVRŠINA IZ ZEL. (m ²)		4806	2726	5463	767	464	1089
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)		3700	2726	5663	767	46,46	108,90
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	3965/4965	3/1	3/1	3/1	46/460	46/460	
10	K.Č.	KATASTAR	5982/1	8981/1	4605	8142	1657	
11	K.O.		KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	
12	NAMIJENA		E	E	E	E	E	
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	
14	KONFIGURACIJA IZOSTRANOVI	SI max						
		Klo max						
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	607,65	816,64	1.088,56	872,84	676,90	447,61	
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	90,80	138,06	346,80	117,34	80,08	66,12	
17	PODLIJEZ NAFLATI PDV	NE	NE	DA	NE	NE	NE	
	URLAČIN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	29.03.2019	28.03.2019	15.06.2021	17.12.2019	27.01.2020	27.06.2020	
19	CIJENOVNI BLOK	KAŠTEL SUĆURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUĆURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUĆURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUĆURAC - GOSPODARNO	KAŠTEL SUĆURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUĆURAC - POSLOVNO 2	
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	ILIK NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13				
2	VISTA UGOVORA	IP	IP	IP	IP	IP	IP	IP				
3	ADRESA	PUT KAVE, KASTELA	PUT KAVE, KASTELA	PUT KAVE, KASTELA	PUT KAVE, KASTELA	PUT KAVE, KASTELA	PUT BRDINA, KASTELA	PUT KAVE, KASTELA				
4	VISTA NEKRETNINE	02	02	02	02	02	02	02				
5	K.C.	1057	1058	1061	1060	1059	1064	1070/2				
6	K.O.	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC				
7	POVRŠINA KE (KUL. (M ²))	464	3000	1227	815	810	344	50				
8	POVRŠINA U PROMETU (M ²)	4646	30690	1227	400	400	381	50				
9	SIVI ASFAJNI IZNOŠI JE U PROMETU	40/400	40/400	1/1	1/0	1/2	0/0	1/1				
10	K.C.	1057	1058	1061	1060	1059	1064	1070/2				
11	K.O.	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC				
12	NAMIENA	K	K	K	K	K	K	K				
13	KATEGORIJA ZEMLJETA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA				
14	KODIFIKACIJSKI SMERNOŠTI	K1 (K1a)										
15	CENA PO M ² POVRŠINE (KN/M ²)	870,30	447,41	2.144,04	946,80	886,80	454,77	512,20				
16	CENA PO M ² POVRŠINE (EUR/M ²)	90,80	60,12	153,40	70,80	70,80	46,87	120,25				
17	PODLIŽJE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE				
17	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE				
18	DATUM ZAPISANJA UGOVORA	27.01.2020	27.01.2020	30.09.2020	14.03.2020	14.03.2020	09.03.2021	15.08.2021				
19	CENOVNI BLOK	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2				
20	STATUS PODATAKA	PROVEDBENA EVOLUCIJA	PROVEDBENA EVOLUCIJA	PROVEDBENA EVOLUCIJA	PROVEDBENA EVOLUCIJA	PROVEDBENA EVOLUCIJA	PROVEDBENA EVOLUCIJA	PROVEDBENA EVOLUCIJA				

2 od 5

1	R.BR. NEKRETNINE	14	15	16	17	18	19	20
2	VRSTA UGOVORA	RP	RP	RP	RP	RP	RP	RP
3	ADRESA	PUT KAVE, KAŠTELA	PUT BRUŽINA, KAŠTELA	PUT KAVE, KAŠTELA	PUT BRUŽINA, KAŠTELA	PUT BRUŽINA, KAŠTELA	PUT KAVE, KAŠTELA	PUT BRUŽINA, KAŠTELA
4	VRSTA NEKRETNINE	02	02	02	02	02	02	02
5	K.Č.	1678/B	8168	1679/2	8164	8164	1064	8164
6	K.O.	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC
7	POVRŠINA IZ EK. UL. (m ²)	321	757	34	844	844	9285	844
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	321	757	34	107,55	375	8285	281,23
9	SKLAPNIČKI UDIJ KOJI JE U PROMETU	2/1	1/1	1/1	2/3	4/3	1/1	1/3
10	K.Č.	1676/1	8166	1679/3	8164	8164	1064	8164
11	K.O.	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC
12	NAMENA	K	K	K	K	K	K	K
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KODIFIKACIJSKI IDENTIFIKATOR	K1 H126						
		K30 H126						
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	912,23	691,70	912,23	719,81	726,00	681,29	406,39
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	126,25	98,34	126,25	98,00	98,00	95,00	58,52
17	PODLEŽE NAPLAT PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	URLUČEN PDV	NO	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	11.03.2021	15.03.2021	15.03.2021	18.03.2021	08.06.2021	22.04.2021	28.07.2021
19	ČENOVNI BLOK	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - GOSPODARSKO	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - GOSPODARSKO	KAŠTEL SUČURAC - GOSPODARSKO	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - GOSPODARSKO
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 3942/1 k.o. KAŠTEL SUČURAC	ZA K.O. KAŠTEL SUČURAC U MEĐUVREMENJU JE STUPLJA NA SNAGU NOVA IZMJERA TE JE SADA BROJ K.Č. 1681, A UKUPNA PLOŠTINA UPISANA U Z.E. ULOŠAJ JE 4800 M ² DOK JI PRIDMET KUPOPRODAJE 3706 M ² GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K TE SE STOGA ISTI NEMOŽE MI UDIJELO U SUSTAV ENERGETIČNA.
2	k.č. 3951/1 k.o. KAŠTEL SUČURAC	ZA K.O. KAŠTEL SUČURAC U MEĐUVREMENJU JE STUPLJA NA SNAGU NOVA IZMJERA TE JE SADA BROJ K.Č. 1678/1 GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K. MEĐUTIM ZA PREDMETNU K.Č. 1676/1 IZDANA JE PRAVOMOĆNA GRAĐEVINSKA DOZVOLA TE JE UPISAN STAVNI KIS NA PREDMETNU K.Č. Z.
3	k.č. 4807 k.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNA UGOVOROM O KUPOPRODAJI PRODAJE SE ŠEST (6) K.Č. UPISANI U RAZLIČITE Z.K. ULOŠAJE ZA UKUPNU CIJENU OD 1.897.560,00 ODNOSNO 140,80 EURA PO KVAČELARSKOJ UGOVORU PA JE MOGUĆE IZRAČUNATI CIJENU GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K.
4	k.č. 8142 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K.I.Z. MINIMALNA PLOŠTINA GRAĐEVNE ČESTICE JE 1000 M ² , KG = 0,40, PODZEMNOG DIJELA 0,60, MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE JE 10 M OD NAJVIŠE KOTE TERENA DO GORNJE KOTE VIJENCA, ZA ČESTICE VEĆE OD 4000 M ² 13 M, A 15 M ZA PROIZVODNE HALE I HANGARE KADA JE TO UVJETOVANO NAMJENOM I TEHNOLOGIJOM RADA. MINIMALNA UDALJENOST OD RUBA ČESTICE NE MANJA OD 4M, A UDALJENOST OD REGULACIJSKOG PRAVCA 5 M. GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K.
5	k.č. 1657 k.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE IER JE GUP-OM PROPISANO DA U DIJELU ZON K U KAŠTEL SUČURAC IZNAJ CESTE DB (ZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNJU IZNOSI 5000 M ² .
6	k.č. 1688 k.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE IER JE GUP-OM PROPISANO DA U DIJELU ZON K U KAŠTEL SUČURAC IZNAJ CESTE DB (ZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNJU IZNOSI 5000 M ² .
7	k.č. 1657 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K. PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE IER JE GUP-OM PROPISANO DA U DIJELU ZON K U KAŠTEL SUČURAC IZNAJ CESTE DB (ZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNJU IZNOSI 5000 M ² .
8	k.č. 1688 k.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE IER JE GUP-OM PROPISANO DA U DIJELU ZON K U KAŠTEL SUČURAC IZNAJ CESTE DB (ZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNJU IZNOSI 5000 M ² .
9	k.č. 1661 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K. DIO PREDMETNE K.Č. SE NALAZI U ZONI M. PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE IER JE GUP-OM PROPISANO DA U DIJELU ZON K U KAŠTEL SUČURAC IZNAJ CESTE DB (ZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNJU IZNOSI 5000 M ² .
10	k.č. 1689 k.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE IER JE GUP-OM PROPISANO DA U DIJELU ZON K U KAŠTEL SUČURAC IZNAJ CESTE DB (ZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNJU IZNOSI 5000 M ² .
11	k.č. 1669 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K. PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE IER JE GUP-OM PROPISANO DA U DIJELU ZON K U KAŠTEL SUČURAC IZNAJ CESTE DB (ZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNJU IZNOSI 5000 M ² .
12	k.č. 8164 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K.I.Z. MINIMALNA PLOŠTINA GRAĐEVNE ČESTICE JE 1000 M ² , KG = 0,40, PODZEMNOG DIJELA 0,60, MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE JE 10 M OD NAJVIŠE KOTE TERENA DO GORNJE KOTE VIJENCA, ZA ČESTICE VEĆE OD 4000 M ² 13 M, A 15 M ZA PROIZVODNE HALE I HANGARE KADA JE TO UVJETOVANO NAMJENOM I TEHNOLOGIJOM RADA. MINIMALNA UDALJENOST OD RUBA ČESTICE NE MANJA OD 4M, A UDALJENOST OD REGULACIJSKOG PRAVCA 5 M. MANJIM RUBNIM DIJELIMA PREDMETNA K.Č. JE I U ZONI M I S.
13	k.č. 1678/2 k.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNIM UGOVOROM PRODAJE SU TRI K.Č. UPISANE U RAZLIČITE Z.K. ULOŠAJE, ZA UKUPNU CIJENU 358.530,00 KNUNA OD TOGA IZNOSA NA K.Č. 1678/2 SE ODNOSI 52.912,82 KN. OD TOGA IZNOSA NA K.Č. 1678/2 SE NALAZI U ZONI S.
14	k.č. 1676/3 k.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNIM UGOVOROM PRODAJE SU TRI K.Č. UPISANE U RAZLIČITE Z.K. ULOŠAJE, ZA UKUPNU CIJENU 358.530,00 KNUNA OD TOGA IZNOSA NA K.Č. 1676/3 SE ODNOSI 292.845,09 KN.
15	k.č. 8166 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K.I.Z. MINIMALNA PLOŠTINA GRAĐEVNE ČESTICE JE 1000 M ² , KG = 0,40, PODZEMNOG DIJELA 0,60, MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE JE 10 M OD NAJVIŠE KOTE TERENA DO GORNJE KOTE VIJENCA, ZA ČESTICE VEĆE OD 4000 M ² 13 M, A 15 M ZA PROIZVODNE HALE I HANGARE KADA JE TO UVJETOVANO NAMJENOM I TEHNOLOGIJOM RADA. MINIMALNA UDALJENOST OD RUBA ČESTICE NE MANJA OD 4M, A UDALJENOST OD REGULACIJSKOG PRAVCA 5 M.
16	k.č. 1679/2 k.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNIM UGOVOROM PRODAJE SU TRI K.Č. UPISANE U RAZLIČITE Z.K. ULOŠAJE, ZA UKUPNU CIJENU 358.530,00 KNUNA OD TOGA IZNOSA NA K.Č. 1679/2 SE ODNOSI 12.772,86 KN.
17	k.č. 8164 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K.I.Z. MINIMALNA PLOŠTINA GRAĐEVNE ČESTICE JE 1000 M ² , KG = 0,40, PODZEMNOG DIJELA 0,60, MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE JE 10 M OD NAJVIŠE KOTE TERENA DO GORNJE KOTE VIJENCA, ZA ČESTICE VEĆE OD 4000 M ² 13 M, A 15 M ZA PROIZVODNE HALE I HANGARE KADA JE TO UVJETOVANO NAMJENOM I TEHNOLOGIJOM RADA. MINIMALNA UDALJENOST OD RUBA ČESTICE NE MANJA OD 4M, A UDALJENOST OD REGULACIJSKOG PRAVCA 5 M. MANJIM RUBNIM DIJELIMA PREDMETNA K.Č. JE I U ZONI M I S.
18	k.č. 8164 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K.I.Z. MINIMALNA PLOŠTINA GRAĐEVNE ČESTICE JE 1000 M ² , KG = 0,40, PODZEMNOG DIJELA 0,60, MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE JE 10 M OD NAJVIŠE KOTE TERENA DO GORNJE KOTE VIJENCA, ZA ČESTICE VEĆE OD 4000 M ² 13 M, A 15 M ZA PROIZVODNE HALE I HANGARE KADA JE TO UVJETOVANO NAMJENOM I TEHNOLOGIJOM RADA. MINIMALNA UDALJENOST OD RUBA ČESTICE NE MANJA OD 4M, A UDALJENOST OD REGULACIJSKOG PRAVCA 5 M. MANJIM RUBNIM DIJELIMA PREDMETNA K.Č. JE I U ZONI M I S.
19	k.č. 1654 k.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNA K.Č. NEMA NEPOSREDNI PRISTUP NA JAVNU PROMETNU PLOŠTINU TI JE VEZ TOGA RAZLOGA SVRSTANA U DRUGU KATEGORIJU ZEMLJIŠTA.
20	k.č. 8164 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K.I.Z. MINIMALNA PLOŠTINA GRAĐEVNE ČESTICE JE 1000 M ² , KG = 0,40, PODZEMNOG DIJELA 0,60, MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE JE 10 M OD NAJVIŠE KOTE TERENA DO GORNJE KOTE VIJENCA, ZA ČESTICE VEĆE OD 4000 M ² 13 M, A 15 M ZA PROIZVODNE HALE I HANGARE KADA JE TO UVJETOVANO NAMJENOM I TEHNOLOGIJOM RADA. MINIMALNA UDALJENOST OD RUBA ČESTICE NE MANJA OD 4M, A UDALJENOST OD REGULACIJSKOG PRAVCA 5 M.

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi CESTA DR. F. TUĐMANA 0 odnosno na k.č. 8063; 8067; 8070/2; 8069/2; 8177/2 k.o. KAŠTEL SUČURAC, KAŠTEL SUČURAC; KAŠTEL SUČURAC, KAŠTEL SUČURAC; KAŠTEL SUČURAC, KAŠTEL SUČURAC; KAŠTEL SUČURAC, KAŠTEL SUČURAC.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku KAŠTEL SUČURAC - GOSPODARSKO.

S osobnim podatcima iz ovoga izvataka procjenitelji su dužni postupiti 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, izvatak i obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 945-01/22-01/0005

URBROJ: 2181-4-02-02/7-22-4

KAŠTEL SUĆURAC, 12.5.2022.



ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: 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 nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servišna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPPD,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPPD,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimski sportove (PPZ,PPGZ,PPPPD,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPPD,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodena sportove (PPZ,PPGZ,PPPPD,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, PS - ostalo poljoprivredno tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, 3 - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - akumulacije, retencije, ribnjaci, N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - kultura, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privredne, L2 - turistička - luka posebne namjene - rekreacijska, L3 - turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorilište, vrt, i - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske parkirne (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

5 od 5

PROCJEMBENI ELABORAT

Broj elaborata: 157 / 2022



NEKRETNINA	: Građevinsko zemljište
LOKACIJA	: č.zem. 8070/2 k.o. Kaštel Sućurac
NARUČITELJ	: AUTO ANTONIO d.o.o, Kralja Tomislava 108, 21218 SEGET VRANJICA, OIB: 64641553504
VLASNIK	: GRAD KAŠTELA
SVRHA	: Kupnja nekretnine u svrhu formiranja građevne čestice
IZRADIO	: VEIG EKSPERT d.o.o., Gundulićeva 8, 21000 Split, OIB: 40663038663

Split , 12.05.2022.

- SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha	Kupnja nekretnine u svrhu formiranja građevne čestice
Naručitelj procjene	AUTO ANTONIO d.o.o, Kralja Tomislava 108, 21218 SEGET VRANJICA, OIB: 64641553504
Predmet procjene	č.zem. 8070/2 k.o. Kaštel Sućurac
Tip nekretnine	Građevinsko zemljište
Katastarska općina	Kaštel Sućurac
ZK uložak	8320
Ukupna površina zemljišta (m²)	28,00
Tržišna vrijednost nekretnine (Kn)	27.000,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	3.590,00
Dokumentacija o namjeni	DA
Prilaz javnoj površini	DA

2. IMENOVANJE (čl. 68 Pravilnika)



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-440/2018
Split, 22. kolovoza 2018.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, povodom zahtjeva trgovačkog društva VEIG EKSPERT d.o.o., Split, Gundulićeva 8, zastupano po direktoru Zdeslavu Veigu, za izdavanje ovlaštenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja, na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te odredbe članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), donosi sljedeće

RJEŠENJE

Trgovačkom društvu pod tvrtkom VEIG EKSPERT d.o.o., Split, Gundulićeva 8, OIB 40663038663, MBS 060196118, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od četiri godine od dana donošenja ovog rješenja.

Obrazloženje

Trgovačko društvo VEIG EKSPERT d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Gundulićeva 8, zastupano po direktoru Zdeslavu Veigu, podnijelo je zahtjev ovom sudu radi izdavanja odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da trgovačko društvo VEIG EKSPERT d.o.o. ispunjava sve uvjete iz odredbe članka 4. Pravilnika, kao pravna osoba, radi obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, kako slijedi:

- da je trgovačko društvo registrirano za obavljanje vještačenja u području graditeljstva i arhitekture, te usluga ekspertiza, vještačenja i procjena, rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Tt-16/71-2, o čemu je kao dokaz priložen izvadak iz sudskog registra,
- da je zaposlenik-trgovačkog društva Nikola Blagaić, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, imenovan rješenjem predsjednika Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-119/2016 od 12. veljače 2018., te je kao dokaz priloženo navedeno rješenje ovog suda i ugovor o radu na neodređeno vrijeme, zaključen između Veig Ekspert d.o.o. i Nikole Blagaića od 5. siječnja 2017.,
- da trgovačko društvo za zaposlenika koji je imenovan stalnim sudskim vještakom ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, o čemu je kao dokaz priložen ugovor o osiguranju.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

Pouka o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena.

Dostaviti:
-VEIG EKSPERT d.o.o. Split
-Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
-Općinskom sudu u Splitu
-web stranice-ovdje



Za točnost otpisano – ovlaštena službenica
Katija Giljanović



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDsjedNIKA SUDA
Broj: 4 Su-74/2020
Split, 7. travnja 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Franje Veiga, iz Splita, Lovretska 10, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Franjo Veig, ing.arh., iz Splita, Lovretska 10, OIB: 80380288746, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe članka 12. stavak 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu u dva istovjetna primjerka.

- DNA: 1. vještaku
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
5. web stranice suda



3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE (čl. 68 Pravilnika)

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15; u daljnom tekstu Zakon)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15; u daljnom tekstu Pravilnik)
- * 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)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16, 98/19)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- 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, 41/20)
- Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11, 31/20)
- * Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 88/17)
- * 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 iznosa troškova komunalne infrastrukture
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)
- * Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica - Zagreb 2016)

4. ZADATAK, OSNOVICA ZA VREDNOVANJE, OPIS NEKRETNINE, PROSTORNA IDENTIFIKACIJA (čl. 67 st. 2,3,4 i čl. 68 Pravilnika)

- ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **AUTO ANTONIO d.o.o, Kralja Tomislava 108, 21218 SEGET VRANJICA, OIB: 64641553504**

u svrhu: **Kupnja nekretnine u svrhu formiranja građevne čestice**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše stručno mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine na zadani dan kakvoće i dan vrednovanja (čl. 3 Pravilnika):

dan kakvoće: 12.05.2022.

dan vrednovanja: 12.05.2022.

- OSNOVICA ZA VREDNOVANJE

Sukladno čl. 21 Zakona, osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnine. Tržišna vrijednost nekretnine je sukladno definiciji procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
vrijednost zemljišta sukladno načelu najveće i najbolje iskoristivosti, uzimajući u obzir
- prevladavajuće trendove, opće vrijednosne odnose na tržištu i relativnu potražnju za nekretninama sličnih karakteristika

- OPIS NEKRETNINE

Predmet procjene je:

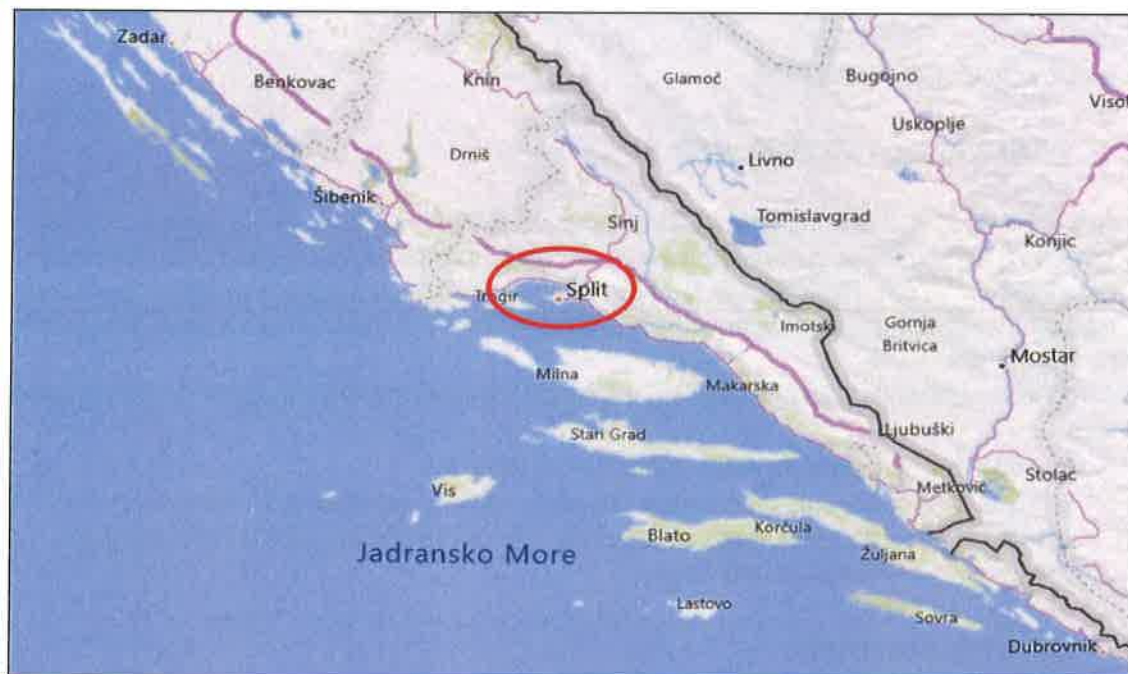
- Građevinsko zemljište
- č.zem. 8070/2 k.o. Kaštel Sućurac

Predmetno zemljište se sukladno kartografskom prikazu namjene GUP-a Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 17/19 (pročišćeni tekst)), nalazi u poslovno-proizvodnom (zanatsko) području (K, I2). Sukladno kartografskom prikazu namjene PPU Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 16/19 (ispravak), 17/19 (pročišćeni tekst)) se nalazi u poslovno-proizvodnom (zanatsko) području (K, I2). Predmetno zemljište se s obzirom na činjenicu kako je unutar obuhvata Lokacijske dozvole (klasa: UP/I-350-05/14-01/0001, urbroj: 2134-0107/3-15-13, 6.11.2015), može se smatrati kategorijom 1. Uvidom u tekstualni dio prostorno planske dokumentacije utvrđen je maksimalni koeficijent izgrađenosti $kig=0,3$.

- Makro lokacija (položaj grada / općine)

Kaštela su grad u Hrvatskoj koji administrativno pripadaju Splitsko-dalmatinskoj županiji, te su dio aglomeracije grada Splita. Pod nazivom 'Kaštela' se podrazumijeva niz sedam spojenih naselja između Solina i Trogira.

Kaštel Sućurac je jedno od sedam Kaštela, prvo po redu iz smjera Splita prema Trogiru. Kaštel Sućurac administrativno je središte Grada Kaštela, a prema popisu iz 2011. godine imao je 6829 stanovnika.



- Mikro lokacija (položaj u gradu / naselju)

Predmetno građevinsko zemljište locirano je u Gradu Kaštela, naselje Kaštel Sućurac. Smješteno je neposredno uz ŽC6137, te cca 430 m južno od DC8, u poslovnom dijelu Grada Kaštela.

Mikro okolicu čine uglavnom poslovni objekti, gospodarski objekti itd. Prometna povezanost na samom mikro lokalitetu je dobra.





- PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

- Zemljišna knjiga (izvadak/tci i zemljišne knjige u prilogu procjene)

R.br.	Broj zemljišta	uporaba zemljišta	k.o. površina (m2)	Kaštel Sućurac Broj ZK uloška	8320 C Teretovnica
1	8070/2	PAŠNJAK	28	B Vlastovnica 1. Vlasnički dio: 1/1 GRAD KAŠTELA	Tereta nema!

UKUPNO: 28

Upis zabjezbe prema izvratku.

- **Katastarski operat** (izvadak/tci iz PL i KP u prilogu procjene)

		k.o.	Kaštel Sućurac	Broj PL	8320
katastarska čestica	način uporabe zemljišta			površina (m2)	
8070/2	PAŠNJAK			28	
UKUPNO:				28	

- e- Izvadak iz grafičkog dijela katastarskog operata tj. katastarskog plana



- Usklađenost zemljišne knjige i katastra
Stanje je usklađeno

- e- Uvid u prostorno plansku dokumentaciju (izvadak/tci u prilogu procjene)

- PPU Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 16/19
 - (ispravak), 17/19 (pročišćeni tekst)), GUP Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj
 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 17/19 (pročišćeni tekst))

Predmetno zemljište se sukladno kartografskom prikazu namjene GUP-a Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 17/19 (pročišćeni tekst)), nalazi u poslovno-proizvodnom (zanatsko) području (K, I2). Sukladno kartografskom prikazu namjene PPU Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 16/19 (ispravak), 17/19 (pročišćeni tekst)) se nalazi u poslovno-proizvodnom (zanatsko) području (K, I2).





5. REZULTATI OČEVIDA I FOTODOKUMENTACIJA, OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGE ODLUČNE ČINJENICE (čl. 68 Pravilnika)

Nekretnina ima pristup javnoj površini.

Na predmetnom zemljištu i okolnim zemljištima nisu primjećene štetne imisije.

Mikro okolicu čine uglavnom poslovni objekti, gospodarski objekti itd. Prometna povezanost na samom mikro lokalitetu je dobra.

Karakteristične fotografije stvarnog stanja nekretnine te obilježja okolnih nekretnina i drugih odlučnih činjenica:

* datum očevida: 18.03.2022.



6. KAKVOĆA I OBILJEŽJA PREDMETNE NEKRETNINE (čl. 68 Pravilnika)

- Prostorno planska dokumentacija

- PPU Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 16/19
- (ispravak), 17/19 (pročišćeni tekst)), GUP Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj
2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 17/19 (pročišćeni tekst))

Predmetno zemljište se sukladno kartografskom prikazu namjene GUP-a Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 17/19 (pročišćeni tekst)), nalazi u poslovno-proizvodnom (zanatsko) području (K, I2). Sukladno kartografskom prikazu namjene PPU Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 16/19 (ispravak), 17/19 (pročišćeni tekst)) se nalazi u poslovno-proizvodnom (zanatsko) području (K, I2).

- Pristup javno-prometnoj površini

Nekretnina ima pristup javnoj površini.

- Popis zemljišta i obilježja

oznaka zemljišta	katastarska općina	površina (m ²)	mjera korištenja (kig)	kategorija zemljišta	arondacijska površina	namjena
			(čl. 11 Pravilnika)	(čl. 10 Pravilnika)	(čl. 22 Pravilnika)	
8070/2	Kaštel Sućurac	28,00	0,3	1	NE	K, I2
Σ		28,00				

- Napomene o nekretnini

Na predmetnom zemljištu i okolnim zemljištima nisu primjećene štetne imisije.

Relevantna dokumentacija korištena prilikom izrade procjene se može pronaći u prilogu.

7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU (čl. 6, 68 Pravilnika)

Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Osjeća se utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijenu, koja i dalje uprosječno raste. Negativno utječe prije svega na promet nekretninama, odnosno uzrok je smanjenju broja transakcija u cijeloj Hrvatskoj. Glavni generator rasta cijene nekretnina su novosagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijena uglavnom stagnira, a na određenim lokacijama i pada. Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina još uvijek imaju nedavne seizmičke aktivnosti na određenim područjima RH kao i povoljne kamate prilikom zaduživanja s naglaskom na subvecionirane kredite od strane APN-a. Vidljiva je razlika između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina.

Sukladno čl. 6 Pravilnika, do izvođenja indeksnih nizova za lokalno tržište nekretnina, koristiti će se drugi indeksni nizovi poput onih objavljenih od strane DZS, HGK, HNB, Eurostat, itd. Jedan od kvalitetnih i široko primjenjivih makropodataka je indeks razvijenosti. Prema indeksu razvijenosti, **Grad Kaštela** spada u **VII. skupinu** čija se vrijednost indeksa razvijenosti nalazi u drugoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave RH (izvor: <https://razvoj.gov.hr>). Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je kontinuirani rast prodajnih cijena nekretnina. Očekuje se utrživost nekretnine prema procjenjenoj vrijednosti.

Sukladno statističkim podacima BN indeksa (<https://www.burza-nekretnina.com/statistike>), može se steći uvid u stanje tj. trendove tržišta nekretnina:



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

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIKUPLJENIH PODATAKA (čl. 57 Zakona, čl. 68 Pravilnika)

Tržišni podaci su prikupljeni izvatkom iz ZKC-a vodeći se načelom "pažnje dobrog stručnjaka". Sukladno Priručniku za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica) prilikom prikupljanja podataka vodilo se načelom: "Kod podataka za procjene vrijedi načelo da kvaliteta ne ovisi o kvantiteti, odnosno da manji broj kvalitetnih podataka znatno bolje rješenje od velikog broja loših podataka". Također, niže korišteni tržišni podaci su relevantni podaci izabrani "pažnjom dobrog stručnjaka" vodeći računa o *podudarnosti podatka*, što znači da je odabiru prethodila pažljiva uredska obrada tj. selekcija podataka. Najpodudarniji ulazni tržišni podaci su:

Poredba 1:

Opis zemljišta: Usporedno zemljište poslovne namjene, navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokaltetu kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

Obilježja usporedne neketnine:

oznaka zemljišta	katastarska općina	
3942/1	Kaštel Sućurac	
površina (m ²)	cijena (kn)	
3.706,00	2.475.052,10	
cijena (€)	cijena (€/m ²)	cijena (kn/m ²)
333.540,00	90,00	667,85
datum transakcije	tečaj na datum transakcije (kn)	
03/2019	7,42	
kategoriija	mjera korištenja	ulica
1	-	Put Kave

Izvor: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u prilogu Procjemenog elaborata

Poredba 2:

Opis zemljišta: Usporedno zemljište poslovne namjene, navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokaltetu kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

Obilježja usporedne neketnine:

oznaka zemljišta	katastarska općina	
3951/1	Kaštel Sućurac	
površina (m ²)	cijena (kn)	
2.726,00	2.226.160,64	
cijena (€)	cijena (€/m ²)	cijena (kn/m ²)
299.996,30	110,05	816,64
datum transakcije	tečaj na datum transakcije (kn)	
03/2019	7,42	
kategoriija	mjera korištenja	ulica
1	-	Put Kave

Izvor: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u prilogu Procjemenog elaborata

Poredba 3:

Opis zemljišta: Usporedno zemljište poslovne namjene, navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokalitetu kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

Obilježja usporedne neketnine:

Izvor: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u prilogu Procjemenog elaborata

oznaka zemljišta		katastarska općina	
4807		Kaštel Sućurac	
površina (m ²)		cijena (kn)	
5.563,00		5.833.250,54	
cijena (€)		cijena (€/m ²)	cijena (kn/m ²)
778.820,00		140,00	1.048,58
datum transakcije		tečaj na datum transakcije (kn)	
06/2021		7,49	
kategorija	mjera korištenja	ulica	
1	-	Cesta Pape I.Pavla II	

Prikaz lokacije i mikro okruženja predmetne i poredbenih nekretnina

- U** - lokacija usporednih nekretnina
- P** - lokacija predmetne nekretnine



9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE (čl. 24 i 24 Zakona)

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.

- poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti 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.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

- prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

- troškova metoda

Primjerena je 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.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

- Odabir metode procjenjivanja (čl. 24 Zakona)

Predmetnu nekretninu čini građevinsko zemljište, te se odabire poredbena metoda procjenjivanja sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 24.

10. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE (čl. 7, 19, glava III. "Stanje (kakvoća) nekretnine i interkvalitativno izjednačenje" Pravilnika)

- **Međuvremensko izjednačenje** (čl. 7 Pravilnika)

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year		Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
			ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
	Q2		109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3		112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4		113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1		117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2		120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3		121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4		124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1		128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2		130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3		129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4		132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1		134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2		139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3		141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4		144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Kaštel Sućurac	Kaštel Sućurac	Kaštel Sućurac		
Katastarska čestica:	3942/1	3951/1	4807		
Datum transakcije:	03/2019	03/2019	06/2021		
Površina (m2):	3.706,00	2.726,00	5.563,00		
Prodajna vrijednost (€):	333.540	299.996	778.820		
Cijena (€/m2):	90,00	110,05	140,00		
Cijena (kn/m2):	667,85	816,64	1.048,58		
Indeks / dan transakcije:	118,67	118,67	134,34		
Indeks / dan vrednovanja:	142,51	142,51	142,51		
Korekcijski faktor:	1,20	1,20	1,06		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	802,02	980,70	1.112,35		

- Interkvalitativno izjednačenje (čl. 19 Pravilnika)

PREDMET PROCJENE:					
Kategorija:	1	(čl. 10 Pravilnika)			
Mjera korištenja:	0,30	(čl. 11 Pravilnika)			
Površina (m ²):	28,00				
IZJEDNAČENJE:					
Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Kaštel Sućurac	Kaštel Sućurac	Kaštel Sućurac		
Međuvrem. izjednač. cijena:	802,02	980,70	1.112,35		
Koeficijent za preračunavanje vrijednost služnosti puta (čl. 8 st. 4 Pravilnika)					
Služnost puta:	nema	nema	nema		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (nema podataka o eventualnoj služnosti)					
Koeficijent za preračunavanje vrijednost služnosti vodova (čl. 8 st. 5 Pravilnika)					
Služnost vodova:	nema	nema	nema		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (nema podataka o eventualnoj služnosti)					
Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju (čl. 9 st. 3 Pravilnika)					
Kategorija zemljišta:	1	1	1		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (zemljište je jednake kategorije)					
Utjecaj buke (čl. 15 st. 1 Pravilnika)					
Utjecaj buke:	nema	nema	nema		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (utjecaj buke nije zamjećen)					
Utjecaj zagađenja zraka (čl. 15 st. 2 Pravilnika)					
Utjecaj zagađenja zraka:	nema	nema	nema		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (utjecaj zagađenja zraka nije zamjećen)					
Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja (čl. 20 st. 1 Pravilnika)					
Mjera korištenja (Kig):	-	-	-		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (sukladno prostorno planskoj dokumentaciji, zemljišta su jednake mjere građevinskog korištenja)					
Odstupanja u kakvoći arondacijskih površina (čl. 22 st. 2 Pravilnika)					
Vrsta nesamost. površine:	-	-	-		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten					
Ostalo: (čl. 27 st. 2 Pravilnika)					
Nije korišten:	-	-	-		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten					
Prilagodba (koef.):	0,00	0,00	0,00		
Prilagodba (%):	0%	0%	0%		
Korigirana vrijednost (kn):	802,02	980,70	1.112,35		

11. STATISTIČKA OBRADA (čl. 68 Pravilnika)

Prosjeak:	965,02				
Odstupanja od prosjeka:	-163,00	15,68	147,33		
Kvadrat odstupanja:	26.570,59	245,74	21.705,79		
<i>suma</i>	48.522,12				
Standardno odstupanje:	127,18	13,18%			
Pravilo dva-sigma (±)	254,35				
Odstupanja od prosjeka:	-16,89%	1,62%	15,27%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (kn/m ²):	965,02				
Prosječna vrijednost (€/m ²):	128,16				
Vrijednost nekretnine (kn):	27.020,60				
Vrijednost nekretnine (eur):	3.588,39				

- **Posebne napomene u svezi nekretnine i eventualni specifični dodatci i odbici za vrednovanje iste**

Nema posebnih napomena

12. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (čl. 67 st. 7 Pravilnika)

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

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

Građevinsko zemljište

na lokaciji:

č.zem. 8070/2 k.o. Kaštel Sućurac

na dan kakvoće: 12.05.2022.

na dan vrednovanja: 12.05.2022.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

srednji tečaj HNB-a (Tečajna lista broj 92, utvrđena na dan 11.5.2022., primjenjuje se od 12.5.2022.): 7,53 kn

oznaka zemljišta	katastarska općina	površina (m ²)	procjenjena tržišna vrijednost (kn)	procjenjena tržišna vrijednost (€)
			zaokruženo (čl. 68. st. 5 Pravilnika)	zaokruženo (čl. 68. st. 5 Pravilnika)
8070/2	Kaštel Sućurac	28,00	27.000,00	3.590,00
Σ		28,00	27.000,00	3.590,00

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

IZJAVA PROCJENITELJA:

Izveštaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardom, i kao takav predstavlja stručno mišljenje. Prilikom izrade izveštaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izveštaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti.

Procjenu izradio:

Franjo Veig, ing.arh.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Procjenu ovjerio:

Zdeslav Veig, mag.ing./st.sud.vješ.
direktor
VEIG EKSPERT d.o.o.



13. UPORABA DOKUMENTA I PRILOZI (čl. 67 st. 7, čl. 68 Pravilnika)

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)
- Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procjenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja (VEIG EKSPERT d.o.o.), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja
- 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
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu utvrđenoj u točki 4. tj. Zadatku ovog Procjembenog elaborata, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina.
- Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti

Izjavu dao :

VEIG EKSPERT d.o.o.

direktor
Zdeslav Veig, mag.ing.

VEIG EKSPERT d.o.o.
za geodetsku ekspertizu, projekciju i procjene

DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KAŠTEL LUKŠIĆ
Stanje na dan: 23.05.2022. 23:14

Katastarska općina: 313805, KAŠTEL SUĆURAC

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 8320

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestica)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	čhv	m2	
1.	8070/2	PUT IV REDA PAŠNJAK			28 28	
		UKUPNO:			28	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD KAŠTELA	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Zabilježuje se da je u tijeku postupak očitivanja zemljišne knjige te da se upisi ne smatraju istinitima ni potpunima pa se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost ili potpunost.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.05.2022.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.05.2022

PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KAŠTEL SUČURAC (Mbr. 313605)
Posjedovni list: 8320

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD KAŠTELA, (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dž	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režim	Primjedba
		8070/2	FUT IV REDA	28	42		
			PAŠNJAK	28			
Ukupna površina katastarskih čestica				28			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA KAŠTEL SUĆURAC

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KAŠTEL SUĆURAC, 313505
k.č. br.: 80702

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Priloženo mjerilo izlaza 1:500

Izvirno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 31.05.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD KAŠTELA

Upravni odjel za komunalno gospodarstvo
i imovinu
Odsjek za upravljanje gradskom imovinom

KLASA: 945-01/22-01/0005
URBROJ: 2181-4-02-02/7-22-4

Kaštel Sućurac, 12. svibnja 2022.

VEIG FRANJO
Gundulićeva 8
21000 Split

PREDMET: Izdavanje izvataka iz zbirke kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta za k.č.z. 8177/2, 8069/2, 8070/2, 8067 i 8063 k.o. Kaštel Sućurac

Poštovani, u prilogu dopisa dostavljamo vam izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za k.č.z. 8177/2, 8069/2, 8070/2, 8067 i 8063 k.o. Kaštel Sućurac izrađen u sustavu eNekretnine.

Službenik za rad u eNekretninama – Savjetnik za
procjenu vrijednosti nekretnina:



Damir Ugrina, dipl. iur.

Dostavlja se:

1. VEIG FRANJO, GUNDULIĆEVA 8, 21000 SPLIT,
2. U omot spisa.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CUJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatimlje/ta: PRANJIG VEIG (89380288746)

ID Izvanka: 32344

1	K.B.R. NEKRETNINE	1	3	5	4	5	6
2	VASTA UGOVORA	KP	KP	EP	EP	KP	KP
3	ADRESA	PUT KAVIC, KAŠTELA	PUT KAVIC, KAŠTELA	CESTA PAFE IVANA PAVLA II, KAŠTELA	PUT BRŽINA, KAŠTELA	PUT KAVIC, KAŠTELA	PUT KAVIC, KAŠTELA
4	VASTA NEKRETNINE	02	02	02	02	02	02
5	K.Č.	1081	1676/1	4807	8142	1687	1688
6	K.O.	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTELA SUČURAC
7	POVRŠINA IZ ZELJ. (m ²)	4800	2728	5163	787	464	1089
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	2706	2728	5569	787	46,00	108,90
9	SUVLASNIČKI UDIJELI I U PROMETU	8465/4565	1/1	1/1	1/1	00/000	00/000
10	K.Č.	3982/1	5981/1	4807	8142	1687	1688
11	K.O.	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC
12	NAMIJENA	B	B	B	K	B	B
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	03 max					
		04 max					
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	687,85	816,84	1.081,56	672,84	678,90	447,41
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	90,80	138,05	249,80	117,34	90,99	68,12
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	DA	NE	NE	NE
	UREJAJEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	29.03.2019	28.09.2015	19.06.2021	17.12.2019	27.02.2020	27.04.2020
19	CIJENOVNI BLOK	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - GOSPODARSKO	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2
20	STATUS PODATKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	K.ŠK. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VISTA UGOVORA	IP	IP	IP	IP	IP	IP	IP
3	ADRESA	PUT KAVE, KAŠTELA	PUT KAVE, KAŠTELA	PUT KAVE, KAŠTELA	PUT KAVE, KAŠTELA	PUT KAVE, KAŠTELA	PUT BRŽINA, KAŠTELA	PUT KAVE, KAŠTELA
4	VISTA NEKRETNINE	02	02	02	02	02	02	02
5	K.Č.	1687	1688	1661	1000	1689	6164	1674/2
6	K.O.	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC
7	POVRŠINA K. ZK.ŠK. (m ²)	464	3089	1327	818	818	844	58
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	4640	30850	1327	408	408	281	58
9	STAVIŠNIČKI LIŠTO KOR JE U PROMETU	46400	48400	1/1	1/2	1/2	9/9	1/1
10	K.Č.	1687	1688	1061	1000	1689	6164	1674/2
11	Z.O.	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC
12	NAMENA	K	K	II	K	K	K	K
13	KATEGORIJA ZEMLJISTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOMUNIK. SPOJNOSTI:	K1 max						
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KON/m ²)	876,99	447,41	1.141,84	845,99	806,99	454,77	912,28
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KUR/m ²)	98,89	60,12	158,46	74,80	74,80	60,87	126,25
17	POSREŽJE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
19	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	27.01.2020	27.01.2020	20.08.2020	14.03.2020	14.03.2020	09.03.2021	25.08.2021
20	CIJENOVNI BLOK	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - OČISPOMARSKO	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2
21	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

2 od 5

1	REK. NEKRETNINE	14	15	16	17	18	19	20
2	VISTA UGOVORA	RP	RP	RP	RP	RP	RP	RP
3	ADRESA	PUT KAVE, KAŠTELA	PUT BRŽINA, KAŠTELA	PUT KAVE, KAŠTELA	PUT BRŽINA, KAŠTELA	PUT BRŽINA, KAŠTELA	PUT KAVE, KAŠTELA	PUT BRŽINA, KAŠTELA
4	VISTA NEKRETNINE	02	02	02	02	02	02	02
5	K.Č.	1474/3	8168	1473/2	8164	8164	1684	8164
6	K.O.	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m ²)	321	757	34	644	644	3285	644
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	321	757	34	147,53	375	3285	281,23
9	SLAVAJANČKI LIHO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	2/3	4/5	1/1	1/3
10	K.Č.	1474/3	8168	1473/2	8164	8164	1684	8164
11	K.O.	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC
12	NAMENA	K	K	K	K	K	K	K
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KODIRANI SVOJSTVOVI	33 max						
14		34 max						
15	ČUKA PO m ² POVRŠINE (m ² /m ²)	912,29	691,70	912,29	719,81	728,00	481,89	498,38
16	ČUKA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	120,25	68,34	120,25	95,00	95,83	65,00	63,32
17	PODLIŽE NAFLAT PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SCLAPANJA UGOVORA	11.09.2021	15.03.2021	15.03.2021	18.05.2021	18.03.2021	22.04.2021	28.07.2021
19	CRNOVNI BLOK	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - GOSPODARSKO	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - GOSPODARSKO	KAŠTEL SUČURAC - GOSPODARSKO	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - GOSPODARSKO
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

3 od 5

Napomene:

B. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 3942/1 l.o. KAŠTEL SUČURAC	ZA K.O. KAŠTEL SUČURAC U MEDUVREMENU JE STUPLJA NA SMAGU NOVA IZMJERA TE JE SADA BROJ K.Č.Z. 1681, A UKUPNA PLOŠTINA UPISANA U Z.B. UL. OČAR JE 4806 M ² DOK JE PREDMET KUPOPRODAJE 3706 M ² . GUP KAŠTELA NEMA PROPISAN KIS ZA ZONU K. TE SE STOKA ISTI NEMOŽE NI UJELITI U SUSTAV ENERGETIKAMA.
2	k.č. 3951/1 l.o. KAŠTEL SUČURAC	ZA K.O. KAŠTEL SUČURAC U MEDUVREMENU JE STUPLJA NA SMAGU NOVA IZMJERA TE JE SADA BROJ K.Č.Z. 1676/1 GUP KAŠTELA NEMA PROPISAN KIS ZA ZONU K. MEDUTIM ZA PREDMETNU K.Č.Z. 1676/1 IZDANA JE PRAVOMOĆNA GRADNIVINSKA DOZVOLA TE JE UPISAN STVARNI KIS NA PREDMETNOJ K.Č.Z.
3	k.č. 4807 l.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNIM UGOVOROM O KUPOPRODAJI PRODAJANO JE ŠEST (6) K.Č.Z. UPISANIH U RAZLIČITE Z.K. ULOŠKE ZA UKUPNU CIJENU OD 1.897.560,00 ODNOSNO 140,80 EURA PO M ² (CLAMAK 3. UGOVORA) PA JE MOGUĆE IZRAČUNATI CIJENU. GUP KAŠTELA NEMA PROPISAN KIS ZA ZONU K.
4	k.č. 8142 l.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISAN KIS ZA ZONU K.I.2. MINIMALNA PLOŠTINA GRAĐEVNE ČESTICE JE 1000 M ² , KIG = 0,40, PODZEMNOG DIJELA 0,60, MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE JE 10 M OD NAJVIŠE KOTE TERENA DO GORNJE KOTE VIŠENKA, ZA ČESTICE VEĆE OD 4000 M ² 13 M, A 15 M ZA PROIZVODNE HALE I HANGARE KADA JE TO UVJETOVANO NAMJENOM I TEHNOLOŠKOM RADA. MINIMALNA UDALJENOST OD RUBA ČESTICE NE MANJA OD 4M, A UDALJENOST OD REGULACIJSKOG PRAVCA 5 M.
5	k.č. 1657 l.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE IER JE GUP-OM PROPISANO DA U DIJELU ZON K U KAŠTEL SUČURCU IZNAJ CESTE DB (ZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNIVU IZNOSI 5000 M ² .
6	k.č. 1688 l.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISAN KIS ZA ZONU K. PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE IER JE GUP-OM PROPISANO DA U DIJELU ZON K U KAŠTEL SUČURCU IZNAJ CESTE DB (ZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNIVU IZNOSI 5000 M ² .
7	k.č. 1657 l.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISAN KIS ZA ZONU K. PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE IER JE GUP-OM PROPISANO DA U DIJELU ZON K U KAŠTEL SUČURCU IZNAJ CESTE DB (ZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNIVU IZNOSI 5000 M ² .
8	k.č. 1688 l.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISAN KIS ZA ZONU K. PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE IER JE GUP-OM PROPISANO DA U DIJELU ZON K U KAŠTEL SUČURCU IZNAJ CESTE DB (ZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNIVU IZNOSI 5000 M ² .
9	k.č. 1661 l.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISAN KIS ZA ZONU K. IHO PLOŠTINE K.Č.Z. SE MALAZI U ZONI B1. PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE IER JE GUP-OM PROPISANO DA U DIJELU ZON K U KAŠTEL SUČURCU IZNAJ CESTE DB (ZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNIVU IZNOSI 5000 M ² .
10	k.č. 1689 l.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISAN KIS ZA ZONU K. PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE IER JE GUP-OM PROPISANO DA U DIJELU ZON K U KAŠTEL SUČURCU IZNAJ CESTE DB (ZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNIVU IZNOSI 5000 M ² .
11	k.č. 1689 l.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISAN KIS ZA ZONU K. PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE IER JE GUP-OM PROPISANO DA U DIJELU ZON K U KAŠTEL SUČURCU IZNAJ CESTE DB (ZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNIVU IZNOSI 5000 M ² .
12	k.č. 8164 l.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISAN KIS ZA ZONU K.I.2. MINIMALNA PLOŠTINA GRAĐEVNE ČESTICE JE 1000 M ² , KIG = 0,40, PODZEMNOG DIJELA 0,60, MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE JE 10 M OD NAJVIŠE KOTE TERENA DO GORNJE KOTE VIŠENKA, ZA ČESTICE VEĆE OD 4000 M ² 13 M, A 15 M ZA PROIZVODNE HALE I HANGARE KADA JE TO UVJETOVANO NAMJENOM I TEHNOLOŠKOM RADA. MINIMALNA UDALJENOST OD RUBA ČESTICE NE MANJA OD 4M, A UDALJENOST OD REGULACIJSKOG PRAVCA 5 M. MANJIM RUBNIMA DIJELIMA PREDMETNA K.Č.Z. JE U ZONI N I IS.
13	k.č. 1678/2 l.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNIM UGOVOROM PRODAJANO SU TRI K.Č.Z. UPISANE U RAZLIČITE Z.K. ULOŠKE, ZA UKUPNU CIJENU 354.530,00 EURUNA OD TOGA IZNOSA NA K.Č.Z. 1678/2 SE ODNOSI 52.912,82 KM DID K.Č.Z. 1678/2 SE MALAZI U ZONI IS.
14	k.č. 1676/3 l.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNIM UGOVOROM PRODAJANO SU TRI K.Č.Z. UPISANE U RAZLIČITE Z.K. ULOŠKE, ZA UKUPNU CIJENU 958.530,00 EURUNA OD TOGA IZNOSA NA K.Č.Z. 1676/3 SE ODNOSI 292.845,09 KM.
15	k.č. 8166 l.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISAN KIS ZA ZONU K.I.2. MINIMALNA PLOŠTINA GRAĐEVNE ČESTICE JE 1000 M ² , KIG = 0,40, PODZEMNOG DIJELA 0,60, MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE JE 10 M OD NAJVIŠE KOTE TERENA DO GORNJE KOTE VIŠENKA, ZA ČESTICE VEĆE OD 4000 M ² 13 M, A 15 M ZA PROIZVODNE HALE I HANGARE KADA JE TO UVJETOVANO NAMJENOM I TEHNOLOŠKOM RADA. MINIMALNA UDALJENOST OD RUBA ČESTICE NE MANJA OD 4M, A UDALJENOST OD REGULACIJSKOG PRAVCA 5 M.
16	k.č. 1679/2 l.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISAN KIS ZA ZONU K.I.2. PREDMETNIM UGOVOROM PRODAJANO SU TRI K.Č.Z. UPISANE U RAZLIČITE Z.K. ULOŠKE, ZA UKUPNU CIJENU 358.530,00 EURUNA OD TOGA IZNOSA NA K.Č.Z. 1679/2 SE ODNOSI 12.772,96 KM.
17	k.č. 8168 l.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISAN KIS ZA ZONU K.I.2. MINIMALNA PLOŠTINA GRAĐEVNE ČESTICE JE 1000 M ² , KIG = 0,40, PODZEMNOG DIJELA 0,60, MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE JE 10 M OD NAJVIŠE KOTE TERENA DO GORNJE KOTE VIŠENKA, ZA ČESTICE VEĆE OD 4000 M ² 13 M, A 15 M ZA PROIZVODNE HALE I HANGARE KADA JE TO UVJETOVANO NAMJENOM I TEHNOLOŠKOM RADA. MINIMALNA UDALJENOST OD RUBA ČESTICE NE MANJA OD 4M, A UDALJENOST OD REGULACIJSKOG PRAVCA 5 M.
18	k.č. 8164 l.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISAN KIS ZA ZONU K.I.2. MINIMALNA PLOŠTINA GRAĐEVNE ČESTICE JE 1000 M ² , KIG = 0,40, PODZEMNOG DIJELA 0,60, MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE JE 10 M OD NAJVIŠE KOTE TERENA DO GORNJE KOTE VIŠENKA, ZA ČESTICE VEĆE OD 4000 M ² 13 M, A 15 M ZA PROIZVODNE HALE I HANGARE KADA JE TO UVJETOVANO NAMJENOM I TEHNOLOŠKOM RADA. MINIMALNA UDALJENOST OD RUBA ČESTICE NE MANJA OD 4M, A UDALJENOST OD REGULACIJSKOG PRAVCA 5 M. MANJIM RUBNIMA DIJELIMA PREDMETNA K.Č.Z. JE U ZONI N I IS.
19	k.č. 1654 l.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNA K.Č.Z. NEMA NEPOSREDNI PRISTUP NA JAVNU PROMETNU PLOŠTINU TE JE IZ TOGA RAZLOGA SVRSTANA U DRUGU KATEGORIJU ZEMLJIŠTA.
20	k.č. 8164 l.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISAN KIS ZA ZONU K.I.2. MINIMALNA PLOŠTINA GRAĐEVNE ČESTICE JE 1000 M ² , KIG = 0,40, PODZEMNOG DIJELA 0,60, MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE JE 10 M OD NAJVIŠE KOTE TERENA DO GORNJE KOTE VIŠENKA, ZA ČESTICE VEĆE OD 4000 M ² 13 M, A 15 M ZA PROIZVODNE HALE I HANGARE KADA JE TO UVJETOVANO NAMJENOM I TEHNOLOŠKOM RADA. MINIMALNA UDALJENOST OD RUBA ČESTICE NE MANJA OD 4M, A UDALJENOST OD REGULACIJSKOG PRAVCA 5 M.

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi CESTA DR. F. TUĐMANA 0 odnosno na k.č. 8063; 8067; 8070/2; 8069/2; 8177/2 l.o. KAŠTEL SUČURAC, KAŠTEL SUČURAC; KAŠTEL SUČURAC, KAŠTEL SUČURAC; KAŠTEL SUČURAC, KAŠTEL SUČURAC; KAŠTEL SUČURAC, KAŠTEL SUČURAC, KAŠTEL SUČURAC, KAŠTEL SUČURAC.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku KAŠTEL SUČURAC - GOSPODARSKO.

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, izvatak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 945-01/22-01/0005

URBROJ: 2181-4-02-02/7-22-4

KAŠTEL SUĆURAC, 12.5.2022.



ODOBRIO/ODOBRILA:

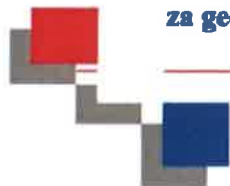
POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: 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 nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMIJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - netgrađeni dio, I - gospodarska namjena, II - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimске športove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obiladivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šuma i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), M - posebna namjena, I5 - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - privremeni stanovanja, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredne gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - privremena, L2 - turistička - luka posebne namjene - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šuma (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

5 od 5



VEIG EKSPERT d.o.o.
za geodeziju, ekspertize, vještačenja i procjene

PROCJEMBENI ELABORAT

Broj elaborata: 158 / 2022



NEKRETNINA	: Građevinsko zemljište
LOKACIJA	: č.zem. 8067 k.o. Kaštel Sućurac
NARUČITELJ	: AUTO ANTONIO d.o.o, Kralja Tomislava 108, 21218 SEGET VRANJICA, OIB: 64641553504
VLASNIK	: JAVNO DOBRO (GRAD KAŠTELA)
SVRHA	: Kupnja nekretnine u svrhu formiranja građevne čestice
IZRADIO	: VEIG EKSPERT d.o.o., Gundulićeva 8, 21000 Split, OIB: 40663038663

Split , 12.05.2022.

- SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha	Kupnja nekretnine u svrhu formiranja građevne čestice
Naručitelj procjene	AUTO ANTONIO d.o.o, Kralja Tomislava 108, 21218 SEGET VRANJICA, OIB: 64641553504
Predmet procjene	č.zem. 8067 k.o. Kaštel Sućurac
Tip nekretnine	Građevinsko zemljište
Katastarska općina	Kaštel Sućurac
ZK uložak	5595
Ukupna površina zemljišta (m²)	94,00
Tržišna vrijednost nekretnine (Kn)	90.700,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	12.050,00
Dokumentacija o namjeni	DA
Prilaz javnoj površini	DA

2. IMENOVANJE (čl. 68 Pravilnika)



REPUBLIKA HRVATSKA ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDsjedNIKA SUDA

Broj: 4 Su-440/2018

Split, 22. kolovoza 2018.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, povodom zahtjeva trgovačkog društva VEIG EKSPERT d.o.o., Split, Gundulićeva 8, zastupano po direktoru Zdeslavu Veigu, za izdavanje ovlaštenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja, na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te odredbe članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), donosi sljedeće

RJEŠENJE

Trgovačkom društvu pod tvrtkom VEIG EKSPERT d.o.o., Split, Gundulićeva 8, OIB 40663038663, MBS 060196118, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od četiri godine od dana donošenja ovog rješenja.

Obrazloženje

Trgovačko društvo VEIG EKSPERT d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Gundulićeva 8, zastupano po direktoru Zdeslavu Veigu, podnijelo je zahtjev ovom sudu radi izdavanja odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da trgovačko društvo VEIG EKSPERT d.o.o. ispunjava sve uvjete iz odredbe članka 4. Pravilnika, kao pravna osoba, radi obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, kako slijedi:

- da je trgovačko društvo registrirano za obavljanje vještačenja u području graditeljstva i arhitekture, te usluga ekspertiza, vještačenja i procjena, rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Tt-16/71-2, o čemu je kao dokaz priložen izvadak iz sudskog registra,
- da je zaposlenik trgovačkog društva Nikola Blagaić, dipl.ing.grad., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, imenovan rješenjem predsjednika Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-119/2016 od 12. veljače 2018., te je kao dokaz priloženo navedeno rješenje ovog suda i ugovor o radu na neodređeno vrijeme, zaključen između Veig Ekspert d.o.o. i Nikole Blagaića od 5. siječnja 2017.,
- da trgovačko društvo za zaposlenika koji je imenovan stalnim sudskim vještakom ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, o čemu je kao dokaz priložen ugovor o osiguranju.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

Pouka o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena.

Dostaviti:
-VEIG EKSPERT d.o.o. Split
-Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
-Općinskom sudu u Splitu
-web stranice-ovdje



Za točnost otpravka – ovlaštena službenica
Katić Giljanović



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDsjedNIKA SUDA
Broj: 4 Su-74/2020
Split, 7. travnja 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Franje Veiga, iz Splita, Lovretska 10, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Franjo Veig, ing.arh., iz Splita, Lovretska 10, OIB: 80380288746, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe članka 12. stavak 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.



Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu u dva istovrsna primjerka.

- DNA: 1. vještaku
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
5. web stranice suda

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE (čl. 68 Pravilnika)

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15; u daljnom tekstu Zakon)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15; u daljnom tekstu Pravilnik)
- * 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)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16, 98/19)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
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, 41/20)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11, 31/20)
- * Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 88/17)
- * 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 iznosa troškova komunalne infrastrukture
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)
- * Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica - Zagreb 2016)

4. ZADATAK, OSNOVICA ZA VREDNOVANJE, OPIS NEKRETNINE, PROSTORNA IDENTIFIKACIJA (čl. 67 st. 2,3,4 i čl. 68 Pravilnika)

- ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **AUTO ANTONIO d.o.o, Kralja Tomislava 108, 21218 SEGET VRANJICA, OIB: 64641553504**

u svrhu: **Kupnja nekretnine u svrhu formiranja građevne čestice**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše stručno mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine na zadani dan kakvoće i dan vrednovanja (čl. 3 Pravilnika):

dan kakvoće: 12.05.2022.

dan vrednovanja: 12.05.2022.

- OSNOVICA ZA VREDNOVANJE

Sukladno čl. 21 Zakona, osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnine. Tržišna vrijednost nekretnine je sukladno definiciji procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
vrijednost zemljišta sukladno načelu najveće i najbolje iskoristivosti, uzimajući u obzir
- prevladavajuće trendove, opće vrijednosne odnose na tržištu i relativnu potražnju za nekretninama sličnih karakteristika

- OPIS NEKRETNINE

Predmet procjene je:

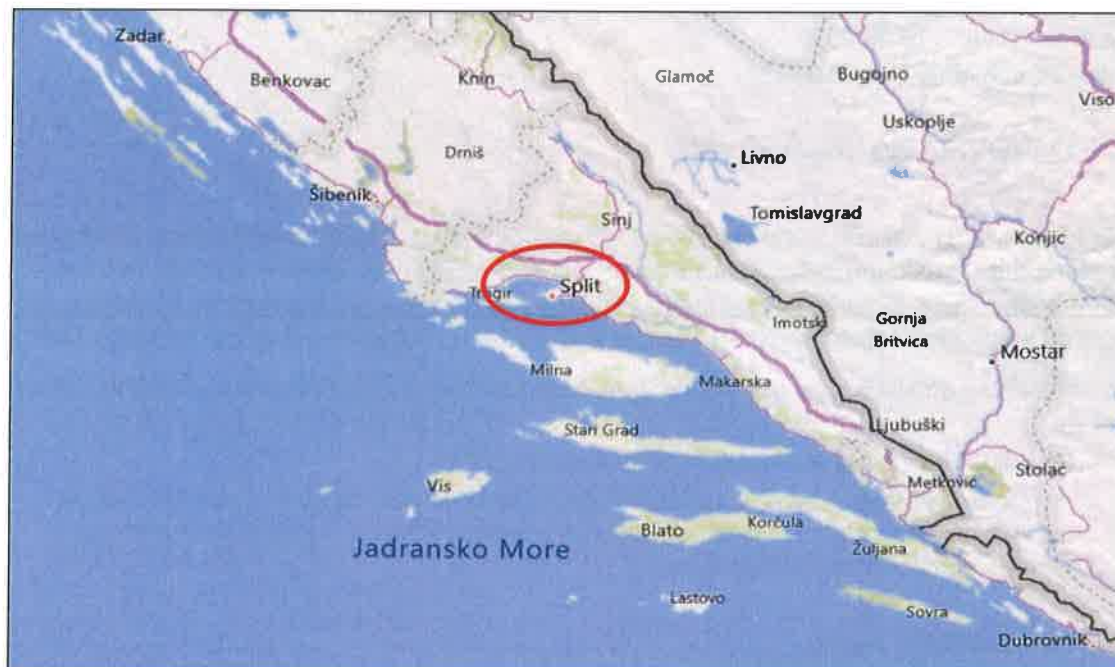
- Građevinsko zemljište
- č.zem. 8067 k.o. Kaštel Sućurac

Predmetno zemljište se sukladno kartografskom prikazu namjene GUP-a Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 17/19 (pročišćeni tekst)), nalazi u poslovno-proizvodnom (zanatsko) području (K, I2). Sukladno kartografskom prikazu namjene PPU Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 16/19 (ispravak), 17/19 (pročišćeni tekst)) se nalazi u poslovno-proizvodnom (zanatsko) području (K, I2). Predmetno zemljište se s obzirom na činjenicu kako je unutar obuhvata Lokacijske dozvole (klasa: UP/I-350-05/14-01/0001, urbroj: 2134-0107/3-15-13, 6.11.2015), može se smatrati kategorijom 1. Uvidom u tekstualni dio prostorno planske dokumentacije utvrđen je maksimalni koeficijent izgrađenosti $kig=0,3$.

- Makro lokacija (položaj grada / općine)

Kaštela su grad u Hrvatskoj koji administrativno pripadaju Splitsko-dalmatinskoj županiji, te su dio aglomeracije grada Splita. Pod nazivom 'Kaštela' se podrazumijeva niz sedam spojenih naselja između Solina i Trogira.

Kaštel Sućurac je jedno od sedam Kaštela, prvo po redu iz smjera Splita prema Trogiru. Kaštel Sućurac administrativno je središte Grada Kaštela, a prema popisu iz 2011. godine imao je 6829 stanovnika.



- Mikro lokacija (položaj u gradu / naselju)

Predmetno građevinsko zemljište locirano je u Gradu Kaštela, naselje Kaštel Sućurac. Smješteno je neposredno uz ŽC6137, te cca 430 m južno od DC8, u poslovnom dijelu Grada Kaštela.

Mikro okolicu čine uglavnom poslovni objekti, gospodarski objekti itd. Prometna povezanost na samom mikro lokalitetu je dobra.





- PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

- Zemljišna knjiga (izvadak/tci i zemljišne knjige u prilogu procjene)

R.br.	Broj zemljišta	uporaba zemljišta	k.o. površina (m2)	Kaštel Sućurac B Vlastovnica	Broj ZK uloška C Teretovnica	5595
1	8067	PUT	94	1. Vlasnički dio: 1/1 JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI -GRAD KAŠTELA, NEOTUĐIVO PRAVO VLASNIŠTVA	Tereta nema!	

UKUPNO: 94

Upis zablježbe prema izvratku.

- Katastarski operat (izvadak/tci iz PL i KP u prilogu procjene)

katastarska čestica	k.o. način uporabe zemljišta	Broj PL površina (m2)	5595
8067	PUT	94	

UKUPNO:

94

- e- Izvadak iz grafičkog dijela katastarskog operata tj. katastarskog plana



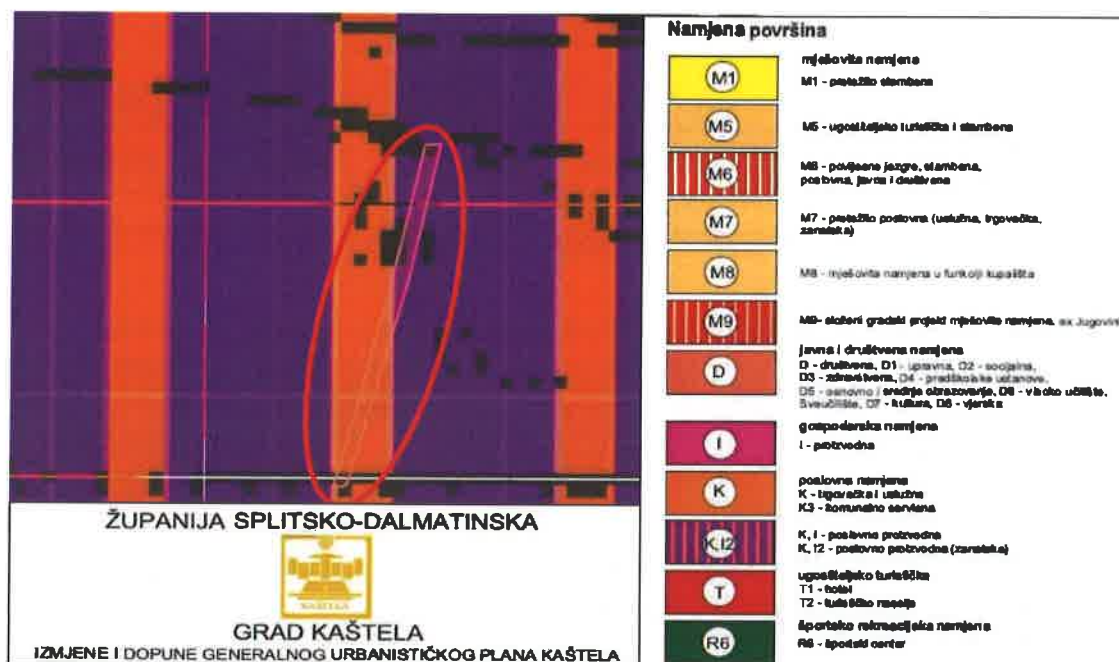
- Usklađenost zemljišne knjige i katastra

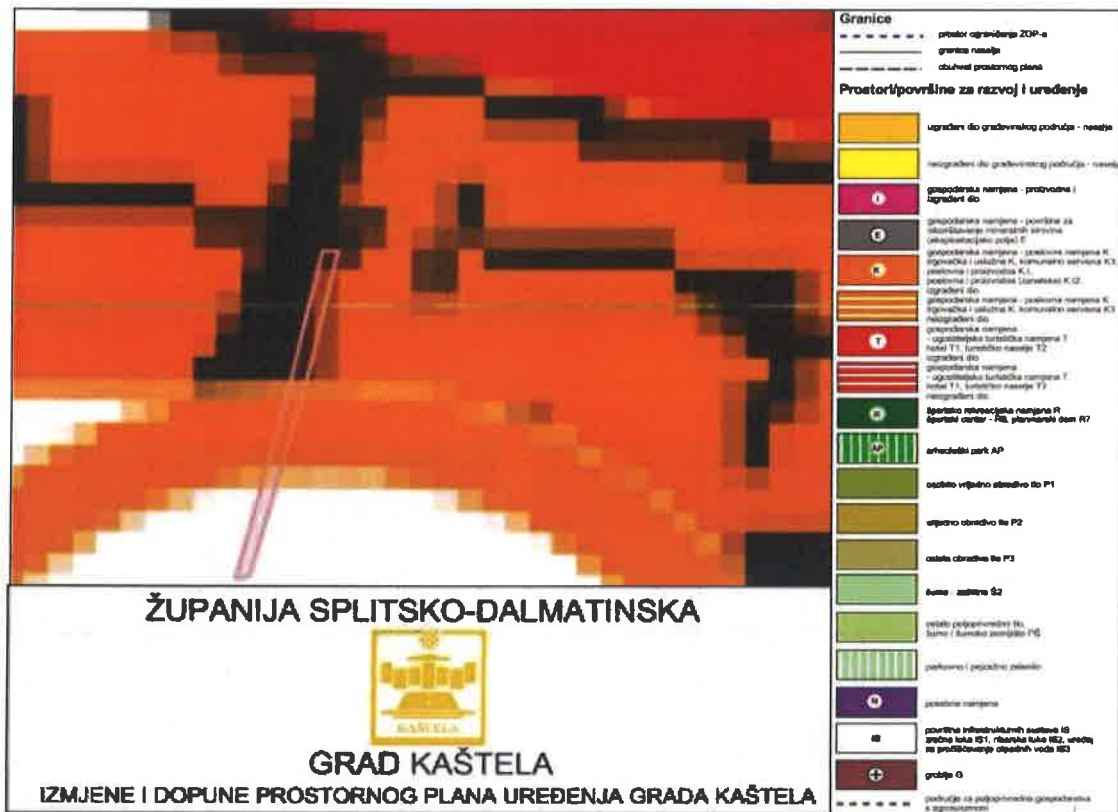
Stanje je usklađeno

- e- Uvid u prostorno plansku dokumentaciju (izvadak/tci u prilogu procjene)

- PPU Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 16/19
 - (ispravak), 17/19 (pročišćeni tekst)), GUP Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj
 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 17/19 (pročišćeni tekst))

Predmetno zemljište se sukladno kartografskom prikazu namjene GUP-a Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 17/19 (pročišćeni tekst)), nalazi u poslovno-proizvodnom (zanatsko) području (K, I2). Sukladno kartografskom prikazu namjene PPU Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 16/19 (ispravak), 17/19 (pročišćeni tekst)) se nalazi u poslovno-proizvodnom (zanatsko) području (K, I2).





5. REZULTATI OČEVIDA I FOTODOKUMENTACIJA, OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGE ODLUČNE ČINJENICE (čl. 68 Pravilnika)

Nekretnina ima pristup javnoj površini.

Na predmetnom zemljištu i okolnim zemljištima nisu primjećene štetne imisije.

Mikro okolicu čine uglavnom poslovni objekti, gospodarski objekti itd. Prometna povezanost na samom mikro lokalitetu je dobra.

Karakteristične fotografije stvarnog stanja nekretnine te obilježja okolnih nekretnina i drugih odlučnih činjenica:

* datum očevida: 18.03.2022.



6. KAKVOĆA I OBILJEŽJA PREDMETNE NEKRETNINE (čl. 68 Pravilnika)

- Prostorno planska dokumentacija

- PPU Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 16/19
- (ispravak), 17/19 (pročišćeni tekst)), GUP Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 17/19 (pročišćeni tekst))

Predmetno zemljište se sukladno kartografskom prikazu namjene GUP-a Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 17/19 (pročišćeni tekst)), nalazi u poslovno-proizvodnom (zanatsko) području (K, I2). Sukladno kartografskom prikazu namjene PPU Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 16/19 (ispravak), 17/19 (pročišćeni tekst)) se nalazi u poslovno-proizvodnom (zanatsko) području (K, I2).

- Pristup javno-prometnoj površini

Nekretnina ima pristup javnoj površini.

- Popis zemljišta i obilježja

oznaka zemljišta	katastarska općina	površina (m ²)	mjera korištenja (kig)	kategorija zemljišta	arondacijska površina	namjena
			(čl. 11 Pravilnika)	(čl. 10 Pravilnika)	(čl. 22 Pravilnika)	
8067	Kaštel Sućurac	94,00	0,3	1	NE	K, I2
Σ		94,00				

- Napomene o nekretnini

Na predmetnom zemljištu i okolnim zemljištima nisu primjećene štetne imisije.

Relevantna dokumentacija korištena prilikom izrade procjene se može pronaći u prilogu.

7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU (čl. 6, 68 Pravilnika)

Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Osjeća se utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijenu, koja i dalje uprosječno raste. Negativno utječe prije svega na promet nekretninama, odnosno uzrok je smanjenju broja transakcija u cijeloj Hrvatskoj. Glavni generator rasta cijene nekretnina su novosagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijena uglavnom stagnira, a na određenim lokacijama i pada. Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina još uvijek imaju nedavne seizmičke aktivnosti na određenim područjima RH kao i povoljne kamate prilikom zaduživanja s naglaskom na subvecionirane kredite od strane APN-a. Vidljiva je razlika između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina.

Sukladno čl. 6 Pravilnika, do izvođenja indeksnih nizova za lokalno tržište nekretnina, koristiti će se drugi indeksni nizovi poput onih objavljenih od strane DZS, HGK, HNB, Eurostat, itd. Jedan od kvalitetnih i široko primjenjivih makropodataka je indeks razvijenosti. Prema indeksu razvijenosti, **Grad Kaštela** spada u **VII. skupinu** čija se vrijednost indeksa razvijenosti nalazi u drugoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave RH (izvor: <https://razvoj.gov.hr>). Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je kontinuirani rast prodajnih cijena nekretnina. Očekuje se utrživost nekretnine prema procjenjenoj vrijednosti.

Sukladno statističkim podacima BN indeksa (<https://www.burza-nekretnina.com/statistike>), može se steći uvid u stanje tj. trendove tržišta nekretnina:



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

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIKUPLJENIH PODATAKA (čl. 57 Zakona, čl. 68 Pravilnika)

Tržišni podaci su prikupljeni izvatkom iz ZKC-a vodeći se načelom "pažnje dobrog stručnjaka". Sukladno Priručniku za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica) prilikom prikupljanja podataka vodilo se načelom: "Kod podataka za procjene vrijedi načelo da kvaliteta ne ovisi o kvantiteti, odnosno da manji broj kvalitetnih podataka znatno bolje rješenje od velikog broja loših podataka". Također, niže korišteni tržišni podaci su relevantni podaci izabrani "pažnjom dobrog stručnjaka" vodeći računa o *podudarnosti podatka*, što znači da je odabiru prethodila pažljiva uredska obrada tj. selekcija podataka. Najpodudarniji ulazni tržišni podaci su:

Poredba 1:

Opis zemljišta: Usporedno zemljište poslovne namjene, navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokaltetu kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

Obilježja usporedne neketnine:

oznaka zemljišta	katastarska općina	
3942/1	Kaštel Sućurac	
površina (m ²)	cijena (kn)	
3.706,00	2.475.052,10	
cijena (€)	cijena (€/m ²)	cijena (kn/m ²)
	333.540,00	90,00
datum transakcije	tečaj na datum transakcije (kn)	
03/2019	7,42	
kategoriija	mjera korištenja	ulica
1	-	Put Kave

Izvor: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

u prilogu Procjemenog elaborata

Poredba 2:

Opis zemljišta: Usporedno zemljište poslovne namjene, navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokaltetu kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

Obilježja usporedne neketnine:

oznaka zemljišta	katastarska općina	
3951/1	Kaštel Sućurac	
površina (m ²)	cijena (kn)	
2.726,00	2.226.160,64	
cijena (€)	cijena (€/m ²)	cijena (kn/m ²)
	299.996,30	110,05
datum transakcije	tečaj na datum transakcije (kn)	
03/2019	7,42	
kategoriija	mjera korištenja	ulica
1	-	Put Kave

Izvor: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

u prilogu Procjemenog elaborata

Poredba 3:

Opis zemljišta: Usporedno zemljište poslovne namjene, navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokalitetu kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

Obilježja usporedne neketnine:

Izvor: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
u prilogu Procjemenog elaborata

oznaka zemljišta		katastarska općina	
4807		Kaštel Sućurac	
površina (m ²)		cijena (kn)	
5.563,00		5.833.250,54	
cijena (€)		cijena (€/m ²)	cijena (kn/m ²)
778.820,00		140,00	1.048,58
datum transakcije		tečaj na datum transakcije (kn)	
06/2021		7,49	
kategorija	mjera korištenja	ulica	
1	-	Cesta Pape I.Pavla II	

Prikaz lokacije i mikro okruženja predmetne i poredbenih nekretnina

U - lokacija usporednih nekretnina

P - lokacija predmetne nekretnine



9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE (čl. 24 i 24 Zakona)

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.

- poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti 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.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

- prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

- troškova metoda

Primjerena je 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.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

- Odabir metode procjenjivanja (čl. 24 Zakona)

Predmetnu nekretninu čini građevinsko zemljište, te se odabire poredbena metoda procjenjivanja sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 24.

10. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE (čl. 7, 19, glava III. "Stanje (kakvoća) nekretnine i interkvalitativno izjednačenje" Pravilnika)

- Međuvremensko izjednačenje (čl. 7 Pravilnika)

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾					
		Indices (Q 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	116,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Kaštel Sućurac	Kaštel Sućurac	Kaštel Sućurac		
Katastarska čestica:	3942/1	3951/1	4807		
Datum transakcije:	03/2019	03/2019	06/2021		
Površina (m2):	3.706,00	2.726,00	5.563,00		
Prodajna vrijednost (€):	333.540	299.996	778.820		
Cijena (€/m2):	90,00	110,05	140,00		
Cijena (kn/m2):	667,85	816,64	1.048,58		
Indeks / dan transakcije:	118,67	118,67	134,34		
Indeks / dan vrednovanja:	142,51	142,51	142,51		
Korekcijski faktor:	1,20	1,20	1,06		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	802,02	980,70	1.112,35		

- Interkvalitativno izjednačenje (čl. 19 Pravilnika)

PREDMET PROCJENE:					
Kategorija:	1	(čl. 10 Pravilnika)			
Mjera korištenja:	0,30	(čl. 11 Pravilnika)			
Površina (m ²):	94,00				
IZJEDNAČENJE:					
Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Kaštel Sućurac	Kaštel Sućurac	Kaštel Sućurac		
Međuvrem. izjednač. cijena:	802,02	980,70	1.112,35		
Koeficijent za preračunavanje vrijednost služnosti puta (čl. 8 st. 4 Pravilnika)					
Služnost puta:	nema	nema	nema		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (nema podataka o eventualnoj služnosti)					
Koeficijent za preračunavanje vrijednost služnosti vodova (čl. 8 st. 5 Pravilnika)					
Služnost vodova:	nema	nema	nema		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (nema podataka o eventualnoj služnosti)					
Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju (čl. 9 st. 3 Pravilnika)					
Kategorija zemljišta:	1	1	1		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (zemljište je jednake kategorije)					
Utjecaj buke (čl. 15 st. 1 Pravilnika)					
Utjecaj buke:	nema	nema	nema		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (utjecaj buke nije zamjećen)					
Utjecaj zagađenja zraka (čl. 15 st. 2 Pravilnika)					
Utjecaj zagađenja zraka:	nema	nema	nema		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (utjecaj zagađenja zraka nije zamjećen)					
Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja (čl. 20 st. 1 Pravilnika)					
Mjera korištenja (Kig):	-	-	-		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (sukladno prostorno planskoj dokumentaciji, zemljišta su jednake mjere građevinskog korištenja)					
Odstupanja u kakvoći arondacijskih površina (čl. 22 st. 2 Pravilnika)					
Vrsta nesamost. površine:	-	-	-		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten					
Ostalo: (čl. 27 st. 2 Pravilnika)					
Nije korišten:	-	-	-		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten					
Prilagodba (koef.):	0,00	0,00	0,00		
Prilagodba (%):	0%	0%	0%		
Korigirana vrijednost (kn):	802,02	980,70	1.112,35		

11. STATISTIČKA OBRADA (čl. 68 Pravilnika)

Prosjeak:	965,02				
Odstupanja od prosjeka:	-163,00	15,68	147,33		
Kvadrat odstupanja:	26.570,59	245,74	21.705,79		
<i>suma</i>	48.522,12				
Standardno odstupanje:	127,18	13,18%			
Pravilo dva-sigma (\pm)	254,35				
Odstupanja od prosjeka:	-16,89%	1,62%	15,27%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (kn/m ²):	965,02				
Prosječna vrijednost (€/m ²):	128,16				
Vrijednost nekretnine (kn):	90.712,01				
Vrijednost nekretnine (eur):	12.046,75				

- Posebne napomene u svezi nekretnine i eventualni specifični dodatci i odbici za vrednovanje iste

Nema posebnih napomena

12. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (čl. 67 st. 7 Pravilnika)

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

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

Građevinsko zemljište

na lokaciji:

č.zem. 8067 k.o. Kaštel Sućurac

na dan kakvoće: 12.05.2022.

na dan vrednovanja: 12.05.2022.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

srednji tečaj HNB-a (Tečajna lista broj 92, utvrđena na dan 11.5.2022., primjenjuje se od 12.5.2022.): 7,53 kn

oznaka zemljišta	katastarska općina	površina (m ²)	procjenjena tržišna vrijednost (kn)	procjenjena tržišna vrijednost (€)
			zaokruženo (čl. 68. st. 5 Pravilnika)	zaokruženo (čl. 68. st. 5 Pravilnika)
8067	Kaštel Sućurac	94,00	90.700,00	12.050,00
Σ		94,00	90.700,00	12.050,00

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

IZJAVA PROCJENITELJA:

Izveštaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardom, i kao takav predstavlja stručno mišljenje. Prilikom izrade izvještaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti.

Procjenu izradio:

Franjo Veig, ing.arh.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Procjenu ovjerio:

Zdeslav Veig, mag.ing./st.sud.vješ.
direktor
VEIG EKSPERT d.o.o.



DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL KAŠTEL LUKŠIĆ
Stanje na dan: 23.06.2022. 23:14

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 313606, KAŠTEL SUČURAC

Broj ZK uložka: 6995

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čtv	m2	
1.	8067	PUT IV REDA PUT			94 94	
		UKUPNO:			94	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI -GRAD KAŠTELA, NEOTUĐIVO PRAVO VLASNIŠTVA	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Zabilježuje se da je u tijeku postupak osnivanja zemljišne knjige te da se upisi ne smatraju istinitima ni potpunima pa se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost ili potpunost.	
2.1	Pod posl.br. Z-285/16 zaprimljen je prijedlog Grada Kaštela radi ukidanja statusa javnog dobra.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.06.2022.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.05.2022

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KAŠTEL SUĆURAC (Mbr. 313805)

Posjedovni list: 5695

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	IAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI -GRAD KAŠTELA, NEOTUĐIVO PRAVO VLASNIŠTVA. (VLASNIK)	

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
		8067	FUT IV KEDA	94	42		
			PUT	94			
Ukupna površina katastarskih čestica				94			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA KAŠTEL SUČURAC

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KAŠTEL SUČURAC, 313505
k.č. br.: 8067

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Prilbližno mjerilo ispitn 1: 500
Izvorna mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 31.05.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD KAŠTELA

Upravni odjel za komunalno gospodarstvo
i imovinu
Odsjek za upravljanje gradskom imovinom

KLASA: 945-01/22-01/0005
URBROJ: 2181-4-02-02/7-22-4

Kaštel Sućurac, 12. svibnja 2022.

VEIG FRANJO
Gundulićeva 8
21000 Split

PREDMET: Izdavanje izvataka iz zbirke kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta za k.č.z. 8177/2, 8069/2, 8070/2, 8067 i 8063 k.o. Kaštel Sućurac

Poštovani, u prilogu dopisa dostavljamo vam izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za k.č.z. 8177/2, 8069/2, 8070/2, 8067 i 8063 k.o. Kaštel Sućurac izrađen u sustavu eNekretnine.

Službenik za rad u eNekretninama – Savjetnik za
procjenu vrijednosti nekretnina:



Dostavlja se:

1. VEIG FRANJO, GUNDULIĆEVA 8, 21000 SPLIT,
2. U omot spisa.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zahtjevi/ca: FRANJO VEIG (99380289746)

ID Izvataka: 32344

1	R.B.R. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6	
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	
3	ADRESA	PUT KAVIC, KAŠTELA	PUT KAVIC, KAŠTELA	CESTA PAFE IVANA PAVLA K. KAŠTELA	PUT BRŠEVA, KAŠTELA	PUT KAVIC, KAŠTELA	PUT KAVIC, KAŠTELA	
4	VRSTA NEKRETNINE	GO	GO	GO	GO	GO	GO	
5	K.C.	1691	1676/1	4907	8142	1897	1698	
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	
7	POVRŠINA IZ ZEMLJ. (m ²)		4889	2728	3543	767	464	1089
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)		3788	2728	3663	767	464,40	108,90
9	SLAŽANJSKI UDIO KOJI JE U PROMETU	2162/1665	3/3	1/1	1/1	48/100	48/100	
10	K.C.	KATASTAR	9942/1	9991/1	4907	8142	1897	1698
11	K.O.		KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC
12	NAMJENA		K	K	K	K	K	K
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	
14	KODIFICIRANI IDENTIFIKATOR	NI NMA						
		KIR NMA						
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	497,85	816,84	1.046,58	672,84	670,50	447,41	
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	90,88	139,08	146,80	117,54	90,68	82,12	
17	PODLIJEZNA NAPLATA PDV	NE	NE	DA	NE	NE	NE	
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	29.03.2019	29.03.2019	15.09.2011	17.12.2019	27.01.2020	27.04.2020	
19	CIJENOVNI BLOK	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - GOSPODARSKO	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	
20	STATUS PODATKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	

1	B.BE. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VISTA UGOVORA	IP	EP	IP	IP	IP	IP	EP
3	ADRESA	PUT KAVC. KAŠTELA	PUT KAVC. KAŠTELA	PUT KAVC. KAŠTELA	PUT KAVC. KAŠTELA	PUT KAVC. KAŠTELA	PUT BIBEŠKA, KAŠTELA	PUT KAVC. KAŠTELA
4	VISTA NEKRETNINE	02	02	02	02	02	02	02
5	K.C.	1057	1000	1001	1000	1000	0104	1070/2
6	K.O.	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m ²)	164	3009	1227	018	018	004	30
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	06/40	201,90	1227	409	409	201	90
9	SAPRAVILNIŠKI URED KULJE U PROMETU	00/000	00/000	1/1	1/1	1/1	1/0	1/1
10	K.C.	1007	1000	1001	1000	1000	0104	1070/2
11	K.O.	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC
12	NAMJENA	II	II	II	II	II	II	II
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KODIFIKANT SPOSOBNOSTI	KH max						
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (00/m ²)	670,00	447,41	1.141,00	266,00	266,00	454,77	019,20
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	90,00	00,12	150,00	74,00	74,00	00,07	120,20
17	PODLIJEZTE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SCLAĐANJA UGOVORA	27.01.2020	27.01.2020	20.02.2020	18.03.2020	16.08.2020	08.03.2021	15.08.2021
19	CRKOVNI BLOK	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - GOSPODARSKO	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

2 od 5

1	Š.ŠR. NEKRETNINE	14	15	16	17	18	19	20
2	VRSTA UGOVORA	RP	RP	RP	RP	RP	RP	RP
3	ADRESA	PUT KAMPE, KAŠTELA	PUT BRZIŠNA, KAŠTELA	PUT KAMPE, KAŠTELA	PUT BRZIŠNA, KAŠTELA	PUT BRZIŠNA, KAŠTELA	PUT KRVA, KAŠTELA	PUT BRZIŠNA, KAŠTELA
4	VRSTA NEKRETNINE	GE	GE	GE	GE	GE	GE	GE
5	K.Č.	1876/2	8168	1679/2	8164	8164	1654	8164
6	K.O.	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC
7	POVRŠINA U VEŠTAČENJU (m ²)	821	787	26	844	844	3288	844
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	521	787	26	187,58	875	3285	281,53
9	SUPLASNIČKI UMOH NEH JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	2/2	4/2	1/1	1/2
10	K.Č.	1876/1	8168	1679/2	8164	8164	1654	8164
11	K.O.	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC
12	NAMENA	K	K	K	K	K	K	K
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KONTINUITET NEKRETNOSTI	13 m ²						
15	CIENA PO m ² POVRŠINE (Kč/m ²)	812,29	868,78	912,29	719,81	739,00	481,89	408,28
16	CIENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	188,25	203,14	210,25	165,00	168,43	112,00	93,82
17	PODUJEZE NAPLATI POV.	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	UREJENIČN POU.	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SÍLAPÁNIA UGOVORA	15.03.2021	18.03.2021	15.03.2021	18.03.2021	18.03.2021	22.04.2021	28.07.2021
19	CIENOVNI BLOK	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - GOSPODARSKO	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - GOSPODARSKO	KAŠTEL SUČURAC - GOSPODARSKO	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - GOSPODARSKO
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIA	PROVEDENA EVALUACIA	PROVEDENA EVALUACIA	PROVEDENA EVALUACIA	PROVEDENA EVALUACIA	PROVEDENA EVALUACIA	PROVEDENA EVALUACIA

3 od 5

Napomene:

BR. NADOMETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 3942/1 l.o. KAŠTEL SUČURAC	ZA K.O. KAŠTEL SUČURAC U MEĐUSUVREMENIJE JE STUPLJA NA SNAGI NOVA IZMJENA TE JE SADA BROJ K.Č.Z. 1881, A UKUPNA PLOŠTINA UPIŠANA U Z.E. IZDANJE JE 8825 M2 DOK. N. PREDMETNE KUPOPRODAJE 3706 M2. GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K TE SE SLOGA 1511 NEMOŽE NI UZNETI U VLASTAV ENERGETIZAMA.
2	k.č. 3951/1 l.o. KAŠTEL SUČURAC	ZA K.O. KAŠTEL SUČURAC U MEĐUSUVREMENIJE JE STUPLJA NA SNAGI NOVA IZMJENA TE JE SADA BROJ K.Č.Z. 1876/3. GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K. BLEDITIM ZA PREDMETNU K.Č.Z. 1676/1 IZDANA JE PRAVOMOČNA GRAĐEVINSKA ODJELOVA TE JE UPIŠAN STVARNI KIS NA PREDMETNU K.Č.Z.
3	k.č. 4807 l.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNA UGOVOROM O KUPOPRODAJI PRODAJE SE ŠEST (6) K.Č.Z. UPIŠANIH U RAZLIČITE Z.E. ULOŠKE ZA UKUPNU CIJENU OD 1.897.560,00 ODKOSNO 140,00 EURA PO M ² (ČLANAK 3. UGOVORA) PA JE MOGUĆE IZRAČUNATI CIJENU. GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K.
4	k.č. 8142 l.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K.12. MINIMALNA PLOŠTINA GRAĐEVNE ČESTICE JE 1000 M ² , KIG = 0,40, PODZEMNOG DIJELA 0,60, MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE JE 10 M OD NAJNIŽE KOTE TERENA DO GORNJE KOTE VISIČKA, ZA ČESTICE VEĆE OD 4000 M ² 13 M, A 15 M ZA PROIZVODNE HALE I HANGARE KADA JE TO UVJETOVANO NAMJENOM I TEHNOLOŠKOM RADA. MINIMALNA UDALJENOST OD RUBA ČESTICE NE MANJA OD 4M, A UDALJENOST OD REGULACIJSKOG PRAVCA 5 M.
5	k.č. 1657 l.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K. PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE JER JE GUP-OM PROPISANO DA U DIELU ZON K U KAŠTEL SUČURAC IZNAD CESTE OB IZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNJU IZNOSI 5000 M ² .
6	k.č. 1688 l.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K. PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE JER JE GUP-OM PROPISANO DA U DIELU ZON K U KAŠTEL SUČURAC IZNAD CESTE OB IZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNJU IZNOSI 5000 M ² .
7	k.č. 1657 l.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K. PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE JER JE GUP-OM PROPISANO DA U DIELU ZON K U KAŠTEL SUČURAC IZNAD CESTE OB IZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNJU IZNOSI 5000 M ² .
8	k.č. 1688 l.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K. PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE JER JE GUP-OM PROPISANO DA U DIELU ZON K U KAŠTEL SUČURAC IZNAD CESTE OB IZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNJU IZNOSI 5000 M ² .
9	k.č. 1661 l.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K. PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE JER JE GUP-OM PROPISANO DA U DIELU ZON K U KAŠTEL SUČURAC IZNAD CESTE OB IZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNJU IZNOSI 5000 M ² .
10	k.č. 1689 l.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K. PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE JER JE GUP-OM PROPISANO DA U DIELU ZON K U KAŠTEL SUČURAC IZNAD CESTE OB IZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNJU IZNOSI 5000 M ² .
11	k.č. 1689 l.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K. PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE JER JE GUP-OM PROPISANO DA U DIELU ZON K U KAŠTEL SUČURAC IZNAD CESTE OB IZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNJU IZNOSI 5000 M ² .
12	k.č. 8164 l.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K.12. MINIMALNA PLOŠTINA GRAĐEVNE ČESTICE JE 1000 M ² , KIG = 0,40, PODZEMNOG DIJELA 0,60, MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE JE 10 M OD NAJNIŽE KOTE TERENA DO GORNJE KOTE VISIČKA, ZA ČESTICE VEĆE OD 4000 M ² 13 M, A 15 M ZA PROIZVODNE HALE I HANGARE KADA JE TO UVJETOVANO NAMJENOM I TEHNOLOŠKOM RADA. MINIMALNA UDALJENOST OD RUBA ČESTICE NE MANJA OD 4M, A UDALJENOST OD REGULACIJSKOG PRAVCA 5 M. MANJIM RUBNIM DIELOM PREDMETNA K.Č.Z. JE I U ZONI B I ES.
13	k.č. 1678/2 l.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNA UGOVOROM PRODAJE SU TRI K.Č.Z. UPIŠANE U RAZLIČITE Z.E. ULOŠKE, ZA UKUPNU CIJENU 358.530,00 KNUNA, OD TOGA IZNOSA NA K.Č.Z. 1678/2 SE DONOSI 52.912,82 KN.
14	k.č. 1676/3 l.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNA UGOVOROM PRODAJE SU TRI K.Č.Z. UPIŠANE U RAZLIČITE Z.E. ULOŠKE, ZA UKUPNU CIJENU 358.530,00 KNUNA, OD TOGA IZNOSA NA K.Č.Z. 1676/3 SE DONOSI 292.845,09 KN.
15	k.č. 8166 l.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K.12. MINIMALNA PLOŠTINA GRAĐEVNE ČESTICE JE 1000 M ² , KIG = 0,40, PODZEMNOG DIJELA 0,60, MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE JE 10 M OD NAJNIŽE KOTE TERENA DO GORNJE KOTE VISIČKA, ZA ČESTICE VEĆE OD 4000 M ² 13 M, A 15 M ZA PROIZVODNE HALE I HANGARE KADA JE TO UVJETOVANO NAMJENOM I TEHNOLOŠKOM RADA. MINIMALNA UDALJENOST OD RUBA ČESTICE NE MANJA OD 4M, A UDALJENOST OD REGULACIJSKOG PRAVCA 5 M.
16	k.č. 1679/2 l.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNA UGOVOROM PRODAJE SU TRI K.Č.Z. UPIŠANE U RAZLIČITE Z.E. ULOŠKE, ZA UKUPNU CIJENU 358.530,00 KNUNA, OD TOGA IZNOSA NA K.Č.Z. 1679/2 SE DONOSI 12.772,06 KN.
17	k.č. 8168 l.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K.12. MINIMALNA PLOŠTINA GRAĐEVNE ČESTICE JE 1000 M ² , KIG = 0,40, PODZEMNOG DIJELA 0,60, MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE JE 10 M OD NAJNIŽE KOTE TERENA DO GORNJE KOTE VISIČKA, ZA ČESTICE VEĆE OD 4000 M ² 13 M, A 15 M ZA PROIZVODNE HALE I HANGARE KADA JE TO UVJETOVANO NAMJENOM I TEHNOLOŠKOM RADA. MINIMALNA UDALJENOST OD RUBA ČESTICE NE MANJA OD 4M, A UDALJENOST OD REGULACIJSKOG PRAVCA 5 M.
18	k.č. 8168 l.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K.12. MINIMALNA PLOŠTINA GRAĐEVNE ČESTICE JE 1000 M ² , KIG = 0,40, PODZEMNOG DIJELA 0,60, MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE JE 10 M OD NAJNIŽE KOTE TERENA DO GORNJE KOTE VISIČKA, ZA ČESTICE VEĆE OD 4000 M ² 13 M, A 15 M ZA PROIZVODNE HALE I HANGARE KADA JE TO UVJETOVANO NAMJENOM I TEHNOLOŠKOM RADA. MINIMALNA UDALJENOST OD RUBA ČESTICE NE MANJA OD 4M, A UDALJENOST OD REGULACIJSKOG PRAVCA 5 M. MANJIM RUBNIM DIELOM PREDMETNA K.Č.Z. JE I U ZONI B I ES.
19	k.č. 1654 l.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNA K.Č.Z. NEMA NEPOSREDNI PRISTUP NA JAVNU PROMETNU PLOŠTINU TF JE IZ TOGA RAZLOGA SVRSTANA U DRUGU KATEGORIJU ZEMLIŠTA.
20	k.č. 8164 l.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISANI KIS ZA ZONU K.12. MINIMALNA PLOŠTINA GRAĐEVNE ČESTICE JE 1000 M ² , KIG = 0,40, PODZEMNOG DIJELA 0,60, MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE JE 10 M OD NAJNIŽE KOTE TERENA DO GORNJE KOTE VISIČKA, ZA ČESTICE VEĆE OD 4000 M ² 13 M, A 15 M ZA PROIZVODNE HALE I HANGARE KADA JE TO UVJETOVANO NAMJENOM I TEHNOLOŠKOM RADA. MINIMALNA UDALJENOST OD RUBA ČESTICE NE MANJA OD 4M, A UDALJENOST OD REGULACIJSKOG PRAVCA 5 M.

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi CESTA DR. F. TUDMANA. O odnosno na k.č. 8063; 8067; 8070/2; 8069/2; B177/2 l.o. KAŠTEL SUČURAC, KAŠTEL SUČURAC; KAŠTEL SUČURAC, KAŠTEL SUČURAC; KAŠTEL SUČURAC, KAŠTEL SUČURAC; KAŠTEL SUČURAC, KAŠTEL SUČURAC; KAŠTEL SUČURAC, KAŠTEL SUČURAC.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku KAŠTEL SUČURAC - GOSPODARSKO.

S osobnim podatcima iz ovoga izvataka 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, izvatak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 945-01/22-01/0005

URBROJ: 2181-4-02-02/7-22-4

KAŠTEL SUČURAC, 12.5.2022.



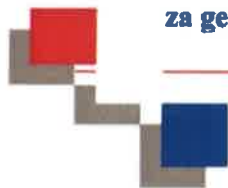
ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo složnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplošno 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 nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, II - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, II - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, II - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), RS - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodne sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), P - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, S - šuma - šuma biljnjakovo osnovne namjene, S1 - šuma - šuma biljnjakovo osnovne namjene, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šuma i šumsko zemljište, V - vodna površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribojaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, 5 - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezišta, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vit, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), G3 - (ZG) groblje



VEIG EKSPERT d.o.o.
za geodeziju, ekspertize, vještačenja i procjene

PROCJEMBENI ELABORAT

Broj elaborata: 159 / 2022



NEKRETNINA	: Građevinsko zemljište
LOKACIJA	: č.zem. 8063 k.o. Kaštel Sućurac
NARUČITELJ	: AUTO ANTONIO d.o.o, Kralja Tomislava 108, 21218 SEGET VRANJICA, OIB: 64641553504
VLASNIK	: GRAD KAŠTELA
SVRHA	: Kupnja nekretnine u svrhu formiranja građevne čestice
IZRADIO	: VEIG EKSPERT d.o.o., Gundulićeva 8, 21000 Split, OIB: 40663038663

Split , 12.05.2022.

- SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha	Kupnja nekretnine u svrhu formiranja građevne čestice
Naručitelj procjene	AUTO ANTONIO d.o.o, Kralja Tomislava 108, 21218 SEGET VRANJICA, OIB: 64641553504
Predmet procjene	č.zem. 8063 k.o. Kaštel Sućurac
Tip nekretnine	Građevinsko zemljište
Katastarska općina	Kaštel Sućurac
ZK uložak	5594
Ukupna površina zemljišta (m²)	283,00
Tržišna vrijednost nekretnine (Kn)	273.000,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	36.300,00
Dokumentacija o namjeni	DA
Prilaz javnoj površini	DA

2. IMENOVANJE (čl. 68 Pravilnika)



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-440/2018

Split, 22. kolovoza 2018.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, povodom zahtjeva trgovačkog društva VEIG EKSPERT d.o.o., Split, Gundulićeva 8, zastupano po direktoru Zdeslavu Veigu, za izdavanje ovlaštenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja, na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te odredbe članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), donosi sljedeće

RJEŠENJE

Trgovačkom društvu pod tvrtkom VEIG EKSPERT d.o.o., Split, Gundulićeva 8, OIB 40663038663, MBS 060196118, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od četiri godine od dana donošenja ovog rješenja.

O b r a z l o ž e n j e

Trgovačko društvo VEIG EKSPERT d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Gundulićeva 8, zastupano po direktoru Zdeslavu Veigu, podnijelo je zahtjev ovom sudu radi izdavanja odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da trgovačko društvo VEIG EKSPERT d.o.o. ispunjava sve uvjete iz odredbe članka 4. Pravilnika, kao pravna osoba, radi obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, kako slijedi:

- da je trgovačko društvo registrirano za obavljanje vještačenja u području graditeljstva i arhitekture, te usluga ekspertiza, vještačenja i procjena, rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Tt-16/71-2, o čemu je kao dokaz priložen izvadak iz sudskog registra,
- da je zaposlenik trgovačkog društva Nikola Blagaić, dipl.ing.grad., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, imenovan rješenjem predsjednika Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-119/2016 od 12. veljače 2018., te je kao dokaz priloženo navedeno rješenje ovog suda i ugovor o radu na neodređeno vrijeme, zaključen između Veig Ekspert d.o.o. i Nikole Blagaića od 5. siječnja 2017.,
- da trgovačko društvo za zaposlenika koji je imenovan stalnim sudskim vještakom ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, o čemu je kao dokaz priložen ugovor o osiguranju.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

Pouka o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena.

Dostaviti:
-VEIG EKSPERT d.o.o. Split
-Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
-Općinskom sudu u Splitu
-web stranice-ovdje



Za točnost otpravka – ovlaštena službenica
Katica Giljanović



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDsjedNIKA SUDA
Broj: 4 Su-74/2020
Split, 7. travnja 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Franje Veiga, iz Splita, Lovretska 10, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Franjo Veig, ing.arh., iz Splita, Lovretska 10, OIB: 80380288746, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe članka 12. stavak 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.



Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu u dva istovrijemna primjerka.

- DNA: 1. vještaku
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
5. web stranice suda

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE (čl. 68 Pravilnika)

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15; u daljnom tekstu Zakon)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15; u daljnom tekstu Pravilnik)
- * 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)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16, 98/19)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)

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, 41/20)

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, 31/20)
- * Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 88/17)
- * 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 iznosa troškova komunalne infrastrukture
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)
- * Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica - Zagreb 2016)

4. ZADATAK, OSNOVICA ZA VREDNOVANJE, OPIS NEKRETNINE, PROSTORNA IDENTIFIKACIJA (čl. 67 st. 2,3,4 i čl. 68 Pravilnika)

- ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **AUTO ANTONIO d.o.o, Kralja Tomislava 108, 21218 SEGET VRANJICA, OIB: 64641553504**

u svrhu: **Kupnja nekretnine u svrhu formiranja građevne čestice**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše stručno mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine na zadani dan kakvoće i dan vrednovanja (čl. 3 Pravilnika):

dan kakvoće: 12.05.2022.

dan vrednovanja: 12.05.2022.

- OSNOVICA ZA VREDNOVANJE

Sukladno čl. 21 Zakona, osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnine. Tržišna vrijednost nekretnine je sukladno definiciji procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
vrijednost zemljišta sukladno načelu najveće i najbolje iskoristivosti, uzimajući u obzir
- prevladavajuće trendove, opće vrijednosne odnose na tržištu i relativnu potražnju za nekretninama sličnih karakteristika

- OPIS NEKRETNINE

Predmet procjene je:

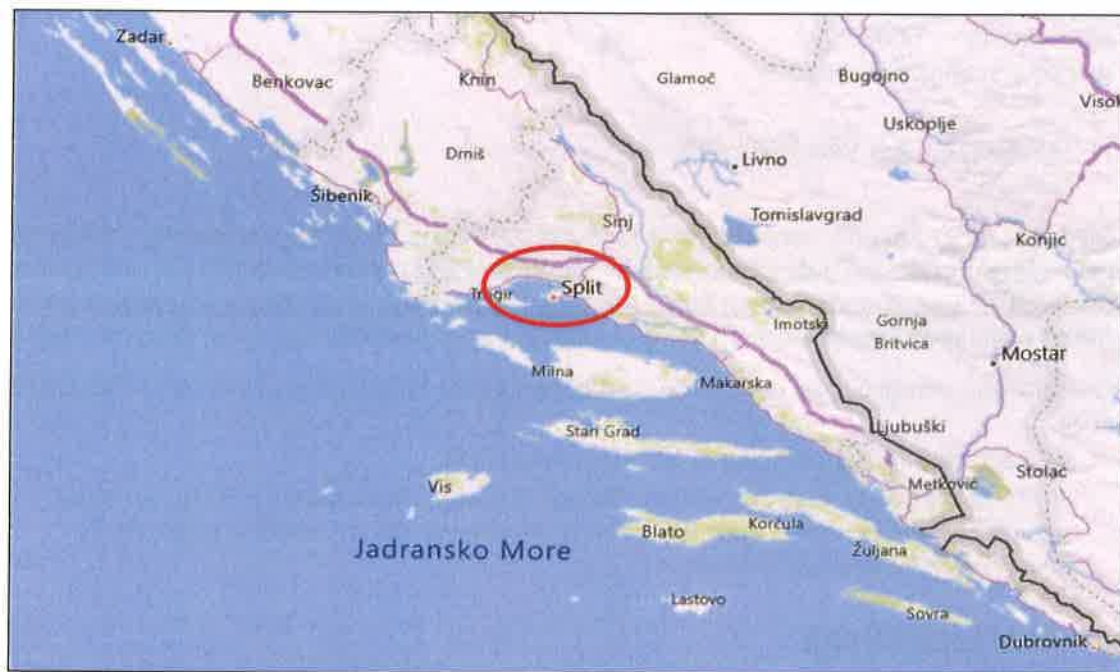
- Građevinsko zemljište
- č.zem. 8063 k.o. Kaštel Sućurac

Predmetno zemljište se sukladno kartografskom prikazu namjene GUP-a Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 17/19 (pročišćeni tekst)), nalazi u poslovno-proizvodnom (zanatsko) području (K, I2). Sukladno kartografskom prikazu namjene PPU Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 16/19 (ispravak), 17/19 (pročišćeni tekst)) se nalazi u poslovno-proizvodnom (zanatsko) području (K, I2). Predmetno zemljište se s obzirom na činjenicu kako je unutar obuhvata Lokacijske dozvole (klasa: UP/I-350-05/14-01/0001, urbroj: 2134-0107/3-15-13, 6.11.2015), može se smatrati kategorijom 1. Uvidom u tekstualni dio prostorno planske dokumentacije utvrđen je maksimalni koeficijent izgrađenosti $kig=0,3$.

- Makro lokacija (položaj grada / općine)

Kaštela su grad u Hrvatskoj koji administrativno pripadaju Splitsko-dalmatinskoj županiji, te su dio aglomeracije grada Splita. Pod nazivom 'Kaštela' se podrazumijeva niz sedam spojenih naselja između Solina i Trogira.

Kaštel Sućurac je jedno od sedam Kaštela, prvo po redu iz smjera Splita prema Trogiru. Kaštel Sućurac administrativno je središte Grada Kaštela, a prema popisu iz 2011. godine imao je 6829 stanovnika.



- Mikro lokacija (položaj u gradu / naselju)

Predmetno građevinsko zemljište locirano je u Gradu Kaštela, naselje Kaštel Sućurac. Smješteno je neposredno uz ŽC6137, te cca 430 m južno od DC8, u poslovnom dijelu Grada Kaštela.

Mikro okolicu čine uglavnom poslovni objekti, gospodarski objekti itd. Prometna povezanost na samom mikro lokalitetu je dobra.





- PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

- **Zemljišna knjiga** (izvadak/tci i zemljišne knjige u prilogu procjene)

R.br.	Broj zemljišta	uporaba zemljišta	k.o. površina (m2)	Kaštel Sućurac B Vlastovnica 1. Vlasnički dio: 1/1 GRAD KAŠTELA	Broj ZK uloška C Teretovnica	5594
1	8063	PAŠNJAK	283		Tereta nema!	

UKUPNO: 283

Upis zabljezbe prema izvratku.

- **Katastarski operat** (izvadak/tci iz PL i KP u prilogu procjene)

katastarska čestica	k.o. način uporabe zemljišta	Broj PL površina (m2)	5594
8063	PAŠNJAK	283	

UKUPNO: 283

- **e- Izvadak iz grafičkog dijela katastarskog operata tj. katastarskog plana**



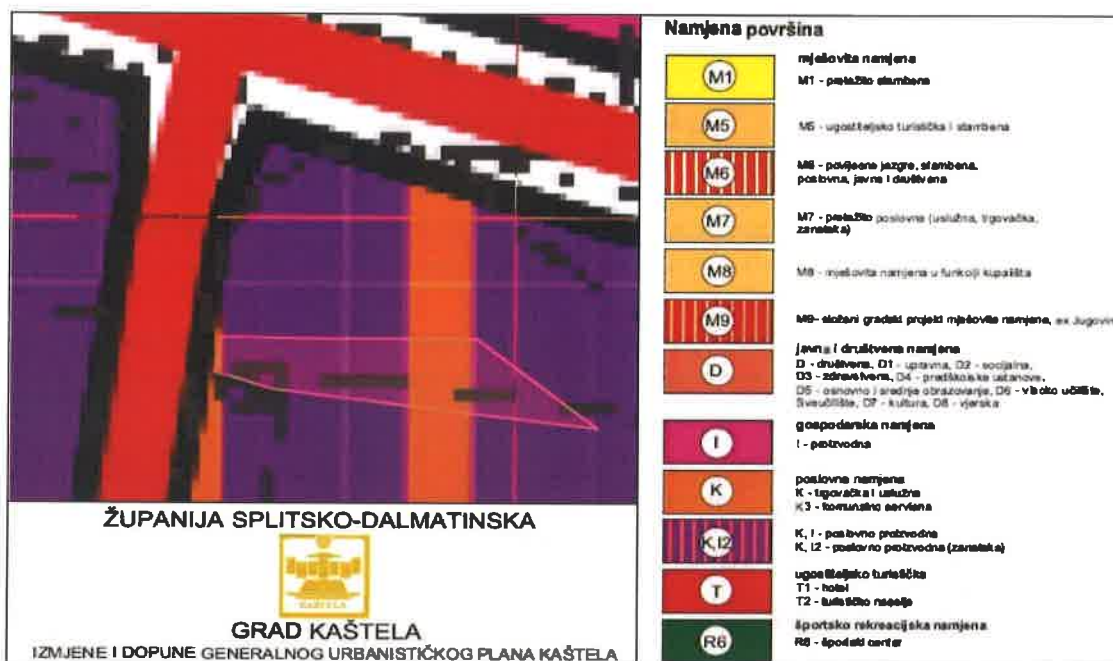
- **Usklađenost zemljišne knjige i katastra**

Stanje je usklađeno

- e- Uvid u prostorno plansku dokumentaciju (izvadak/tci u prilogu procjene)

- PPU Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 16/19
 - (ispravak), 17/19 (pročišćeni tekst)), GUP Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj
 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 17/19 (pročišćeni tekst))

Predmetno zemljište se sukladno kartografskom prikazu namjene GUP-a Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 17/19 (pročišćeni tekst)), nalazi u poslovno-proizvodnom (zanatsko) području (K, I2). Sukladno kartografskom prikazu namjene PPU Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 16/19 (ispravak), 17/19 (pročišćeni tekst)) se nalazi u poslovno-proizvodnom (zanatsko) području (K, I2).





5. REZULTATI OČEVIDA I FOTODOKUMENTACIJA, OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGE ODLUČNE ČINJENICE (čl. 68 Pravilnika)

Nekretnina ima pristup javnoj površini.

Na predmetnom zemljištu i okolnim zemljištima nisu primjećene štetne imisije.

Mikro okolicu čine uglavnom poslovni objekti, gospodarski objekti itd. Prometna povezanost na samom mikro lokalitetu je dobra.

Karakteristične fotografije stvarnog stanja nekretnine te obilježja okolnih nekretnina i drugih odlučnih činjenica:

* datum očevida: 18.03.2022.



6. KAKVOĆA I OBILJEŽJA PREDMETNE NEKRETNINE (čl. 68 Pravilnika)

- Prostorno planska dokumentacija

- PPU Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 16/19
- (ispravak), 17/19 (pročišćeni tekst)), GUP Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj
2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 17/19 (pročišćeni tekst))

Predmetno zemljište se sukladno kartografskom prikazu namjene GUP-a Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 17/19 (pročišćeni tekst)), nalazi u poslovno-proizvodnom (zanatsko) području (K, I2). Sukladno kartografskom prikazu namjene PPU Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 16/19 (ispravak), 17/19 (pročišćeni tekst)) se nalazi u poslovno-proizvodnom (zanatsko) području (K, I2).

- Pristup javno-prometnoj površini

Nekretnina ima pristup javnoj površini.

- Popis zemljišta i obilježja

oznaka zemljišta	katastarska općina	površina (m ²)	mjera korištenja (kig)	kategorija zemljišta	arondacijska površina	namjena
			(čl. 11 Pravilnika)	(čl. 10 Pravilnika)	(čl. 22 Pravilnika)	
8063	Kaštel Sućurac	283,00	0,3	1	NE	K, I2
Σ		283,00				

- Napomene o nekretnini

Na predmetnom zemljištu i okolnim zemljištima nisu primjećene štetne imisije.

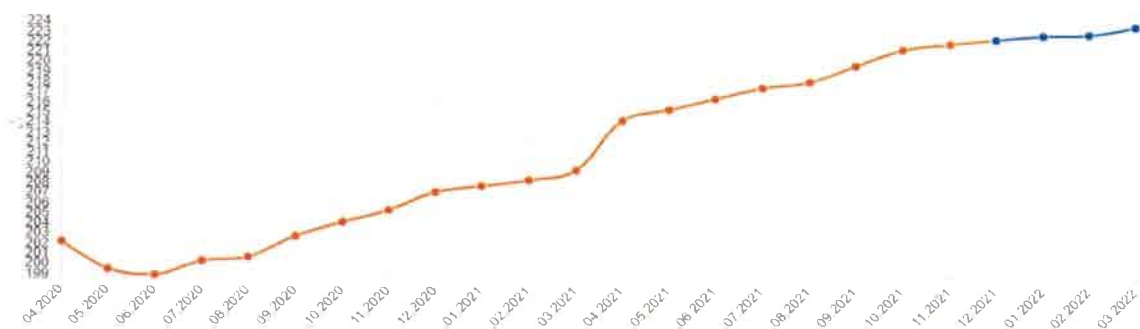
Relevantna dokumentacija korištena prilikom izrade procjene se može pronaći u prilogu.

7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU (čl. 6, 68 Pravilnika)

Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Osjeća se utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijenu, koja i dalje uprosječno raste. Negativno utječe prije svega na promet nekretninama, odnosno uzrok je smanjenju broja transakcija u cijeloj Hrvatskoj. Glavni generator rasta cijene nekretnina su novosagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijena uglavnom stagnira, a na određenim lokacijama i pada. Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina još uvijek imaju nedavne seizmičke aktivnosti na određenim područjima RH kao i povoljne kamate prilikom zaduživanja s naglaskom na subvecionirane kredite od strane APN-a. Vidljiva je razlika između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina.

Sukladno čl. 6 Pravilnika, do izvođenja indeksnih nizova za lokalno tržište nekretnina, koristiti će se drugi indeksni nizovi poput onih objavljenih od strane DZS, HGK, HNB, Eurostat, itd. Jedan od kvalitetnih i široko primjenjivih makropodataka je indeks razvijenosti. Prema indeksu razvijenosti, **Grad Kaštela** spada u **VII. skupinu** čija se vrijednost indeksa razvijenosti nalazi u drugoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave RH (izvor: <https://razvoj.gov.hr>). Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je kontinuirani rast prodajnih cijena nekretnina. Očekuje se utrživost nekretnine prema procjenjenoj vrijednosti.

Sukladno statističkim podacima BN indeksa (<https://www.burza-nekretnina.com/statistike>), može se steći uvid u stanje tj. trendove tržišta nekretnina:



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

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIKUPLJENIH PODATAKA (čl. 57 Zakona, čl. 68 Pravilnika)

Tržišni podaci su prikupljeni izvatkom iz ZKC-a vodeći se načelom "pažnje dobrog stručnjaka". Sukladno Priručniku za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica) prilikom prikupljanja podataka vodilo se načelom: "Kod podataka za procjene vrijedi načelo da kvaliteta ne ovisi o kvantiteti, odnosno da manji broj kvalitetnih podataka znatno bolje rješenje od velikog broja loših podataka". Također, niže korišteni tržišni podaci su relevantni podaci izabrani "pažnjom dobrog stručnjaka" vodeći računa o *podudarnosti podatka*, što znači da je odabiru prethodila pažljiva uredska obrada tj. selekcija podataka. Najpodudarniji ulazni tržišni podaci su:

Poredba 1:

Opis zemljišta: Usporedno zemljište poslovne namjene, navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokaltetu kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

Obilježja usporedne neketnine:

oznaka zemljišta	katastarska općina	
3942/1	Kaštel Sućurac	
površina (m ²)	cijena (kn)	
3.706,00	2.475.052,10	
cijena (€)	cijena (€/m ²)	cijena (kn/m ²)
333.540,00	90,00	667,85
datum transakcije	tečaj na datum transakcije (kn)	
03/2019	7,42	
kategorija	mjera korištenja	ulica
1	-	Put Kave

Izvor: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u prilogu Procjemenog elaborata

Poredba 2:

Opis zemljišta: Usporedno zemljište poslovne namjene, navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokaltetu kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

Obilježja usporedne neketnine:

oznaka zemljišta	katastarska općina	
3951/1	Kaštel Sućurac	
površina (m ²)	cijena (kn)	
2.726,00	2.226.160,64	
cijena (€)	cijena (€/m ²)	cijena (kn/m ²)
299.996,30	110,05	816,64
datum transakcije	tečaj na datum transakcije (kn)	
03/2019	7,42	
kategorija	mjera korištenja	ulica
1	-	Put Kave

Izvor: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u prilogu Procjemenog elaborata

Poredba 3:

Opis zemljišta: Usporedno zemljište poslovne namjene, navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokality kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

Obilježja usporedne neketnine:

Izvor: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u prilogu Procjemenog elaborata

oznaka zemljišta	katastarska općina	
4807	Kaštel Sućurac	
površina (m ²)	cijena (kn)	
5.563,00	5.833.250,54	
cijena (€)	cijena (€/m ²)	cijena (kn/m ²)
778.820,00	140,00	1.048,58
datum transakcije	tečaj na datum transakcije (kn)	
06/2021	7,49	
kategorija	mjera korištenja	ulica
1	-	Cesta Pape I.Pavla II

Prikaz lokacije i mikro okruženja predmetne i poredbenih nekretnina

- U** - lokacija usporednih nekretnina
- P** - lokacija predmetne nekretnine



9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE (čl. 24 i 24 Zakona)

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.

- poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti 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.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

- prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

- troškova metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih 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.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

- Odabir metode procjenjivanja (čl. 24 Zakona)

Predmetnu nekretninu čini građevinsko zemljište, te se odabire poredbena metoda procjenjivanja sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 24.

10. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE (čl. 7, 19, glava III. "Stanje (kakvoća) nekretnine i interkvalitativno izjednačenje" Pravilnika)

- Međuvremensko izjednačenje (čl. 7 Pravilnika)

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾
 Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
 Users are kindly requested to state the source.

Godina: Tromjesečje Year: Quarter		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Kaštel Sućurac	Kaštel Sućurac	Kaštel Sućurac		
Katastarska čestica:	3942/1	3951/1	4807		
Datum transakcije:	03/2019	03/2019	06/2021		
Površina (m2):	3.706,00	2.726,00	5.563,00		
Prodajna vrijednost (€):	333.540	299.996	778.820		
Cijena (€/m2):	90,00	110,05	140,00		
Cijena (kn/m2):	667,85	816,64	1.048,58		
Indeks / dan transakcije:	118,67	118,67	134,34		
Indeks / dan vrednovanja:	142,51	142,51	142,51		
Korekcijski faktor:	1,20	1,20	1,06		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	802,02	980,70	1.112,35		

- Interkvalitativno izjednačenje (čl. 19 Pravilnika)

PREDMET PROCJENE:					
Kategorija:	1	(čl. 10 Pravilnika)			
Mjera korištenja:	0,30	(čl. 11 Pravilnika)			
Površina (m ²):	283,00				
IZJEDNAČENJE:					
Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Kaštel Sućurac	Kaštel Sućurac	Kaštel Sućurac		
Međuvrem. izjednač. cijena:	802,02	980,70	1.112,35		
Koeficijent za preračunavanje vrijednost služnosti puta (čl. 8 st. 4 Pravilnika)					
Služnost puta:	nema	nema	nema		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (nema podataka o eventualnoj služnosti)					
Koeficijent za preračunavanje vrijednost služnosti vodova (čl. 8 st. 5 Pravilnika)					
Služnost vodova:	nema	nema	nema		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (nema podataka o eventualnoj služnosti)					
Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju (čl. 9 st. 3 Pravilnika)					
Kategorija zemljišta:	1	1	1		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (zemljište je jednake kategorije)					
Utjecaj buke (čl. 15 st. 1 Pravilnika)					
Utjecaj buke:	nema	nema	nema		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (utjecaj buke nije zamjećen)					
Utjecaj zagađenja zraka (čl. 15 st. 2 Pravilnika)					
Utjecaj zagađenja zraka:	nema	nema	nema		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (utjecaj zagađenja zraka nije zamjećen)					
Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja (čl. 20 st. 1 Pravilnika)					
Mjera korištenja (Kig):	-	-	-		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (sukladno prostorno planskoj dokumentaciji, zemljišta su jednake mjere građevinskog korištenja)					
Odstupanja u kakvoći arondacijskih površina (čl. 22 st. 2 Pravilnika)					
Vrsta nesamost. površine:	-	-	-		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten					
Ostalo: (čl. 27 st. 2 Pravilnika)					
Nije korišten:	-	-	-		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten					
Prilagodba (koef.):	0,00	0,00	0,00		
Prilagodba (%):	0%	0%	0%		
Korigirana vrijednost (kn):	802,02	980,70	1.112,35		

11. STATISTIČKA OBRADA (čl. 68 Pravilnika)

Prosjeak:	965,02				
Odstupanja od prosjeka:	-163,00	15,68	147,33		
Kvadrat odstupanja:	26.570,59	245,74	21.705,79		
<i>suma</i>	48.522,12				
Standardno odstupanje:	127,18	13,18%			
Pravilo dva-sigma (±)	254,35				
Odstupanja od prosjeka:	-16,89%	1,62%	15,27%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (kn/m ²):	965,02				
Prosječna vrijednost (€/m ²):	128,16				
Vrijednost nekretnine (kn):	273.101,06				
Vrijednost nekretnine (eur):	36.268,40				

- **Posebne napomene u svezi nekretnine i eventualni specifični dodatci i odbici za vrednovanje iste**

Nema posebnih napomena

12. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (čl. 67 st. 7 Pravilnika)

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

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

Građevinsko zemljište

na lokaciji:

č.zem. 8063 k.o. Kaštel Sućurac

na dan kakvoće: 12.05.2022.

na dan vrednovanja: 12.05.2022.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

srednji tečaj HNB-a (Tečajna lista broj 92, utvrđena na dan 11.5.2022., primjenjuje se od 12.5.2022.): 7,53 kn

oznaka zemljišta	katastarska općina	površina (m ²)	procjenjena tržišna vrijednost (kn)	procjenjena tržišna vrijednost (€)
			zaokruženo (čl. 68. st. 5 Pravilnika)	zaokruženo (čl. 68. st. 5 Pravilnika)
8063	Kaštel Sućurac	283,00	273.000,00	36.300,00
Σ		283,00	273.000,00	36.300,00

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

IZJAVA PROCJENITELJA:

Izveštaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardom, i kao takav predstavlja stručno mišljenje. Prilikom izrade izveštaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izveštaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti.

Procjenu izradio:

Franjo Veig, ing.arh.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Procjenu ovjerio:

Zdeslav Veig, mag.ing./st.sud.vješ.
direktor
VEIG EKSPERT d.o.o.



13. UPORABA DOKUMENTA I PRILOZI (čl. 67 st. 7, čl. 68 Pravilnika)

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)
- Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procjenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja (VEIG EKSPERT d.o.o.), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja
- 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
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu utvrđenoj u točki 4. tj. Zadatku ovog Procjemenog elaborata, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina.
- Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti

Izjavu dao :

VEIG EKSPERT d.o.o.

direktor
Zdeslav Veig, mag.ing.



VEIG EKSPERT d.o.o.
za geodetske ekspertize, vještajstvo i procjene

DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL KAŠTEL LUKŠIĆ
Stanje na dan: 23.05.2022. 23:14

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 313506, KAŠTEL SUČURAC

Broj ZK uložka: 5594

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8063	PUT IV REDA PAŠNJAK			283 283	
		UKUPNO:			283	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD KAŠTELA	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zabilježuje se da je u tijeku postupak osnivanja zemljišne knjige te da se upisi ne smatraju istinitima ni potpunima pa se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost ili potpunost.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.05.2022.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.05.2022

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KAŠTEL SUČURAC (Mbr. 313505)
Posjedovni list: 5594

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD KAŠTELA, (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zg	Dg	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		8063	PUT IV REDA	283	42		
			PAŠNJAK	283			
Ukupna površina katastarskih čestica				283			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA KAŠTEL SUĆURAC

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KAŠTEL SUĆURAC, 313505
k.č. br.: 8063

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Priloženo mjerilo ispisu 1:500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 31.05.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD KAŠTELA

Upravni odjel za komunalno gospodarstvo
i imovinu
Odsjek za upravljanje gradskom imovinom

KLASA: 945-01/22-01/0005
URBROJ: 2181-4-02-02/7-22-4

Kaštel Sućurac, 12. svibnja 2022.

VEIG FRANJO
Gundulićeva 8
21000 Split

PREDMET: Izdavanje izvataka iz zbirke kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta za k.č.z. 8177/2, 8069/2, 8070/2, 8067 i 8063 k.o. Kaštel Sućurac

Poštovani, u prilogu dopisa dostavljamo vam izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za k.č.z. 8177/2, 8069/2, 8070/2, 8067 i 8063 k.o. Kaštel Sućurac izrađen u sustavu eNekretnine.

Službenik za rad u eNekretninama – Savjetnik za
procjenu vrijednosti nekretnina:



Dostavlja se:

1. VEIG FRANJO, GUNDULIĆEVA 8, 21000 SPLIT,
2. U omot spisa.

REPUBLIKA HRVATSKA - SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA / GRAD KAŠTELA
 UPRAVNI ODJEL ZA KOMUNALNO GOSPODARSTVO, IMOVINSKO – PRAVNE POSLOVE I ZAŠTITU OKOLIŠA
 ODSJEK ZA IMOVINSKO – PRAVNE POSLOVE I GOSPODARENJE GRADSKOM IMOVINOM

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražilo/la: FRANJO VEIG (89380288746)

ID Izvrtka: 32344

1	R.B.R. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	PUT KAVE, KAŠTELA	PUT KAVE, KAŠTELA	CESTA PAPA IVANA PAVLA II, KAŠTELA	PUT BRIŽNJA, KAŠTELA	PUT KAVE, KAŠTELA	PUT KAVE, KAŠTELA
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	1681	1676/1	4807	8142	1657	1688
6	K.O.	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTELA SUĆURAC
7	POVRŠINA IZ ZEML. (m ²)	4806	2726	5563	767	464	1080
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	3706	2726	5563	767	464,00	106,90
9	SUPRAKRAŠNI LIKOVNI IZOR JE U PROMETU	3465/4365	1/1	1/1	1/1	48/480	48/480
10	K.L.	3982/1	3992/1	4807	8142	1657	1688
11	K.O.	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTELA SUĆURAC
12	NAKUPINA	K	K	K	K	K	K
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOMPLOKIT EKSPROVAKCIJE	100 m ²					
14		800 m ²					
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	667,85	816,64	1.048,58	672,84	670,50	447,41
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	90,00	838,05	148,00	127,34	90,09	60,32
17	PODLUŽJE NAPLATE POV	NE	NE	DA	NE	NE	NE
17	UKLJUČEN POV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SREPAJANJA UGOVORA	29.03.2019	29.03.2019	15.06.2021	17.12.2019	31.01.2020	27.01.2020
19	CIENOVNI BLOK	KAŠTEL SUĆURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUĆURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUĆURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUĆURAC - GOSPODARSKO	KAŠTEL SUĆURAC - POSLOVNO 7	KAŠTEL SUĆURAC - POSLOVNO 2
20	STATUS PODATKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	K.B.E. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	IP	IP	IP	IP	IP	IP	IP
3	ADRESA	PUT KAVE, KAŠTELA	PUT KAVE, KAŠTELA	PUT KAVE, KAŠTELA	PUT KAVE, KAŠTELA	PUT KAVE, KAŠTELA	PUT OBŠERBA, KAŠTELA	PUT KAVE, KAŠTELA
4	VRSTA NEKRETNINE	02	02	02	02	02	02	02
5	K.C.	1837	1881	1881	1889	1889	8104	1678/2
6	K.O.	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC
7	POVRŠINA KE DKUL. (m ²)	464	5000	1227	818	818	864	50
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	4648	200,80	1227	408	408	281	58
9	SAVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	48,480	48,480	1/1	1/2	1/2	1/8	1/1
10	K.C.	1837	1881	1881	1889	1889	8104	1678/2
11	K.O.	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC
12	NAMJENA	E	E	E	K	E	K	E
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KATEGORIJA KAPACITET KAPACITIVOSTI	Km max						
Km max								
15	CIENA PO m ² POVRŠINE (OKU/m ²)	970,99	417,41	1.343,88	888,99	306,99	454,77	812,28
16	CIENA PO m ² POVRŠINE (KUP/m ²)	99,89	88,12	188,68	74,88	74,88	88,67	128,35
17	PODLUŽJE NAPLATE POV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN POV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	27.03.2020	27.01.2020	28.09.2020	16.03.2020	16.09.2020	09.03.2021	15.08.2021
19	CJENOVNI BLOK	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - GOSPODARSKO	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2
20	STATUS PODATKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

2 od 5

1	R.BR. NEKRETNINE	14	15	16	17	18	19	20
2	VRSTA UGOVORA	EP	EP	EP	EP	EP	EP	EP
3	ADRESA	PUT KAVE, KAŠTELA	PUT BRŠNJA, KAŠTELA	PUT KAVE, KAŠTELA	PUT BRŠNJA, KAŠTELA	PUT BRŠNJA, KAŠTELA	PUT KAVE, KAŠTELA	PUT BRŠNJA, KAŠTELA
4	VRSTA NEKRETNINE	02	02	02	02	02	02	02
5	K.Č.	1676/3	8198	1679/2	8164	8164	1684	8164
6	K.O.	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m ²)	331	757	16	844	844	3285	844
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	321	787	16	187,55	875	3285	281,33
9	SUVLASNIČKI UDIJ NOJ JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	3/9	4/9	1/1	1/9
10	K.Č.	1676/3	8168	1679/2	8184	8184	1684	8184
11	K.O.	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC
12	NAMIKNA	K	K	K	K	K	K	K
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KODIFIKACIJSKI SVOJSTVO	33 max						
		33a max						
15	CENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	912,29	898,78	912,29	718,81	728,00	881,89	400,28
16	CENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	120,23	88,14	120,23	98,00	95,49	69,00	53,12
17	PODLIJEZ NAFLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	URUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	15.03.2021	15.03.2021	15.03.2021	18.09.2021	18.03.2021	21.04.2021	28.07.2021
19	CIHOVNI BLOK	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - GOSPODARSKO	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - GOSPODARSKO	KAŠTEL SUČURAC - GOSPODARSKO	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2	KAŠTEL SUČURAC - GOSPODARSKO
20	STATUS PODATKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

3 od 5

Napomene:

B. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 3942/1 k.o. KAŠTEL SUČURAC	ZA K.O. KAŠTEL SUČURAC U MEDUVRŠNOMU JE STUPLJA NA SNAGU NOVA IZMJERA TE JE SADA BROJ K.Č.Z. 1681, A UKUPNA PLOŠTINA UPISANA U Z.K. ULOŽAK JE 4805 M ² DOK JE PREDMET KUPOPRODAJE 1706 M ² . GUP KAŠTELA NEMA PROPSAN KIS ZA ZONU K TE SE STOGA ISTI NEMAŠE NI UJINIJI I U SUSTAVU ENKRETNINA
2	k.č. 3951/1 k.o. KAŠTEL SUČURAC	ZA K.O. KAŠTEL SUČURAC U MEDUVRŠNOMU JE STUPLJA NA SNAGU NOVA IZMJERA TE JE SADA BROJ K.Č.Z. 1674/1. GUP KAŠTELA NEMA PROPSAN KIS ZA ZONU K. MEĐUTIM ZA PREDMETNU K.Č.Z. 1674/1 IZDANA JE PRIVREMENA GRADNIVISNA DOZVOLA TE JE UPISAN STVARNI KIS NA PREDMETNU K.Č.Z.
3	k.č. 4007 k.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNA UGOVOROM O KUPOPRODAJI PRODAJO JE ŠEST (6) K.Č.Z. UPISANIH U RAZLIČITE Z.K. ULOŠKE ZA UKUPNU CIJENU OD 1.897.560,00 ODNOSNO 140,00 EURA PO M ² (CLANAK 3. UGOVORA) PA JE MOGUĆE IZRAČUNATI CIJENU GUP KAŠTELA NEMA PROPSAN KIS ZA ZONU K.
4	k.č. 8142 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPSAN KIS ZA ZONU K.I2. MINIMALNA PLOŠTINA GRADEVNE ČESTICE JE 1000 M ² , KIG = 0,40, PODZEMNOG DIJELA 0,60, MAKSIMALNA VISINA GRADEVINE JE 10 M OD NAJVIŠE KOTE TERENA DO GORNJE KOTE VIŠENCA, ZA ČESTICE VEĆE OD 4000 M ² 13 M, A 15 M ZA PROIZVODNE HALE I HANGARE KADA JE TO UVJETOVANO NAMJENOM I TEHNOLOŠKIM RADA. MINIMALNA UDALJENOST OD RUBA ČESTICE NE MANJA OD 4M, A UDALJENOST OD REGULACIJSKOG PRAVCA 5 M.
5	k.č. 1697 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPSAN KIS ZA ZONU K. PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE IER JE GUP-OM PROPSANO DA U DIELU ZONI K U KAŠTEL SUČURCU IZNAD CESTE DB (ZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNJU IZNOSI 5000 M ² .
6	k.č. 1688 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPSAN KIS ZA ZONU K. PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE IER JE GUP-OM PROPSANO DA U DIELU ZONI K U KAŠTEL SUČURCU IZNAD CESTE DB (ZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNJU IZNOSI 5000 M ² .
7	k.č. 1657 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPSAN KIS ZA ZONU K. PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE IER JE GUP-OM PROPSANO DA U DIELU ZONI K U KAŠTEL SUČURCU IZNAD CESTE DB (ZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNJU IZNOSI 5000 M ² .
8	k.č. 1688 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPSAN KIS ZA ZONU K. PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE IER JE GUP-OM PROPSANO DA U DIELU ZONI K U KAŠTEL SUČURCU IZNAD CESTE DB (ZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNJU IZNOSI 5000 M ² . MANJI DIO K.Č.Z. SE NALAZI U ZONI Z.
9	k.č. 1681 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPSAN KIS ZA ZONU K. DIO PREDMETNE K.Č.Z. SE NALAZI U ZONI M1. PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE IER JE GUP-OM PROPSANO DA U DIELU ZONI K U KAŠTEL SUČURCU IZNAD CESTE DB (ZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNJU IZNOSI 5000 M ² .
10	k.č. 1689 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPSAN KIS ZA ZONU K. PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE IER JE GUP-OM PROPSANO DA U DIELU ZONI K U KAŠTEL SUČURCU IZNAD CESTE DB (ZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNJU IZNOSI 5000 M ² .
11	k.č. 1689 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPSAN KIS ZA ZONU K. PREDMETNA ČESTICA JE DRUGE KATEGORIJE IER JE GUP-OM PROPSANO DA U DIELU ZONI K U KAŠTEL SUČURCU IZNAD CESTE DB (ZONA IDRA 2) MINIMALNA PLOŠTINA ZA GRADNJU IZNOSI 5000 M ² .
12	k.č. 8164 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPSAN KIS ZA ZONU K.I2. MINIMALNA PLOŠTINA GRADEVNE ČESTICE JE 1000 M ² , KIG = 0,40, PODZEMNOG DIJELA 0,60, MAKSIMALNA VISINA GRADEVINE JE 10 M OD NAJVIŠE KOTE TERENA DO GORNJE KOTE VIŠENCA, ZA ČESTICE VEĆE OD 4000 M ² 13 M, A 15 M ZA PROIZVODNE HALE I HANGARE KADA JE TO UVJETOVANO NAMJENOM I TEHNOLOŠKIM RADA. MINIMALNA UDALJENOST OD RUBA ČESTICE NE MANJA OD 4M, A UDALJENOST OD REGULACIJSKOG PRAVCA 5 M. MANJIM RUBNIM DIJELOM PREDMETNA K.Č.Z. JE I U ZONI N I K.
13	k.č. 1678/2 k.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNIM UGOVOROM PRODAJE SU TRI K.Č.Z. UPISANE U RAZLIČITE Z.K. ULOŠKE, ZA UKUPNU CIJENU 358.530,00 KNUNA. OD TOGA IZNOSA NA K.Č.Z. 1678/2 SE ODNOSI 52.912,82 KN. DIO K.Č.Z. 1678/2 SE NALAZI U ZONI IS.
14	k.č. 1676/3 k.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNIM UGOVOROM PRODAJE SU TRI K.Č.Z. UPISANE U RAZLIČITE Z.K. ULOŠKE, ZA UKUPNU CIJENU 358.530,00 KNUNA. OD TOGA IZNOSA NA K.Č.Z. 1676/3 SE ODNOSI 292.845,09 KN.
15	k.č. 8166 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPSAN KIS ZA ZONU K.I2. MINIMALNA PLOŠTINA GRADEVNE ČESTICE JE 1000 M ² , KIG = 0,40, PODZEMNOG DIJELA 0,60, MAKSIMALNA VISINA GRADEVINE JE 10 M OD NAJVIŠE KOTE TERENA DO GORNJE KOTE VIŠENCA, ZA ČESTICE VEĆE OD 4000 M ² 13 M, A 15 M ZA PROIZVODNE HALE I HANGARE KADA JE TO UVJETOVANO NAMJENOM I TEHNOLOŠKIM RADA. MINIMALNA UDALJENOST OD RUBA ČESTICE NE MANJA OD 4M, A UDALJENOST OD REGULACIJSKOG PRAVCA 5 M.
16	k.č. 1679/2 k.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNIM UGOVOROM PRODAJE SU TRI K.Č.Z. UPISANE U RAZLIČITE Z.K. ULOŠKE, ZA UKUPNU CIJENU 358.530,00 KNUNA. OD TOGA IZNOSA NA K.Č.Z. 1679/2 SE ODNOSI 12.772,06 KN.
17	k.č. 8164 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPSAN KIS ZA ZONU K.I2. MINIMALNA PLOŠTINA GRADEVNE ČESTICE JE 1000 M ² , KIG = 0,40, PODZEMNOG DIJELA 0,60, MAKSIMALNA VISINA GRADEVINE JE 10 M OD NAJVIŠE KOTE TERENA DO GORNJE KOTE VIŠENCA, ZA ČESTICE VEĆE OD 4000 M ² 13 M, A 15 M ZA PROIZVODNE HALE I HANGARE KADA JE TO UVJETOVANO NAMJENOM I TEHNOLOŠKIM RADA. MINIMALNA UDALJENOST OD RUBA ČESTICE NE MANJA OD 4M, A UDALJENOST OD REGULACIJSKOG PRAVCA 5 M.
18	k.č. 8164 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPSAN KIS ZA ZONU K.I2. MINIMALNA PLOŠTINA GRADEVNE ČESTICE JE 1000 M ² , KIG = 0,40, PODZEMNOG DIJELA 0,60, MAKSIMALNA VISINA GRADEVINE JE 10 M OD NAJVIŠE KOTE TERENA DO GORNJE KOTE VIŠENCA, ZA ČESTICE VEĆE OD 4000 M ² 13 M, A 15 M ZA PROIZVODNE HALE I HANGARE KADA JE TO UVJETOVANO NAMJENOM I TEHNOLOŠKIM RADA. MINIMALNA UDALJENOST OD RUBA ČESTICE NE MANJA OD 4M, A UDALJENOST OD REGULACIJSKOG PRAVCA 5 M. MANJIM RUBNIM DIJELOM PREDMETNA K.Č.Z. JE I U ZONI N I K.
19	k.č. 1654 k.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNA K.Č.Z. NEMA NEPOSREDNI PRISTUP NA JAVNU PROMETNU PLOŠTINU TE JE IZ TOGA NAZLOPA SVIŠTANA U DRUGU KATEGORIJU ZEMLIŠTA.
20	k.č. 8164 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPSAN KIS ZA ZONU K.I2. MINIMALNA PLOŠTINA GRADEVNE ČESTICE JE 1000 M ² , KIG = 0,40, PODZEMNOG DIJELA 0,60, MAKSIMALNA VISINA GRADEVINE JE 10 M OD NAJVIŠE KOTE TERENA DO GORNJE KOTE VIŠENCA, ZA ČESTICE VEĆE OD 4000 M ² 13 M, A 15 M ZA PROIZVODNE HALE I HANGARE KADA JE TO UVJETOVANO NAMJENOM I TEHNOLOŠKIM RADA. MINIMALNA UDALJENOST OD RUBA ČESTICE NE MANJA OD 4M, A UDALJENOST OD REGULACIJSKOG PRAVCA 5 M.

Ovaj Izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi CESTA DR. F. TUĐMANA 0 odnosno na k.č. 8063; 8067; 8070/2; 8069/2; 8177/2 k.o. KAŠTEL SUČURAC, KAŠTEL SUČURAC; KAŠTEL SUČURAC, KAŠTEL SUČURAC; KAŠTEL SUČURAC, KAŠTEL SUČURAC; KAŠTEL SUČURAC, KAŠTEL SUČURAC; KAŠTEL SUČURAC, KAŠTEL SUČURAC.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku KAŠTEL SUČURAC - GOSPODARSKO.

S osobnim podatcima iz ovoga izvataka 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: 945-01/22-01/0005

URBROJ: 2181-4-02-02/7-22-4

KAŠTEL SUĆURAC, 12.5.2022.



ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, P5 – pravo služnosti, PG – pravo građenja, Z5 – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno igralno 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 nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMIJENA: GP_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPPZ,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPPZ,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimske sportove (PPZ,PPGZ,PPPPZ,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPPZ,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPPPZ,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šuma i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - uređeno stambena, M2 - mješovita namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, i - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje