



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD KAŠTELA
Gradonačelnik

KLASA: 370-03/20-01/0013

URBROJ: 2181-4-1/1-23-10

Kaštel Sućurac, 06. lipnja 2023.

Na temelju članka 58. 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 i 13/21 – pročišćeni tekst) Gradonačelnik Grada Kaštela donosi

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se Prijedlog Odluke o kupovini nekretnine u k.o. Kaštel Kambelovac i to stana na trećem katu u zgradi označenoj kao čest. zgr. 232 k.o. Kaštel Kambelovac (Stara škola) i dostavlja 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.

Dostaviti:

1. Predsjednik Gradskog vijeća
2. U omot spisa

Na temelju članka 43. Statuta Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela" broj 9/09, 8/11, 6/13,8/13, 10/14, 14/16, 6/18, 3/20, 5/21 i 13/21 – pročišćeni tekst) Gradsko vijeće Grada Kaštela na ____ sjednici, održanoj dana _____ 2023. godine, donijelo je sljedeću:

ODLUKU

o kupovini stana na trećem katu u zgradi označenoj kao čest. zgr. 232 k.o. Kaštel Kambelovac

I

Odobrava se kupovina stana na trećem katu u zgradi označenoj kao čest. zgr. 232 k.o. Kaštel Kambelovac, kojeg su vlasnici Pejša Božana iz Kaštel Kambelovca, Ulica don Klementa Tadina 2, i Pejša Vjenceslav iz Kaštel Starog, Ulica Bruna Bušića 50, svatko za 1/2 dijela, prema ponudi vlasnika po cijeni od 1.719,16 EUR/m², što za površinu od 80,29 m² iznosi 138.031,72 EUR.

II

Cijena stana utvrđena je prema ponudi vlasnika nekretnine, a koja je manja od procjene ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo tvrtke Veig ekspert d.o.o., od 08.07.2021.g.

III

Zadužuje se Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i imovinu, Odsjek za upravljanje gradskom imovinom, za realizaciju ovog ugovora.

IV

Ovlašćuje se Gradonačelnik za potpisivanje kupoprodajnog ugovora prema utanačenjima iz članka I ove odluke.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA:

mr. oec. Ivan Udovičić

OBRAZLOŽENJE

Čest. zgr. 232 k.o. Kaštel Kambelovac je u zemljišnoj knjizi upisana prava vlasništva i posjeda Grad Kaštela. Vlasnici stana na trećem katu predmetne zgrade su Božana Pejša i Vjenceslav Pejša. U prizemlju zgrade smješten je dječji vrtić „Mendula“

Vlasnici stana ponudili su Gradu prodati predmetni stan po cijeni od 138.031,72 EUR.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo tvrtka Veig ekspert d.o.o., izradila je Procjembeni elaborat procjene vrijednosti nekretnine, oznake 216A/2021, od 08.07.2021., prema kojoj je tržišna vrijednost predmetnog stana procijenjena je na iznos od 144.667,86 €.

Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Kaštela, donijelo je mišljenje KLASA: 024-02/22-03/0031, URBROJ: 2181-4-02-02/7-22-2, od 10. svibnja 2022., kako je Procjembeni elaborat izrađen od tvrtke Veig ekspert d.o.o., oznake 216A/2021, izrađen sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj: 78/15).

Kupnjom predmetnog stana Grad Kaštela postao bi i stvarni vlasnik zgrade za cijelo označene kao čest. zgr. 232 k.o. Kaštel Kambelovac stoga se predlaže usvajanje Odluke o kupovini predmetnog stana.



Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, valjana je i istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.

Potpisnik: Denis Ivanović, GRAD KAŠTELA

Datum: 06.06.2023 14:22:54

Certifikat: 00ac17184b6c5773

Izdavatelj: CN=KIDCA; O=AKD d.o.o.; C=HR

Hash: SHA256 RSA



Vjenceslav Pejša

Brune Bušića 50

21216 Kaštel Stari

e-mail: vjenceslav.pejsa@gmail.com

mob: 091 223 40 48

REPUBLIKA HRVATSKA			
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA			
2181-4 - GRAD KAŠTELA			
Primljeno	10. 11. 2022	Ustrojstvena jedinica	
Klasifikacijska oznaka	370-03/20-01/13	02	
Urudžbeni broj	15-22-9	Pril.	Vrij.
		-	-

GRAD KAŠTELA

Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i imovinu

PREDMET: Ponuda vezana za predmet - KLASA : 370-03/20-01/0013

Poštovani,

Ovim putem GRADU KAŠTELA nudim predmetni stan po cijeni od 1.040.000,00 kuna (slovima: milijun i četrdeset tisuća kuna).

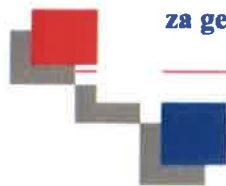
138.031,72 €

Ujedno Vas obavještavam da pristajem na mogućnost isplate u dvije rate.

S poštovanjem

Vjenceslav Pejša

Vjenceslav Pejša



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

PROCJEMENI ELABORAT

Broj elaborata: 216A / 2021



NEKRETNINA : Četverosoban stan u naravi na etaži drugog kata stambene zgrade

LOKACIJA : 21214 Kaštel Kambelovac, Ul. don Klementa Tadina 2

NARUČITELJ : GRAD KAŠTELA, Upravni odjel za komunalno gosp. i imov.-pr. poslove, Klasa: 940-06/20-01/0146, Urboj: 2134/01-02/1-21-64

VLASNIK : PEJŠA VJENCESLAV, OIB: 43201274073, BRUNE BUŠIĆA 50,
KAŠTEL STARI
PEJŠA BOŽANA, OIB: 98479447465, ULICA DON KLEMENTA
TADINA 2, KAŠTEL KAMBELOVAC

SVRHA : Kupnja stana

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

Split , 08.07.2021.

- SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha	Kupnja stana
Naručitelj procjene	GRAD KASTELELA, Upravni odjel za komunalno gosp. i imov.-pr. poslove, Klasa: 940-06/20-01/0146, Urboj: 2134/01-02/1-21-64
Predmet procjene	21214 Kaštel Kambelovac, Ul. don Klementa Tadina 2
Tip nekretnine	Četverosoban stan u naravi na etaži drugog kata stambene zgrade
Katastarska općina	Kaštel Kambelovac
KPU uložak	-
Poduložak	7
Oznaka zemljišta	232 ZGR
Neto korisna površina (m ²)	80,29
Bruto razvijena površina (m ²)	93,19
Tržišna vrijednost nekretnine (Kn)	1.090.000,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	146.000,00
Legalitet	DA
Upisana pozitivna zabilježba	NE
Prilaz javnoj površini	DA
Energetski certifikat	Nije predodčen

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 otpravka — 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 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 energetsom 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: **GRAD KAŠTELA, Upravni odjel za komunalno gosp. i imov.-pr. poslove, Klasa: 940-06/20-01/0146, Urboj: 2134/01-02/1-21-64**
u svrhu: **Kupnja stana**

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: 26.04.2021.

dan vrednovanja: 08.07.2021.

- 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:

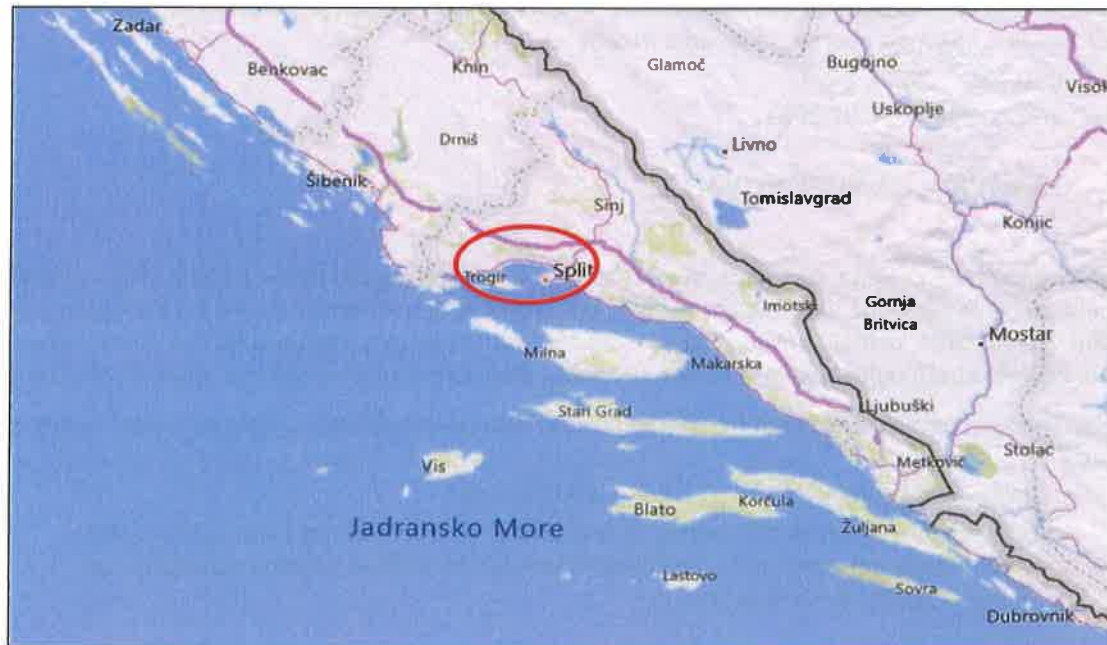
- Četverosoban stan u naravi na etaži drugog kata stambene zgrade
- 21214 Kaštel Kambelovac, Ul. don Klementa Tadina 2

Predmet procjene je četverosoban stan u naravi na etaži drugog kata stambene zgrade (u izvatku iz KPU evidentirana etaža trećeg kata), anagrafske oznake Ul. don Klementa Tadina 2, Kaštel Kambelovac. Građevina je katnosti Pr + 2, a izgrađena je na č.zgr. 232 k.o. Kaštel Kambelovac. Stan se u naravi sastoji od tri spavaće sobe, dnevne sobe, kuhinje i kupaonice. Nekretnini se pristupa asfaltiranom i komunalno opremljenom gradskom ulicom.

- 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.

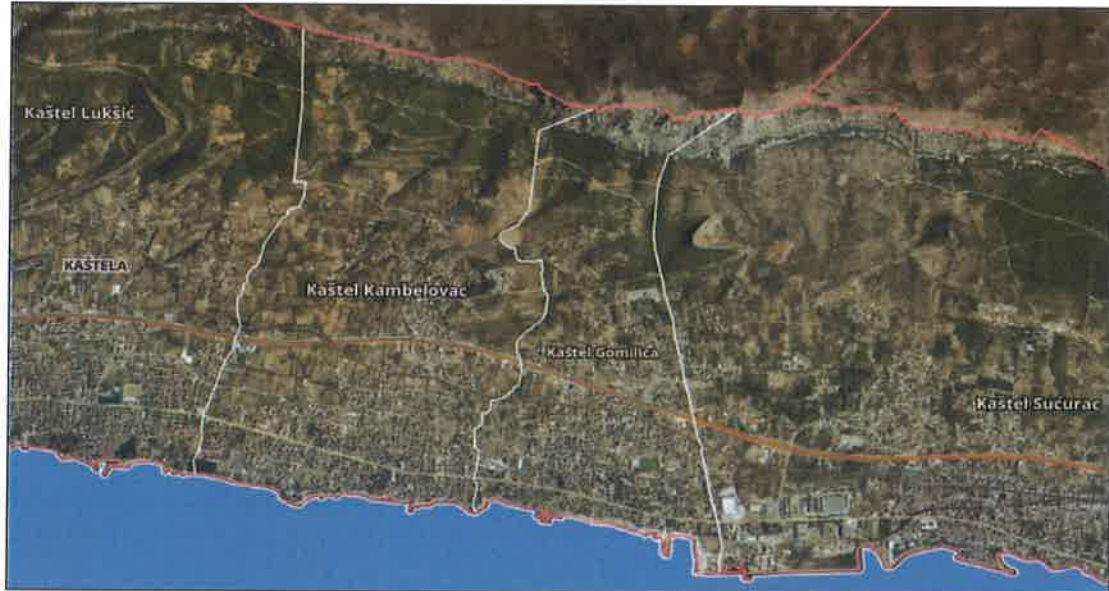
Kaštel Kambelovac je jedno od sedam Kaštela, koje čine grad Kaštela. Naselje je smješteno uz obalu Kaštelanskog zaljeva, između Kaštel Lukšića i Kaštel Gomilice. Nalazi se u podnožju brda Kozjak. Prema popisu iz 2011. godine, Kaštel Kambelovac ima 5.027 stanovnika.



- Mikro lokacija (položaj u gradu / naselju)

Predmetna nekretnina je locirana u Gradu Kaštela, naselje Kaštel Kambelovac, u staroj jezgri naselja. Nalazi se neposredno uz more, a od ŽC 6137 udaljen je cca 150 m.

Mikro okolicu čine slične obiteljske kuće starijeg datuma, stambeni objekti, apartmanski i ugostiteljski objekti, razni društveni i kulturni sadržaj (kule, crkve, trgovi), gradska lučica, parking itd. Prometna povezanost na samom mikro lokalitetu je dobra.



- PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I DOKUMENTACIJA O GRADNJI

- Zemljišna knjiga (izvadak/tci iz KPU u prilogu procjene)

		k.o.	Kaštel Kambelovac	Broj poduloška	7
R.br.	A Posjedovnica		B Vlastovnica		C Teretovnica
1.1	PRVI ODJELJAK	Zgrada u KAŠTEL KAMBELOVAC, Tome Nigera 2, sagrađena na kat. česticama zem.232	PEJŠA VJENCESLAV, OIB: 43201274073, BRUNE BUŠIĆA 50, KAŠTEL STARI, HRVATSKA 1/2		Tereta nema!
1.1	DRUGI ODJELJAK	stan br.1, na trećem katu, a koji se sastoji od četiri sobe, kuhinje i nužnika, ukupne površine 80,29 m2	PEJŠA BOŽANA, OIB: 98479447465, ULICA DON KLEMENTA TADINA 2, KAŠTEL KAMBELOVAC 1/2		

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

		k.o.	Kaštel Kambelovac	Broj PL	85
katastarska čestica	način uporabe zemljišta		površina (m2)		
*232	ZGRADA		124		
UKUPNO:			124		

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



- Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Stanje nije usklađeno. Na snazi je Knjiga položenih ugovora.

- **Pristup nekretnine javno-prometnoj površini**

Nekretnini se pristupa izravno s javne i komunalno opremljene površine.

- **Legalitet nekretnine**

Vizualnim pregledom nekretnine i uvidom u sloj digitalnog ortofota 1968 (<https://geoportal.dgu.hr/>), ista se može smatrati legalnom. Za potvrdu legaliteta potrebno dostaviti Uporabnu dozvolu sukladno Zakonu o gradnji.



- **Upis pozitivne zabilježbe**

Temljem Zakona o gradnji, pozitivna zabilježba nije upisana.

- **Napomene o nekretnini**

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

Napomena: Predmet procjene je identificiran sukladno nalogu Grada Kaštela.

Nema drugih napomena o nekretnini.

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

Nekretnini se pristupa izravno s javne i komunalno opremljene površine.

Na predmetnoj i okolnim nekretninama nisu primjećene štetne imisije.

Mikro okolicu čine slične obiteljske kuće starijeg datuma, stambeni objekti, apartmanski i ugostiteljski objekti, razni društveni i kulturni sadržaj (kule, crkve, trgovi), gradska lučica, parking itd. Prometna povezanost na samom mikro lokalitetu je dobra.

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

* datum očevida: 26.04.2021.





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

- Iskaz površina *mjereni podaci*

Četverosoban stan u naravi na etaži drugog kata stambene zgrade	tlocrtna površina (m ²)	koef. neto	NKP (m ²)	koef. bruto	BRP (m ²)	h (m)	BV (m ³)
-					kb = 1,17		
soba	10,39	1,00	10,39	1,00	12,16	3,20	38,90
soba	15,15	1,00	15,15	1,00	17,73	3,20	56,72
soba	8,56	1,00	8,56	1,00	10,02	3,20	32,05
dnevna soba	28,07	1,00	28,07	1,00	32,84	3,20	105,09
kuhinja	12,91	1,00	12,91	1,00	15,10	3,20	48,34
kupaonica	4,57	1,00	4,57	1,00	5,35	3,20	17,11
Σ	79,65		79,65		93,19		298,21
POVRŠINA STANA PO NALOGU:	80,29		80,29				

NAPOMENA: Mjerenjem stana je utvrđena je površina unutar dozvoljenih 2% odstupanja sukladno Pravilniku čl. 5, stv. 3, prilikom izračuna će se koristiti površina upisana u izvatku

* BRP:	93,19	m ²
* NKP:	80,29	m ²
* V:	298,21	m ³

- Konstrukcija i materijali

* katnost:	Pr+2
* godina izgradnje:	1908
* održivi vijek korištenja (god)	100
* temelji:	betonski
* nosiva konstrukcija:	betonska
* međukatna konstrukcija:	drveni grednik
* pregradni zidovi:	opeka
* krov i pokrov:	kosi dvostrešni, pokrov crijep
* pročelje:	ožbukano i obojano fasadnim bojama, dijelom kamen
* svjetla visina prostorija:	cca 2,90 m
* obrada podova:	laminat, linoleum, keramika
* obrada unutarnjih zidova:	žbukano i bojano; dijelom keramika
* obrada unutarnjih stropova:	dijelom žbukano i bojano, dijelom drvena obloga
* fasadni otvori:	drveni prozori i grilje
* unutarnja stolarija:	drvena, furnirana
* grijanje:	struja
* ventilacija:	prirodna
* sanitarna oprema:	standardna
* stanje:	dotrajalo, potrebna adaptacija
* napomena:	-

- Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- * elektro-energetska mreža
- * vodovodna mreža
- * odvodnja
- * telekomunikacijska mreža

- Ostale karakteristike

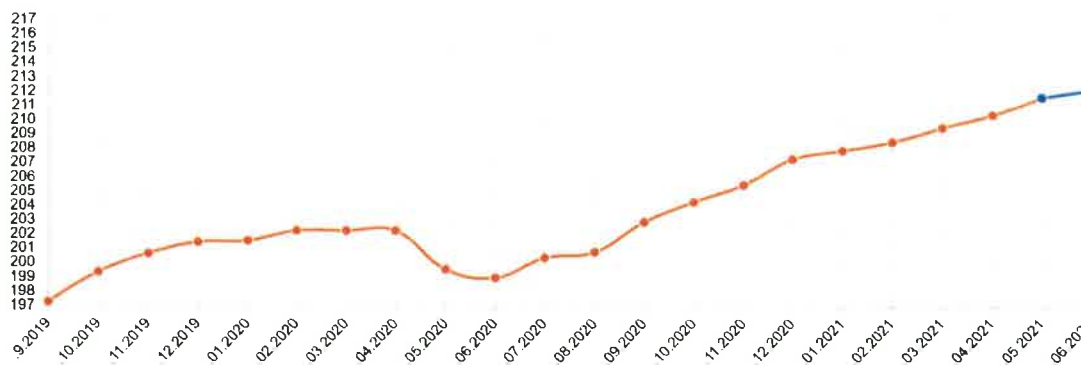
* promet u mirovanju:	u okolici
* karakteristike mikro okolice:	stara jezgra naselja
* sadašnje korištenje:	stambena namjena
* održavanje:	prosječno

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

Ulazak RH u EU ima pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, ali zbog strukturnih problema ti efekti se još u potpunosti ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju i potvrđuju oporavak, ali smo mišljenja da će još određeno vrijeme potražnja rasti i da će trebati još vremena da se tržište nekretnina stabilizira.

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, pogotovo u kontekstu korelacije broja transakcija i postignutih cijena. "Covid" situacija je utjecala na trenutno stanje na tržištu nekretnina. Vodno je manji broj transakcija, odnosno realizacija. Treba napomenuti da s obzirom da je tržište nekretnina u ožujku, a posebno u travnju u potpunosti zamrlo, nije bilo moguće prikupiti dovoljan broj transakcija koje bi nam omogućile da iskažemo vrijednost indeksa, pa u tom smislu su u grafikonu za navedena dva mjeseca zadržane vrijednosti indeksa od veljače. Uočava se neizvjesnost na tržištu. Prodavatelji u pravilu ne korigiraju cijene, a kupci ne donose odluke, čekajući pad cijena.



* <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 nekretnine: Usporedna nekretnina, navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokalitetu kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

Obilježja usporedne neketnine:

oznaka zemljišta			katastarska općina		
649/4			Kaštel Kambelovac		
veličina (m ²) - NKP			cijena (kn)		
71,20			848.263,00		
cijena (€)			cijena (€/m ²)		
115.000,00			1.615,17		
datum transakcije			tečaj na datum transakcije (kn)		
08/2019			-		
kat	godina izgradnje	godina adaptacije	orijentacija stana		okoliš
1	1968	1968	-	-	prosjek

Izvor: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u prilogu Procjemenog elaborata

Poredba 2:

Opis nekretnine: Usporedna nekretnina, navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokalitetu kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

Obilježja usporedne neketnine:

oznaka zemljišta			katastarska općina		
332/7			Kaštel Gomilica		
veličina (m ²) - NKP			cijena (kn)		
52,92			646.000,00		
cijena (€)			cijena (€/m ²)		
86.967,67			1.643,38		
datum transakcije			tečaj na datum transakcije (kn)		
10/2018			-		
kat	godina izgradnje	godina adaptacije	orijentacija stana		okoliš
1	2007	2007	kutni	Z	prosjek

Izvor: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u prilogu Procjemenog elaborata

Poredba 3:

Opis nekretnine: Usporedna nekretnina, navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokalitetu kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

Obilježja usporedne neketnine:

oznaka zemljišta			katastarska općina		
2493			Kaštel Štafilić		
veličina (m ²) - NKP			cijena (kn)		
72,47			1.169.653,43		
cijena (€)			cijena (€/m ²)		
157.500,00			2.173,31		
datum transakcije			tečaj na datum transakcije (kn)		
03/2019			-		
kat	godina izgradnje	godina adaptacije	orijentacija stana		okoliš
1	-	-	-	-	prosjek

Izvor: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u prilogu Procjemenog elaborata

Poredba 4:

Opis nekretnine: Usporedna nekretnina, navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokalitetu kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

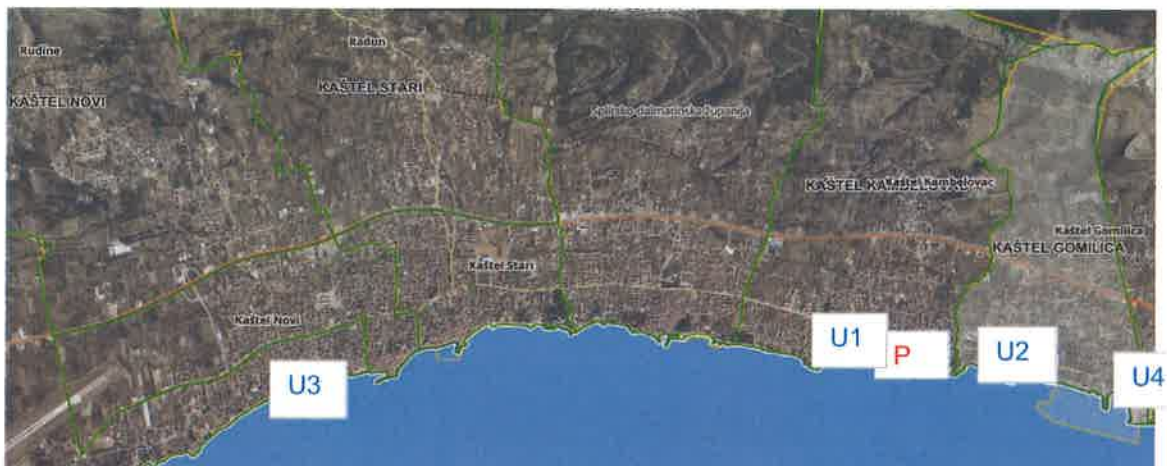
Obilježja usporedne neketnine:

oznaka zemljišta		katastarska općina		
6936		Kaštel Sućurac		
veličina (m ²) - NKP		cijena (kn)		
95,88		865.437,56		
cijena (€)		cijena (€/m ²)		
115.000,00		1.199,42		
datum transakcije		tečaj na datum transakcije (kn)		
11/2017		7,53		
kat	godina izgradnje	godina adaptacije	orijentacija stana	okoliš
1	2016	-	dvostrani S/J	prosjek

Izvor: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u prilogu Procjemenog elaborata

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 predstavlja stan u naravi, 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)

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	Trimesečje Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾ Indices (Q 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
2017.	Q3	105,13	97,76	108,65	108,45	105,48	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	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	137,36	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	141,08	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	145,45	132,80	115,71

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Kaštel Kambelovac	Kaštel Gomilica	Kaštel Štafilić	Kaštel Sućurac	
Katastarska čestica:	649/4	332/7	2493	6936	
Datum transakcije:	08/2019	10/2018	03/2019	11/2017	
Površina (m2):	71,20	52,92	72,47	95,88	
Prodajna vrijednost (€):	115.000	86.968	157.500	115.000	
Cijena (€/m2):	1.615,17	1.643,38	2.173,31	1.199,42	
Cijena (kn/m2):	11.914	12.207	16.140	9.026	
Indeks / dan transakcije:	118,05	113,50	118,67	108,67	
Indeks / dan vrednovanja:	132,80	132,80	132,80	132,80	
Korekcijski faktor:	1,12	1,17	1,12	1,22	
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	13.402,40	14.282,85	18.061,59	11.030,52	

- Interkvalitativno izjednačenje (čl. 19 Pravilnika)

PREDMET PROCJENE:	površina (NKP)	starost (prosjeak)	stanje	orijentacija		kat	
<i>Cetverosoban stan u naravi na etaži drugog kata stambene zgrade</i>	80,29	73	<i>prosječno</i>	<i>trostran</i>	<i>J/Z/S</i>	2	Pr+2
Keof. povoljnosti K_p : 0,99	Katnost stana:	Orijentacija stana:	Geografski položaj:	Utjecaj okoliša:		Smanjeni komfor:	
	1,00	1,08	0,92	1,00		1,00	
IZJEDNAČENJE:							
Redni broj	1	2	3	4	5		
Katastarska općina:	Kaštel Kambelovac	Kaštel Gomilica	Kaštel Štafilić	Kaštel Sućurac			
Međuvrem. izjednač. cijena:	13.402,40	14.282,85	18.061,59	11.030,52			
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi (Prilog 5 Pravilnika)							
$K_p = 0,28 \times k_k + 0,09 \times k_o + 0,22 \times k_{gps} + 0,27 \times k_{uo} + 0,14 \times k_{sks}$							
Katnost stana:	1	1	1	1			
Koeficijent k_k :	1,08	1,08	1,08	1,08			
$0,28 \times k_k$:	0,30	0,30	0,30	0,30			
Orijentacija stana:	-	kutni	-	dvostrani			
Koeficijent k_o :	1,00	1,00	1,00	1,08			
$0,09 \times k_o$:	0,09	0,09	0,09	0,10			
Geografski položaj stana:	-	Z	-	S/J			
Koeficijent k_{gps} :	1,00	1,00	1,08	1,08			
$0,22 \times k_{gps}$:	0,22	0,22	0,24	0,24			
Utjecaj okoliša:	prosjeak	prosjeak	prosjeak	prosjeak			
Koeficijent k_{uo} :	1,00	1,00	1,00	1,00			
$0,27 \times k_{uo}$:	0,27	0,27	0,27	0,27			
Smanjeni komfor:	nema utjecaja	nema utjecaja	nema utjecaja	nema utjecaja			
Koeficijent k_{sks} :	1,00	1,00	1,00	1,00			
$0,14 \times k_{sks}$:	0,14	0,14	0,14	0,14			
Koeficijent povoljnosti K_p :	1,02	1,02	1,04	1,05			
Predmetni K_p :	0,99						
Prilagodba (koef.):	0,97	0,97	0,95	0,94			

Utjecaj buke (čl. 15 st. 1 Pravilnika i Prilog 6. Pravilnika)					
Utjecaj buke:	nema	nema	nema	nema	
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00	1,00	
<i>Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (utjecaj buke nije zamjećen)</i>					
Utjecaj zagađenja zraka (čl. 15 st. 2 Pravilnika i Prilog 7. Pravilnika)					
Utjecaj zagađenja zraka:	nema	nema	nema	nema	
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00	1,00	
<i>Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (utjecaj zagađenja zraka nije zamjećen)</i>					
Prilagodba (koef.):	-0,03	-0,03	-0,05	-0,06	
Prilagodba (%):	-3%	-3%	-5%	-6%	
Korigirana vrijednost (kn):	12.972,43	13.824,64	17.186,30	10.423,80	

11. STATISTIČKA OBRADA (čl. 68 Pravilnika)

Prosjeak:	13.601,79				
Odstupanja od prosjeka:	-629,36	222,84	3.584,51	-3.177,99	
Kvadrat odstupanja:	396.093,92	49.659,24	12.848.694,09	10.099.627,48	
<i>suma</i>	13.294.447,25				
Standardno odstupanje:	2.105,11	15,48%			
Pravilo dva-sigma (\pm)	4.210,22				
Odstupanja od prosjeka:	-4,63%	1,64%	26,35%	-23,36%	
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne	ne	
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (kn/m ²):	13.601,79				
Prosječna vrijednost (€/m ²):	1.818,42				
Vrijednost nekretnine (kn):	1.092.088,01				
Vrijednost nekretnine (eur):	146.001,07				

- 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:

Četverosoban stan u naravi na etaži drugog kata stambene zgrade

na lokaciji:

21214 Kaštel Kambelovac, Ul. don Klementa Tadina 2

na dan kakvoće: 26.04.2021.

na dan vrednovanja: 08.07.2021.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

srednji tečaj HNB-a (Tečajna lista broj 130, utvrđena na dan 7.7.2021., primjenjuje se od 8.7.2021.): 7,48 kn

zaokruženo (čl. 68. st. 5 Pravilnika)	146.000,00 €	1.818,41 €/m2
	1.090.000,00 Kn	

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, 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 geodetsku ekspertizu, projekciju i projektovanje

DOKUMENTACIJA



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

Upravni odjel za komunalno gospodarstvo,
imovinsko-pravne poslove i zaštitu okoliša

**KLASA: 940-06/20-01/0146
URBROJ: 2134/01-02/1-21-64**

Kaštel Sućurac, 25. veljače 2021.

VEIG EKSPERT d.o.o.
21000 Split
Gundulićeva 8

PREDMET: Nalog za vještačenje tržne vrijednosti
stana koji se nalazi u čest. zgr. 232 k.o. Kaštel Kambelovac,
- traži se

Poštovani,

Molimo da po odredbama Ugovora o obavljanju usluga vještačenja tržne vrijednosti nekretnina i dr., u 2021. **KLASA: 940-06/20-01/0146, URBROJ: 2134/01-1/1-21-14, od 21. siječnja 2021., za potrebe uređenja imovinsko pravnih odnosa izvršite sljedeću uslugu:**

- procjenu tržne vrijednosti stana broj 1, koji se nalazi u čest. zgr. 232 k.o. Kaštel Kambelovac, ukupne korisne površine 80,29 m², prema 4. točki ponude za vještačenje tržne vrijednosti nekretnina i dr. u 2021. godinu, od 23. prosinca 2020. (u predmetu **KLASA: 370-03/20-01/0013, po zahtjevu Vjenceslava Pejše, radi prodaje stana**).

S poštovanjem,



Dostaviti:
1. Nazlovu,
2. U omot episa.

1 / 1



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL KAŠTEL LUKŠIĆ
Stanje na dan: 28.04.2021 23:45

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani poduložak

Knjiga PU: KAŠTEL KAMBELOVAC

Broj poduloška: 7 / zk. uložak:

Broj zadnjeg dnevnika: Z-531/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zgrada u KAŠTEL KAMBELOVAC, Tome Nigera 2, sagrađena na katastarskim česticama zem.232	

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	señan br. 1, na trećem katu, a koji se sastoji od četiri sobe, kuhinje i nužnika, ukupne površine 80,20 m2	

B

Vlastovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
	PEJŠA VJENCESLAV, OIB: 43201274073, BRUNE BUŠIĆA 50, KAŠTEL STARI, HRVATSKA 1/2	
	PEJŠA BOŽANA, OIB: 98479447465, ULICA DON KLEMENTA TADINA 2, 21214 KAŠTEL KAMBELOVAC 1/2	

C

Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju knjige položenih ugovora na datum 28.04.2021.

Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Pravo građenja
^	232	86	12	ŠKOLA	124	☑
		85		ZGRADA	124	



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA KAŠTEL SUĆURAC

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KAŠTEL KAMBELOVAC, 313467
k.č. br.: *232

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Prilbližno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 29.04.2021



**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**

KLASA: 945-01/21-01/0023
URBROJ: 2134/01-02-03/4-21-2

Kaštel Sućurac, 08. srpnja 2021.

VEIG FRANJO
Gundulićeva 8
21000 Split

PREDMET: Izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena za stan na k.č.z. *232 k.o. Kaštel Kambelovac

Poštovani, u prilogu dopisa dostavljamo vam izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za stan na k.č.z. *232 k.o Kaštel Kambelovac izrađen u sustavu eNekretnina.

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.**

1	K.B.R. NEKRETNINE	7	8
2	VRSTA UGOVORA	EP	EP
3	ADRESA	BARJONA 18, KAŠTELA	ULICA DON IVANA MARIJACE 9, KAŠTELA
4	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST
5	K.Č.	0906	09
6	R.O.	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL LUCIĆ
7	K.Č.	0906	09
8	K.O.	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL LUCIĆ
9	POVRŠINA U PROJEKTU (m ²)	130,31	111,14
10	SUPLASNO UGO KOP JE U PROJEKTU	0608/25093	0147/1069
11	STAN (m ²)	00,00	01,67
12	VRSTA PEPAPISA - POVRŠINA (m ²)	VPM - 25 T - 0,85	L - 74 T - 22,77
13	GDINA ISPRADNE	2010	
14	BROJ NAJZEMNI ETIŽA SGRADNJE	3	3
15	ETIŽA (KAT)	VE - P+2	VE - P+1PK
16	SOBNOST STANA	3-300M	3-600M
17	VRUĐNOST NEKRETNINE U UGOVORA (RM)	065.437,56	507.811,90
18	VRUĐNOST NEKRETNINE U UGOVORA (EUR)	113.000,00	124.000,00
19	POKUPIT RASPLATI PDV	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE
20	DATUM SREPAJANJA UGOVORA	09.11.2017	20.01.2021
21	CENOVNI BLOK	KAŠTEL SUĆURAC - BARIŠOVIĆ JEZGRA	KAŠTEL LUCIĆ - MARIJAC JEZGRA
22	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

2 od 3

CS Scanned with CamScanner

Napomene:

BR. NEKRETNINE	ADRESA	NAPOMENA
1	RIBARSKA 2, KAŠTELA	UVJEDOM U SUSTAV ODGOVORA U TVRĐENJU JE DA JE ZA PREDMETNU ZGRADU I UZDANA UPOKORNA DOZVOILA ZA GRAĐEVINE IZGRADNICE DO 15. VELJAČE 1968. GODINE. U PREDMETNOM UGOVORU RADI SE O PRODAJI SVOVLASNOG DIJELA OD 1/4 PREDMETNOG STANA. STAN SE NALAZI U PRIZEMLJU ZGRADE.
3	PAYE BAITIČA 15, KAŠTELA	GODINA IZGRADNJE NIJE POZNATA. U UGOVORU I U ZK UZVJEDOM SE NAVODI RAO PRIPISAN I STEPHENIĆE POUČENJE 8,61 M2. STAN SE NALAZI NA PRVOJ KATU ZGRADE.
4	PRIMORSKA 60, KAŠTELA	GODINU IZGRADNJE NIJE BILO MOGUĆE UTVRDITI.
5	ULICA IVANA MORNARA 8, KAŠTELA	PREDMETNI STAN NALAZI SE NA ZAPADNOM DIELU I PRVOG KATA ZGRADE, ORIJENTACIJE SIEVER-ZAPAD-JUG. NIJE POZNATA GODINA IZGRADNJE, MEĐUTIM ZA PREDMETNU ZGRADU UZDANO JE RJEŠENJE O IZVEDENOM STANU PA JE BEZOVJERLJIVO IKA JE IZGRADENJA PRISTE 21. SRPNJA 2011. GODINE. U UGOVORU SE NAVODI DA STAN NIJE OZNAČEN I E, ALI JE NAKON POTVRĐIVANJA SAMOSTALNOI UPOKORANIH ČEKLINA IZVJESIA E-11 TE SVOVLASNOG SIO NIJE KAO ŠED JE NAVEDENO U UGOVORU IZJELIK VEC 71/410.
6	RAKOVA 13, KAŠTELA	PREDMETNI STAN SE NALAZI NA PRVOM KATU.
7	RAKOVA 13, KAŠTELA	PREDMETNI STAN SE NALAZI NA DRUGOM KATU.
8	ULICA DON IVANA MATIJEVIĆA 3, KAŠTELA	PREDMETNI STAN JE TROETAŽAN. GODINA IZGRADNJE NIJE POZNATA.

Ovaj Izvadak Izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA DON KLEMENTA TADINA 2 odnosno na k.č. *232 k.o. KAŠTEL KAMBELOVAC, KAŠTEL SUĆURAC.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku KAŠTEL KAMBELOVAC - MJEŠOVITO JEZGRA.

S osobnim podatcima iz ovoga Izvatka procjeniteljji 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: 945-01/21-01/0023

URBROJ: 2134/01-02-03/4-21-2

KAŠTEL SUĆURAC, 8.7.2021.



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

VILSTA 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

ETAŽA (KAT): PD – podrum; pretežito ukopana, S – suteran, PR – prizemlje, razzemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža

PRIPADAK: L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMISTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD KAŠTELA

Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i
imovinu

Odsjek za upravljanje gradskom imovinom

REPUBLIKA HRVATSKA SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA 2181-4 - GRAD KAŠTELA		
Primljeno: 17. 05. 2022	Ustrojstven jedinica	
Klasifikacijska oznaka 370-03/20-01/13	02	
Uredžbeni broj 2181-4-02-02/7-22-8	Pril.	Vrij.
		-

KLASA: 024-02/22-03/0031

URBROJ: 2181-4-02-02/7-22-2

Kaštel Sućurac, 10. svibnja 2022.

Upravni odjel za komunalno gospodarstvo
i imovinu

Odsjek za upravljanje gradskom imovinom
Braće Radić 1

21212 Kaštel Sućurac

PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti nekretnina označenih kao č.zgr. 232 k.o. K.
Kambelovac

Veza: KLASA: 370-03/20-01/0013
URBROJ: 2181-4-02-02/1-22-7

Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i imovinu 25. ožujka 2022. dostavio je Procjeniteljskom povjerenstvu Grada Kaštela procjembeni elaborat procjene vrijednosti nekretnine na kat.čest.zgr. *232 k.o. Kaštel Kambelovac.

Na sjednici Procjeniteljskog povjerenstva za područje Grada Kaštela održanoj dana 27. travnja 2022. godine izglasano je **mišljenje o usklađenosti dostavljenog procjembenog elaborata sa odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i to kako slijedi:**

1.) donošenje mišljenja o procjembenom elaboratu za k.č.zgr. *232 k.o. Kaštel Kambelovac. Članovi povjerenstva raspravljali su o predloženom elaboratu na šesnaestoj sjednici održanoj dana 27. travnja 2022. i odlučili jednoglasno da se donosi mišljenje kako je procjembeni

elaborat od 08. srpnja 2021. br. 216A/2021 izrađen od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Franje Veiga ing.arh. izrađen sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).



Predsjednik povjerenstva:
Damir Ugrina, dipl.iur.

Dostaviti:

1. Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i imovinu, Odsjek za upravljanje gradskom imovinom,
2. U omot spisa.