



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

KLASA: 940-02/23-01/0024

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

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-ispravak, 10/14, 6/18, 3/20, 5/21, 13/21-pročišćeni tekst) Gradonačelnik Grada Kaštela donosi

**ZAKLJUČAK**

1. Utvrđuje se Prijedlog Odluke o prodaji 1628/5483 dijela čest. zem. 1585, čest. zem. 1586/6 i čest. zem. 1586/7 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**

**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 949.843,72 kuna (po fiksnom tečaju konverzije 1 euro = 7,53450 kuna iznosi 126.065,93 eura).

Tvrtka CEMEX Hrvatska, d.d. iskazala je interes za kupovinu zemljišta u vlasništvu Grada Kaštela i to 1628/5483 dijela čest. zem. 1585, čest. zem. 1586/6 i čest. zem. 1586/7 sve k.o. Kaštel Sućurac koje se nalaze unutar čest. zem. 1586/1 k.o. Kaštel Sućurac, površine 787425 m<sup>2</sup> u njihovom vlasništvu, sve kako bi realizirale projekt izgradnje solarne elektrane.

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 Darka ing. Smodlaka, stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina pri Županijskom i Trgovačkom sudu u Splitu, Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Kaštela dalo je mišljenje KLASA: 024-02/23-03/0014, URBROJ: 2181-4-02-02/7-23-3, od 22. ožujka 2023. kako su iste izrađene sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj: 78/15).

Prema procjenama tržišna vrijednost predmetnih čestica iznosi 147.000,00 eura (po fiksnom tečaju konverzije 1 euro = 7,53450 kuna, što ukupno iznosi 1.107.571,50 kuna).

Predlaže se Gradskom vijeću donošenje Odluke o prodaji 1628/5483 dijela čest. zem. 1585, čest. zem. 1586/6 i čest. zem. 1586/7 sve k.o. Kaštel Sućurac po početnoj cijeni u ukupnom iznosu od 147.000,00 koja je utvrđena po procjenama sačinjenim po Darku ing. Smodlaka, stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina pri Županijskom i Trgovačkom sudu u Splitu, od ožujka 2023., 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-ispravak, 10/14, 14/16, 6/18, 3/20, 5/21, 13/21-pročišćeni tekst) Gradsko vijeće Grada Kaštela na sjednici održanoj dana 2023.. donijelo je slijedeću:

## O D L U K U

o prodaji 1628/5483 dijela čest. zem. 1585, čest. zem. 1586/6 i čest. zem. 1586/7 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:

- 1628/5483 dijela čest. zem. 1585 površine 1628 m<sup>2</sup>, ZU 6850 ,
- čest. zem. 1586/6 površine 1142 m<sup>2</sup>, ZU 8039,
- čest. zem. 1586/7 površine 1338 m<sup>2</sup>, ZU 8040,

kao u ukupnoj površini od 4108 m<sup>2</sup>, po početnoj cijeni od 147.000,00 eura (po fiksnom tečaju konverzije 1 euro = 7,53450 kuna, što ukupno iznosi 1.107.571,50 kuna)

### 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



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 14:24:33

Certifikat: 00ac17184b6c5773

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

Hash: SHA256 RSA





REPUBLIKA HRVATSKA  
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA  
GRAD KAŠTELA

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

KLASA: 024-02/23-03/0014  
URBROJ: 2181-4-02-02/7-23-3

Kaštel Sućurac, 22. ožujka 2023.

Upravni odjel za komunalno gospodarstvo  
i imovinu  
Odsjek za upravljanje gradskom imovinom  
Braće Radić 1  
21212 Kaštel Sućurac

PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti za k.č.z. 1586/6, 1585 i 1586/7 k.o. Kaštel  
Sućurac

Veza: KLASA: 940-02/23-01/0024  
URBROJ: 2181-4-02-02/1-23-2

Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i imovinu, Odsjek za upravljanje gradskom imovinom 21. ožujka 2023. dostavio je Procjeniteljskom povjerenstvu Grada Kaštela procjembene elaborate procjene vrijednosti nekretnina na kat.čest.zem. 1585, 1586/6 i 1586/7 k.o. Kaštel Sućurac.

Na sjednici Procjeniteljskog povjerenstva za područje Grada Kaštela održanoj dana 21. ožujka 2023. godine izglasano je *mišljenje o usklađenosti dostavljenih procjembenih elaborata sa odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i to kako slijedi:*

1.) donošenje mišljenja o procjembenom elaboratu za k.č.zem. 1585 k.o. Kaštel Sućurac. Članovi povjerenstva raspravljali su o predloženom elaboratu na devetoj sjednici održanoj dana 21. ožujka 2023. i odlučili jednoglasno da se donosi mišljenje kako je procjembeni

elaborat iz ožujka 2023. br. 5.1 - 2023 **izrađen od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Darka Smodlake ing. izrađen sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).**

2.) donošenje mišljenja o procjembenom elaboratu za k.č.zem. 1586/6 k.o. Kaštel Sućurac.

Članovi povjerenstva raspravljali su o predloženom elaboratu na devetoj sjednici održanoj dana 21. ožujka 2023. i odlučili jednoglasno da se donosi mišljenje kako je procjembeni elaborat iz ožujka 2023. br. 5.2 - 2023 **izrađen od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Darka Smodlake ing. izrađen sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).**

3.) donošenje mišljenja o procjembenom elaboratu za k.č.zem. 1586/7 k.o. Kaštel Sućurac. Članovi povjerenstva raspravljali su o predloženom elaboratu na devetoj sjednici održanoj dana 21. ožujka 2023. i odlučili jednoglasno da se donosi mišljenje kako je procjembeni elaborat iz ožujka 2023. br. 5.3 - 2023 **izrađen od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Darka Smodlake ing. 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.



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: Damir Ugrina, GRAD KAŠTELA

Datum: 22.03.2023 12:43:20

Certifikat: 24f9458d9e76dd9b

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

Hash: SHA256 RSA





*Naručitelj:* **CEMEX HRVATSKA d.d.**  
21212 KAŠTEL SUĆURAC, Franje Tuđmana 45,  
OIB: 94136335132

*Radi:* PROCJENE PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - ZEMLJIŠTE  
označeno kat.čest. br.: **1586/7**; odnosno Z.K. čest.zem. br.: **1586/7**; K.O.  
KAŠTEL SUĆURAC

# *PROCJEMBENI ELABORAT br. 5.3 - 2023*

*Izradio:* **DARKO inž. SMODLAKA**  
*Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina pri Županijskom  
i Trgovačkom sudu u Splitu*

Split, OŽUJAK 2023.g.

## Sadržaj:

1. Sažetak procjene .....	2
2. Uvod .....	3
2.1. Zadatak .....	3
2.2. Opis nekretnine .....	3
2.3. Prava i tereti .....	3
2.4. Identifikacija i lokacija nekretnine .....	4
3. Zatečeno stanje .....	4
3.1. Tehnički opis .....	4
3.2. Prostorno planski status .....	5-6-7
4. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina .....	8-9
5. Metode procjene .....	10
5.1. Poredbena metoda .....	10
5.2. Prihodovna metoda .....	10
5.3. Troškovna metoda .....	10
5.4. Obrazloženje za odabir metode .....	10
6. Stručno mišljenje o prometnoj vrijednosti nekretnine .....	11-12-13
7. Prilozi .....	15

## 1. SAŽETAK PROCJENE

<i>Adresa nekretnine:</i>	<i>Mjesto i poštanski broj:</i>	KAŠTEL SUĆURAC 21212
	<i>Ulica i broj:</i>	Put Kave 43
	<i>Gradska četvrt - predio</i>	Kava
<i>Tip nekretnine:</i>		Zemljište
<i>Namjena nekretnine:</i>		Eksploatacija
<i>Katastarski operat:</i>	<i>Katastarska općina:</i>	Kaštel Sućurac
	<i>Katastarska čestica br.</i>	1586/7
	<i>Posjedovni list br.:</i>	8040
<i>Zemljišno-knjižni uložak:</i>	<i>ZU br.:</i>	8040
	<i>Poduložak br.:</i>	
	<i>Z.K. čest.zem. br.:</i>	1586/7
<i>Površina zemljišta (katastar):</i>		1338 m <sup>2</sup>
<i>Površina zemljišta (zemljišnik):</i>		1338 m <sup>2</sup>
<i>Mjerodavna površina za procjenu:</i>		1338 m <sup>2</sup>
<i>Kategorija zemljišta:</i>		4.1. kat.
<i>Pristup na nekretninu:</i>		Sa javno-prometne površine
<i>Usklađenost katastarskih i zemljišnoknjiž. podataka:</i>		usklađeno
<i>Dan kakvoće:</i>		25. siječnja 2023.g.
<i>Dan vredovanja (procjene):</i>		18. ožujka 2023.g.
<i>Indeks na dan procjene (DSZ – HNB):</i>		155,80
<i>Tečaj HNB:</i>		7,53450
<i>Procjenjena tržišna vrijednost kat.čest.zem. br.: 1586/7; K.O. Kaštel Sućurac</i>		<b>48.000.- €</b>

## 2. UVOD

Temeljem e-mail naloga g-đe Kristine Buzov, dipl.prav., djelatnice Cemex Hrvatska d.d., obavljen je uvid u dostupne e-podatke zemljišta označeno kat.čest.zem. br.: 1586/7, odnosno Z.K.čest.zem. br.: 1586/7; K.O. Kaštel Sućurac.

Osnovni elementi koji utječu na procjenu prometne vrijednosti nekretnine su: položajna zona i namjena nekretnine, kvantiteta (ukupna korisna površina), te tržišni odnosi ponude i potražnje.

Izvidom e-prostorno planske dokumentacije Grada Kaštela prikupljeni su podaci o lokacijskim informacijama za predmetno zemljište.

### 2.1. Zadatak

Zadatkom vještačenja naloženo je da se izradi stručno mišljenje na okolnost procjene prometne vrijednosti nekretnine - zemljišta označeno kat.čest.zem. br.: 1586/7, odnosno Z.K.čest.zem. br.: 1586/7; K.O. Kaštel Sućurac.

Dan kakvoće: 25. siječnja 2023.g., a vrijeme procjene: 18. ožujka 2023.g.

### 2.2. Opis nekretnine

Nekretnina – zemljište označeno kat.čest.zem. br.: 1586/7, odnosno Z.K.čest.zem. br.: 1586/7; K.O. Kaštel Sućurac, položena je u eksploatacijskom polju (tupinolomu) na predjelu zvano Kava.

U naravi je dio otvorenog kopa tupinoloma, nepravilnog izduženog krivolinijskog oblika, bivši pješački zemljano-makadamski putevi kao javno dobro u općoj uporabi.

Pješački i kolni pristup do predmetnog zemljišta moguć je iz otvorenog kopa tupinoloma.

Na licu mjesta nisu uočljive međe zemljišta.

Zemljište nema priključke na mjesnu infrastrukturnu mrežu.

### 2.3. Prava i tereti

Sukladno zemljišnim knjigama za K.O. Kaštel Sućurac, ZU 8040:

- u drugom odjeljku lista **B** Vlastovnice, uknjiženo je:

1.1. Pod posl.br. Z-33748/18 zaprimljen je prijavni list radi promjene kulture i površine.

- listu **C** Teretovnica, uknjiženo je:

- pravo zakupa, Ugovor o zakupu 25.08.2008, Ugovor o zakupu - Aneks br. 1 24.05.2018, Ugovor o zakupu 20.09.2012, Ugovor o zakupu Aneks br. 1 03.10.2012, u površini od 732 m<sup>2</sup> sve do 31. svibnja 2053.g. u korist:

CEMEX HRVATSKA, OIB: 94136335132, CESTA DR. FRANJE TUĐMANA 45, 21212 KAŠTEL SUĆURAC.

## 2.4. Identifikacija i lokacija nekretnine

Nekretnina: NEIZGRAĐENO ZEMLJIŠTE

Lokacija: K.O. KAŠTEL SUĆURAC, predio: Kava  
označeno:

- kat.čest.zem.br.: **1586/7** ..... „pašnjak“ ..... 1338 m<sup>2</sup>  
upisano u PL 8040,  
odnosno
- Z.K. čest.zem.br.: **1586/7** ..... „pašnjak“ ..... 1338 m<sup>2</sup>  
uknjiženo u ZU 8040.



Orto-foto snimak dijela K.O. Kaštel Sućurac sa prikazom položaja kat.čest.zem. br.: 1586/7

## 3. ZATEČENO STANJE

### 3.1. Tehnički opis

Zemljište označeno kat.čest.zem. br.: 1586/7, odnosno Z.K.čest.zem. br.: 1586/7; K.O. Kaštel Sućurac, u naravi dio otvorenog kopa tupinoloma, položeno je na jugozapadnom dijelu eksploatacijskog polja Kava, istočno od Gaja.

Nepravilnog geometrijskog oblika, neizgrađeno i neobrađeno, ex nekadašnji putevi.

Ovodnja oborinske vode odvija se terenom. Zemljište nije priključeno na mjesnu infrastrukturnu mrežu. Granice zemljišta nisu vidljive na terenu.

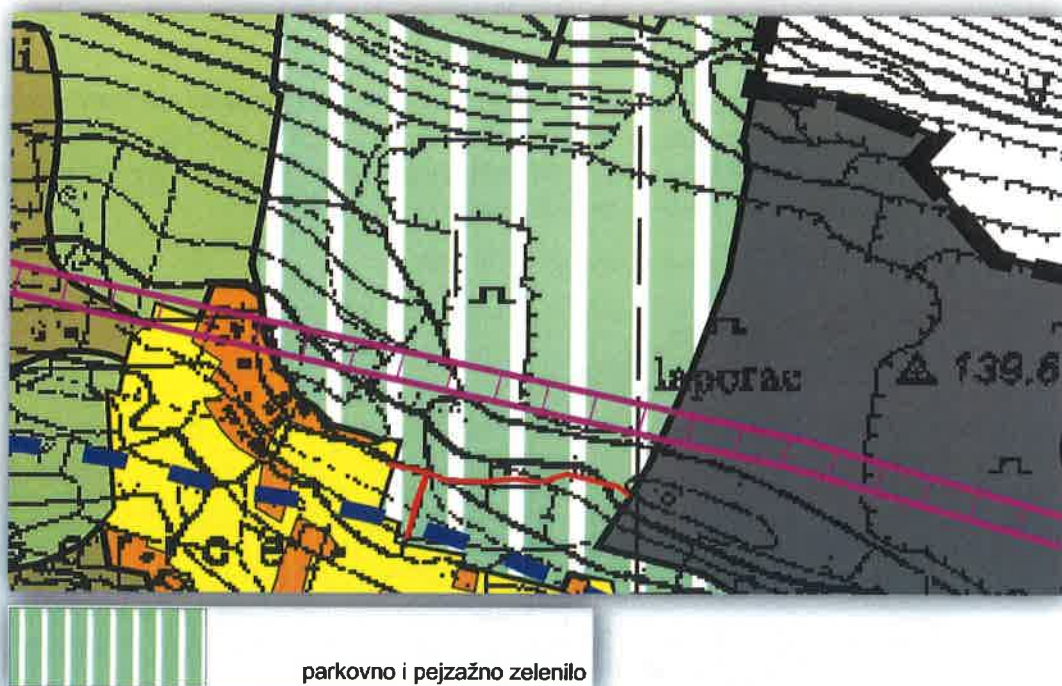


*Satelitski snimak dijela K.O. Kaštel Sućurac sa prikazom zapadnog dijela eksploatacijskog polja Kava (predmetno zemljište nije uočljivo na licu mjesta)*

### **3.2. Prostorno planski status**

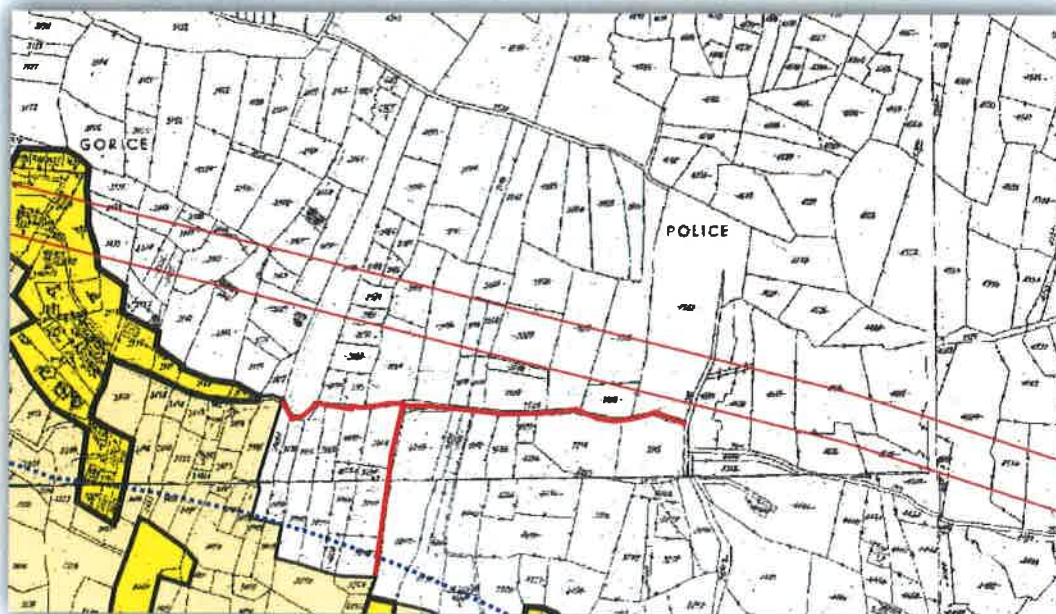
*Izvidom prostorno-planske dokumentacije – **Prostorni plan uređenja Grada Kaštela** ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 16/19 (ispravak), 17/19 (pročišćeni tekst)), sukladno „Korištenju i namjeni površina“, utvrđeno je da se predmetno zemljište nalazi unutar obuhvata plana, izvan građevinskog područja, i to u:*

*- zoni parkovno i pejzažno zelenilo*



*Isječak grafičkog dijela Prostorni plan uređenja Grada Kaštela – III. Izmjene i dopune sa prikazom približnog položaja predmetne nekretnine (označeno crvenom linijom)*

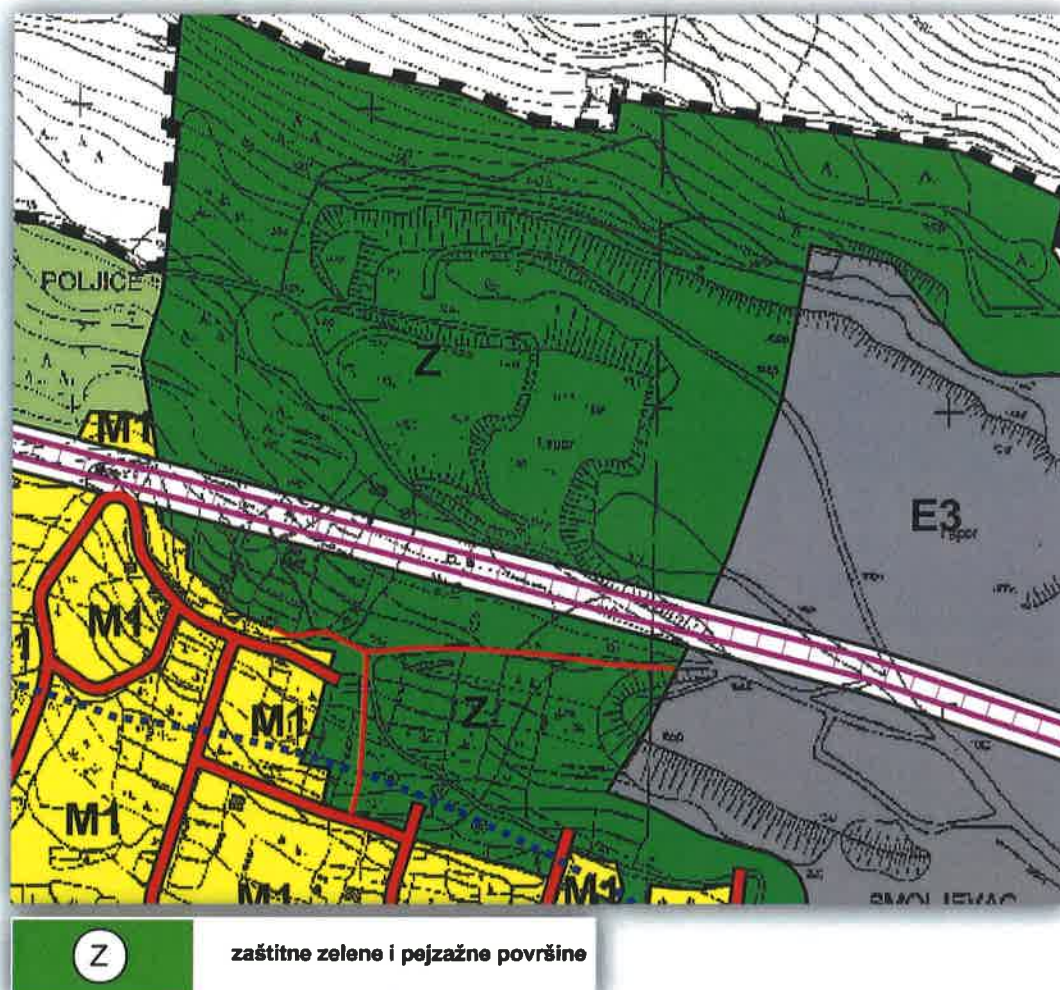
*Sukladno grafičkom prikazu Građevinska područja naselja (List br. 17), Prostorni plan uređenja Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 16/19 (ispravak), 17/19 (pročišćeni tekst)), predmetna nekretnina položena je u neizgrađenom građevinskom području naselja.*



*Isječak grafičkog dijela Prostorni plan uređenja Grada Kaštela – III. Izmjene i dopune, Građevinska područja naselja (dio Lista 17.) sa prikazom približnog položaja predmetnog zemljišta (označeno crvenom linijom)*

Izvidom prostorno-planske dokumentacije – **Generalni urbanistički plana Kaštela** ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 17/19 (pročišćeni tekst)), sukladno „Korištenju i namjeni površina“, utvrđeno je da se predmetno zemljište nalazi unutar obuhvata plana, izvan građevinskog područja, i to u:

- zoni „Z“ – zaštitne zelene i pejzažne površine



Isječak grafičkog dijela Generalni urbanistički plan Kaštela – III. Izmjene i dopune sa prikazom približnog položaja predmetnog zemljišta (označeno crvenom linijom)

#### 4. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Utvrđuju se prema okolnostima koji su mjerodavni za utvrđivanje cijene na dan vrednovanja nekretnine, pri uobičajenom poslovnom odnosu ponude i potražnje, kao što su demografski trendovi, stanje u gospodarstvu općenito, građevinski trendovi, tržište kapitala i gospodarski razvoj područja.

*Demografski trendovi (Izvori: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))*

Hrvatska se prema Izvješću o starenju Europske komisije svrstava u zemlje s izrazito negativnim demografskim trendovima. Ono što daje jasnu sliku o negativnim demografskim promjenama jesu podaci o prirodnom prirastu, koji potvrđuju da se posljednjih 20 godina ukupni broj stanovnika RH smanjuje. Na to u velikoj mjeri utječe sve veći broj odseljenih u inozemstvo, posebno mlađe populacije, među kojom vlada najveća potražnja za nekretninama. Demografske mjere potaknute stambenim kreditom uz državnu subvenciju za mlade obitelji, utječu na porast cijena nekretnina.

*Gospodarstvo općenito i građevinski trendovi (Izvori: [www.hgk.hr](http://www.hgk.hr), [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))*

Rast trgovine i turizma, koje su važne komponente BDP-a u Hrvatskoj, pozitivno utječe na rast potrošnje i smanjenje nezaposlenosti. Najveća poteškoća s kojom se naše gospodarstvo trenutačno suočava je inflacija. Nedostatak radne snage, stariji zaposlenici koji dostižu dob za umirovljenje i potreba za povećanjem plaća suočenih s rastućom inflacijom, značajno utječu na gospodarsku situaciju.

U trećem tromjesečju 2022.g. BDP realno je veći za 5,2% u odnosu na isto tromjesečje 2021.g.

Građevinarstvo u Hrvatskoj zadnjih nekoliko godina obilježava trend postepenog rasta. Tijekom 2020.g. izdano je 5717, a 2021.g. u istom razdoblju 6762 građevinske dozvole. Većina građevinskih dozvola odnosila se novogradnju stambenih zgrada, odnosno stanova.

*Kretanje cijena zemljišta (Izvori: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr), [www.hgk.hr](http://www.hgk.hr), [burza-nekretnina.net.hr/statistike](http://burza-nekretnina.net.hr/statistike))*

Zemljišta obuhvaćaju građevinska zemljišta koja mogu biti izgrađena i neizgrađena, poljoprivredna zemljišta koja mogu biti uređena i neuređena, te šume i šumska zemljišta. Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Moguća namjena zemljišta provjerava se lokacijskom informacijom u urbanističkom uredu zaduženom za određenu jedinicu lokalne uprave, iz koje je vidljiva namjena određenog zemljišta (stambena, mješovita, javna i društvena, gospodarska, proizvodno-poslovna). Također, sadrži podatke o izgradivosti zemljišta, može li se na odabranom zemljištu pristupiti gradnji, koja je najveća dopuštena izgrađenost zemljišta, a koja najmanja veličina parcele za izgradnju, te kolika mora biti minimalna udaljenost građevine od susjedne parcele.

Razlika između traženih i realiziranih cijena je sve veća, a po procjenama ona prosječno iznosi cca 15%.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji se dio Hrvatske promatra. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana.

Tržište će ubuduće, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima, mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu.

Očekuju se promjene trendova na nekretninskom tržištu kroz ovu i narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

*BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena nekretnina na području Republike Hrvatske.*



*BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina.*

## 5. METODE PROCJENE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće metode: poredbena, prihodovna i troškovna.

### 5.1. Poredbena metoda

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

### 5.2. 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. U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

### 5.3. Troškovna 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.

### 5.4. Obrazloženje za odabir metode

Predmetno zemljište sastoji se od zasebne čestice zemljišta, bivši putevi kao javno dobro. Najprikladnija metoda za procjenu vrijednosti zemljišta je poredbena metoda procjenjivanja sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („NN“, br.: 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („NN“, br. 105/2015), uz uvjet da se koriste najmanje tri usporedne kupoprodajne vrijednosti ekvivalentnih zemljišta na istoj ili sličnoj lokaciji.

## 6. STRUČNO MIŠLJENJE o PROMETNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Prometna (tržišna) vrijednost nekretnine predstavlja iznos u novcu koju bi u normalnim prilikama mogla isplatiti razborita osoba prema mjesnim tržišnim prilikama, uzimajući u obzir sva svojstva nekretnine i sve okolnosti koje mogu utjecati na vrijednost nekretnine na slobodnom tržištu.

Predmetna nekretnina evidentirana je u katastarskom operatu i uknjižena u zemljišnim knjigama za K.O. Kaštel Sućurac.

Identifikacija je utvrđena uvidom u e-katastarski operat i e-zemljišne knjige za K.O. Kaštel Sućurac.

Kakvoća procjenjivanog zemljišta utvrđena je analizom u odnosu na:

- vrsta naselja, lokacija i mikrolokacija,
- konfiguracija zemljišta, geometrijski oblik (odnos dužine i širine), orijentacija i položajna pogodnost nekretnine (blizina centra mjesta, pristup do zemljišta, ...),
- veličina, namjena i potencijal zemljišta u odnosu na mogućnost izgradnje i eksploatacije,
- urbanistička privlačnost položaja, uređenost i stanje okoliša, pristupačnost i mogućnost pronalaska položaja nekretnine, atraktivnost i tržišna potražnja za lokacijom,
- mogućnost materijalno-fizičke diobe radi cijepanja i formiranja zasebnih zemljišnih čestica,
- pravni status i legalitet nekretnine, usklađenost katastarske i zemljišno-knjižne evidencije,
- infrastrukturna opremljenost (pristupni put, priključci na mjesne komunalno - infrastrukturne objekte, održavanost i iskorištenost zemljišta u vremenu očevida), povezanost s mjesnim prometnicama, mogućnost pristupa osobnim i dostavnim vozilima,
- prostorno – planske odredbe, posebni uvjeti i zahtjevi, obveza izrade detaljne prostorne dokumentacije,
- tržišni odnosi ponude i potražnje, odnosno spoznaja o postignutoj kupoprodajnoj vrijednosti zemljišta na ekvivalentnoj lokaciji, kako u vremenu očevida, tako i kroz prethodno četve-rogodišnje razdoblje,
- spoznaja o tržišnim okolnostima ponude i potražnje,
- sukladno neslužbenim informativno-usporednim podacima Agencija za posredovanje u prometu nekretninama i Porezne uprave, sadašnja **kupoprodajna**, odnosno **tržišna vrijednost** po jednom m<sup>2</sup> za neizgrađeno zemljište po m<sup>2</sup> realiziranih kupoprodaja zemljišta na ekvivalentnim lokacijama, u vremenskom periodu 2019. – 2023.g., iznosi od =180,00 kn/m<sup>2</sup> do =270,00 kn/m<sup>2</sup>.

Procjena prometne vrijednosti zemljišta obavlja se sukladno usporednim podacima po poredbenoj metodi, temeljem Izvadka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, izdato od strane Grada Kaštela, Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo i imovinu, Odsjeka za upravljanje gradskom imovinom, broj u Klasi: 954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.g. (prilog na str. 19 – 20 – 21).

Sukladno navedenom Izvadku iz zbirke kupoprodajnih cijena, utvrđeno je da su evidentirane sljedeće kupoprodaje zemljišta:

USPOREDNE VRIJEDNOSTI SUKLADNO IZVADKU IZ ZBIRKE KUPUPRODAJNIH CIJENA ZEMLJIŠTA								
R.B.	KATASTARSKA OPĆINA	ČEST.ZEM. BR.:	POVRŠINA USPOREDNIH ZEMLJIŠTA (m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJNA CIJENA (€/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Čl. 10. Pravilnika)	Izvadak, broj u Klasi:
1.	Kaštel Sućurac	1981/2	586,00	30,00	19. 4. 2021.	Kaštel Sućurac - Eksploatacija	4.1.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.g
2.	Kaštel Sućurac	2025	203,00	29,11	4. 2. 2021.	Kaštel Sućurac - Eksploatacija	4.1.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.g
3.	kaštel Sućurac	2016/1	42,00	30,22	9. 9. 2020.	Kaštel Sućurac - Eksploatacija	4.1.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.g
4.	Kaštel Sućurac	2017	171,00	30,22	9. 9. 2020.	Kaštel Sućurac - Eksploatacija	4.1.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.g

Međuvremensko izjednačenje cijena sukladno Članku 6. i 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15), za slučaj da opći vrijednosni odnosi utvrđeni na cijenama poredbenih zemljišta odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, izjednačavaju se sa kupoprodajnim cijenama poredbenih zemljišta pomoću indeksnih nizova za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan procjene.

Na cijene prikupljene iz baze kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina „eNekretnine“ primjenjuje se međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na web stranicama Hrvatske narodne banke i Državnog zavoda za statistiku.

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)									
R.B	Klasa:	K.O.	Površina uspored. zemlj. (m <sup>2</sup> )	Kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	Datum ugovora	ICSN* na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja *(B)	Korektivni faktor (B/A)	Međuvremensko izjednačene cijene (€/m <sup>2</sup> )
1.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	Kaštel Sućurac	586,00	30,00	19. 4. 2021.	134,34	155,80	1,16	34,79
2.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	Kaštel Sućurac	203,00	29,11	4. 2. 2021.	132,80	155,80	1,17	34,15
3.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	kaštel Sućurac	42,00	30,22	9. 9. 2020.	126,91	155,80	1,23	37,10
4.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	Kaštel Sućurac	171,00	30,22	9. 9. 2020.	126,91	155,80	1,23	37,10

\* korišteni su podaci za 3. tromjesečje 2022.

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja do kojih se dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

Obzirom na položenost zemljišta u istoj prostorno-planskoj zoni, procjenjuje se ista kvaliteta predmetnog i usporednih zemljišta.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI - MJERI KORIŠTENJA)								
R.B	Klasa:	K.O.	P (m <sup>2</sup> )	Međuvremensko izjednačenje cijena (€/m <sup>2</sup> )	Mjera građ. korištenja* (poredbene nekretnine)	Mjera građ. korištenja* (procijenj. nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11 PMP-e)	Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje cijena (€/m <sup>2</sup> )
1.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	Kaštel Sućurac	586,00	34,79	1,00	1,00	1,00	34,79
2.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	Kaštel Sućurac	203,00	34,15	1,00	1,00	1,00	34,15
3.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	Kaštel Sućurac	42,00	37,10	1,00	1,00	1,00	37,10
4.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	Kaštel Sućurac	171,00	37,10	1,00	1,00	1,00	37,10

Izračunata prosječna procijenjena vrijednost zemljišta po 1 m<sup>2</sup> iznosi:

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN										
R.B	Klasa:	K.O.	Površina (m <sup>2</sup> )	Kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	Međuvremensko izjednačenje cijena (€/m <sup>2</sup> )	Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje cijena (€/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)	
1.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	Kaštel Sućurac	586,00	30,00	34,79	34,79	-2,79	-1,00	1,00	
2.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	Kaštel Sućurac	203,00	29,11	34,15	34,15	-4,58	-1,64	2,69	
3.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	kaštel Sućurac	42,00	30,22	37,10	37,10	3,66	1,31	1,72	
4.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	Kaštel Sućurac	171,00	30,22	37,10	37,10	3,66	1,31	1,72	
PRAVILO							ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA		
							pravilo odstupanja < 30%	pravilo 2 sigma		

Prosječna cijena (€/m<sup>2</sup>): **35,79**  
 Standardno odstupanje (±): 1,3  
 Pravilo 2 sigma (±): 2,7

Sukladno zahtjevu naručitelja predmet procjene je kat.čest.zem. br.: 1586/7, odnosno Z.K.čest.zem. br.: 1586/7; K.O. Kaštel Sućurac, površine 1338 m<sup>2</sup>.

$$P_v \text{ čest.zem. 1586/7} = 1338 \text{ m}^2 \times 35,79 \text{ €/m}^2 = 47.887,02 \text{ €} \approx 48.000,00 \text{ €}$$

Sagledavajući sadašnje okolnosti ponude i potražnje na tržištu nekretnina, uvažavajući sve mogućnosti i karakteristike predmetnog zemljišta za korištenjem i prenamjenom, procjenjuje se prometna vrijednost zemljišta položeno u K.O. Kaštel Sućurcu, u iznosu:

Kat.čest.zem. br.:	Zk.čest.zem. br.:	Površina u m <sup>2</sup> :	Procjenjena vrijednost u €	Procjenjena vrijednost u kn
1586/7	1586/7	1338	<b>48.000,00</b>	361.656,00

*NAPOMENA: Ovim Elaboratom iskazana je procjena prometne vrijednosti zemljišta označeno kao:  
- kat.čest. br.: 1586/7; odnosno Z.K. čest.zem. br.: 1586/7; površine 1338 m<sup>2</sup>; K.O. Kaštel Sućurac.  
Grafički prikazi (orto-foto snimci, preslik kartografskog prikaza dijela prostorno-planske dokumentacije  
za K.O. Kaštel Sućurac), u ovom elaboratu služe isključivo kao ilustracije i nikako ne mogu biti podloge  
za eventualna premjeravanja i izračun površina.*

*Eventualna odstupanja i greške, kako u površini, tako i u obliku zemljišta, sukladni su greškama  
katastarskog operata za K.O. Kaštel Sućurac, i za iste greške građevinski vještak i procjenitelj ne smatra  
se odgovornim.*

*Izračunata i procjenjena vrijednost - dovoljno je točna i može se primjeniti kao sadašnja realna prometna  
vrijednost predmetne nekretnine.*

*Procjendbeni elaborat izrađen je u elektroničkom obliku.*

*Izradio:*

**DARKO  
SMODLAKA**

Digitalno potpisao:  
DARKO  
SMODLAKA  
Datum: 2023.03.18  
12:20:31 +01'00'

## 7. Prilozi

- Imenovanje sudskog vještaka i procjenitelja .....	16
- Izjava sudskog vještaka i procjenitelja .....	17
- Popis primjenjenih propisa i stručne literature .....	18
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena .....	19-20-21
- Neslužbeni Izvod iz katastarskog plana (kat.čest.zem. br.: 1586/7) .....	22
- Neslužbeni Prijepis Posjedovnog lista br. 8040 .....	23
- Neslužbeni Izvadak iz zemljišne knjige (ZU 8040) .....	24



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Splitu  
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSJEDNIKA SUDA  
Broj: 4 Su-676/2020-4  
Split, 21. prosinca 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Darka Smodlake, Klisa, Smodlačići 9, 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), donosi

### RJEŠENJE

Darko Smodlaka, ing.građ., iz Klisa, Smodlačići 9, OIB: 00036631993, 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 da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Zbog navedenog odlučeno je kao u izreci.

BRUNO KLEIN

Vrijeme potpisivanja:  
21-12-2020  
09:57:51



CHRR  
O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU  
2.5.4.97#130048523131373438363934363434  
L=SPLIT  
SN=KLEIN  
G=BRUNO  
CN=BRUNO KLEIN

PREDSJEDNIK SUDA  
Bruno Klein

### UPUTA 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.

## IZJAVA PROCJENITELJA

*Sukladno mojim saznanjima i uvjerenjima, pod moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću*

### *izjavljujem*

*da je procjena prometne vrijednosti zemljišta izrađena nakon uvida u e-katastarski operat i e-zemljišne knjige za K.O. Kaštel Sućurac, provjerom podataka u mjeri u kojoj je bilo dostupno i moguće. Vještak ne jamči, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su isti osobno provjereni.*

*Vrijednost nekretnine procjenjena je sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske, odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), te drugih važećih zakona, propisa, pravila struke i iskustvenih metoda.*

*Prilikom procjene korišteni su mjerodavni usporedni podaci sukladno Izvadku iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, izdato od strane Grada Kaštela, Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo i imovinu, Odsjeka za upravljanje gradskom imovinom, broj u Klasi: 954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.g.*

*Za sada, a niti u buduće nemam nikakvog interesa za predmetnu nekretninu – zemljište označeno kao kat.čest. br.: 1586/7; odnosno Z.K. čest.zem. br.: 1586/7; površine 1338 m<sup>2</sup>, K.O. Kaštel Sućurac, te sam nepristran prema osobama na kojih se odnosi procjena prometne vrijednosti zemljišta.*

*Sav radni materijal i dokumentacija, prikupljeni i izrađeni za vrijeme trajanja zadatka, bit će arhivirana još najmanje pet godina.*

*Nadalje izjavljujem da sam kao potpisani procjenitelj:*

- u stanju objektivno i nepristrano utvrditi i procijeniti prometnu vrijednost nekretnine, nisam materijalno povezan, ni uključen u predmet procjene prometne vrijednosti,*
- u stanju sam preuzeti i obaviti zadatak procjene prometne vrijednosti nekretnine,*
- imam potrebnu stručnu spremu, radno iskustvo, stručno usavršavanje, status stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina i članstvo Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, temeljem čega mogu obavljati ovakve i slične zadatke.*

**DARKO  
SMODLAKA**

Digitalno potpisao:  
DARKO SMODLAKA  
Datum: 2023.03.18  
12:21:21 +01'00'

*Popis primjenjenih propisa, stručne i znanstvene literature:*

1. *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/2015),*
2. *Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/2015),*
3. *Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina, izmjene i dopune (NN 114/1 i 122/15),*
4. *Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN, 28/13, 38/14, 33/15, 82/15, 67/18 i 61/19),*
5. *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, 91/1996, 68/1998, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 143/2012),*
6. *Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10. i 55/13.)*
7. *Zakon o gradnji (NN, 153/13, 20/17, 39/19),*
8. *Zakon o prostornom uređenju (NN, 153/13, 65/17, 114/18, 39/19),*
9. *E-podaci Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Split, Odjela za katastar nekretnina Kaštel Sućurac,*
10. *E-podaci Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Kaštel Lukšić,*
11. *Usporedni podaci iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina „eNekretnine“.*



REPUBLIKA HRVATSKA  
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA  
GRAD KAŠTELA

Upravni odjel za komunalno gospodarstvo  
i imovinu

Odsjek za upravljanje gradskom imovinom

KLASA: 945-01/23-01/0003

URBROJ: 2181-4-02-02/7-23-2

Kaštel Sućurac, 09.02.2023 08:12:25

DARKO SMODLAKA

Paraćeva 24

21 000 Split

**PREDMET:** Izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta za k.č.z. 1585, 1586/6 i 1586/7 k.o. Kaštel Sućurac

Poštovani, u prilogu dopisa dostavljamo vam izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za k.č.z. 1585, 1586/6 i 1586/7 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. DARKO SMODLAKA, PARAĆEVA 24, 21 000 SPLIT,
2. U omot spisa.



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: Damir Ugrina, GRAD KAŠTELA

Datum: 09.02.2023 08:27:33

Certifikat: 24f9458d9e76dd9b

Izdavatelj: CN=Fina RDC 2015; O=Financijska agencija; C=HR

Hash: SHA256 RSA



REPUBLIKA HRVATSKA - ŽUPANIJA ŠKOPJEVA I POSREVAJSKA / 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

Zatražio/la: DARKO SMODLAKA (00036631993)

ID Izvatka: 37083

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ZAGORSKA ULICA, KAŠTELA	ULICA LEDINE, KAŠTELA	ULICA LEDINE, KAŠTELA	ULICA LEDINE, KAŠTELA
4	VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	1981/2	2025	2016/1	2017
6	K.O.	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> )	5029	209	673	171
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	586	208	42	171
9	SUVLASNIČKI UODI KOJI JE U PROMETU	586/5029	199/209	42/673	1/1
10	K.Č.	1981/2	2025	2016/1	2017
11	K.O.	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC
12	NAMJENA	Z	Z	Z	Z
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISNOSTI	Ki max			
		Ki n max			
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	228,85	220,56	227,67	227,56
16	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	90,00	29,11	90,22	30,22
17	PODLJEŽE NAPLATI POV	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN POV	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	19.04.2021	04.02.2021	09.09.2020	09.09.2020
19	CJENOVNI BLOK	KAŠTEL SUĆURAC - EKSPLOATACIJA	KAŠTEL SUĆURAC - EKSPLOATACIJA	KAŠTEL SUĆURAC - EKSPLOATACIJA	KAŠTEL SUĆURAC - EKSPLOATACIJA
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

**Napomene:**

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
3	k.č. 2016/1 l.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNIM UGOVOROM PRODANE SU TRU K.Č.Z. UPISANE U RAZLIČITE Z.K. ULOŠKE, ALI SE IZ PODATAKA U UGOVORU MOŽE UTVRDI TI CIJENA ZA SVAKU OD NJIH.
4	k.č. 2017 l.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNIM UGOVOROM PRODANE SU TRU K.Č.Z. UPISANE U RAZLIČITE Z.K. ULOŠKE, ALI SE IZ PODATAKA U UGOVORU MOŽE UTVRDI TI CIJENA ZA SVAKU OD NJIH.

Ovaj izvadak Izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi PUT KAVE 43 , KAŠTELA odnosno na k.č. 1585; 1586/7; 1586/6 k.o. 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 - EKSPLOATACIJA.

S osobnim podatcima iz ovoga Izvotka procjenitelj 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 rekonstrukcija predmeta.

KLASA: 945-01/23-01/0003

URBROJ: 2181-4-02-02/7-23-2

KAŠTEL SUČURAC, 9.2.2023.



ODOBRIO/ODOBRILA:

**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

VRSTA UGOVORA: KP – kupeprodaja, 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, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KP8 – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različita nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMIENA: 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 (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimske sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPG,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, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retendje, 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 - 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 - privlazište, 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 - odmorište, vr, I - (ZG) prolazna 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



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

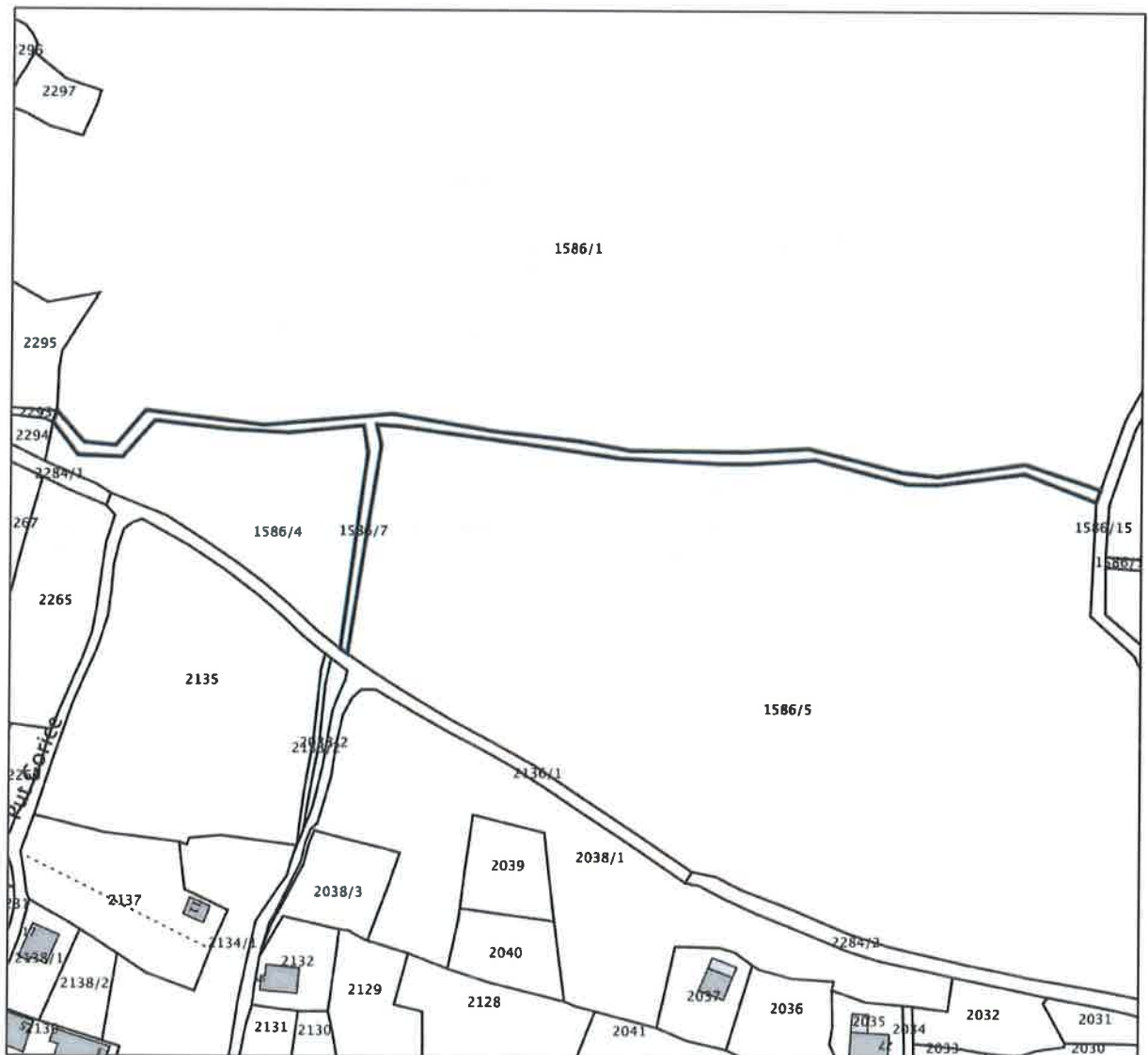
NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. KAŠTEL SUČURAC  
k.đ.br.: 1586/7

Stanje na dan: 20.02.2023.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000

Izvomo mjerilo 1:1000





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

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 19.02.2023. 00:10

**IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: KAŠTEL SUĆURAC (Mbr. 313505)  
Posjedovni list: 8040

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD KAŠTELA, (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
		1586/7	KAVA	1338	15,16,2		
			PAŠNJAK	1338	5,26,27 ,28,29		
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>1338</b>			

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



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KAŠTEL LUKŠIĆ  
Stanje na dan: 19.02.2023. 01:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 313505, KAŠTEL SUĆURAC

Broj ZK uložka: 8040

Broj zadnjeg dnevnika: Z-45059/2022

Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1586/7	KAVA PAŠNJAK			1338 1338	
		UKUPNO:			1338	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD KAŠTELA	
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Pod posl.br. Z-33748/18 zaprimljen je prijavni list radi promjene kulture i površine.	

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 27.10.2022.g. pod brojem Z-45059/2022  UKNJIŽBA, PRAVO ZAKUPA, UGOVOR O ZAKUPU 25.08.2008, UGOVOR O ZAKUPU - ANEKS BR.1 24.05.2018, UGOVOR O ZAKUPU 20.09.2012, UGOVOR O ZAKUPU ANEKS BR.1 03.10.2012, u površini od 732 m2, sve do 31. svibnja 2053. godine u korist: <b>CEMEX HRVATSKA, OIB: 94136335132, CESTA DR. FRANJE TUĐMANA 45, 21212 KAŠTEL SUĆURAC</b>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.02.2023.



*Naručitelj:* **CEMEX HRVATSKA d.d.**  
21212 KAŠTEL SUĆURAC, Franje Tuđmana 45,  
OIB: 94136335132

*Radi:* PROCJENE PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - ZEMLJIŠTE  
označeno kat.čest. br.: **1586/6**, odnosno Z.K. čest.zem. br.: **1586/6**; K.O.  
KAŠTEL SUĆURAC

# *PROCJEMBENI ELABORAT br. 5.2 - 2023*

*Izradio:* **DARKO inž. SMODLAKA**  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina pri Županijskom  
i Trgovačkom sudu u Splitu

Split, OŽUJAK 2023.g.

**Sadržaj:**

1. Sažetak procjene .....	2
2. Uvod .....	3
2.1. Zadatak .....	3
2.2. Opis nekretnine .....	3
2.3. Prava i tereti .....	3
2.4. Identifikacija i lokacija nekretnine .....	4
3. Zatečeno stanje .....	4
3.1. Tehnički opis .....	4
3.2. Prostorno planski status .....	5-6-7
4. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina .....	8-9
5. Metode procjene .....	10
5.1. Poredbena metoda .....	10
5.2. Prihodovna metoda .....	10
5.3. Troškovna metoda .....	10
5.4. Obrazloženje za odabir metode .....	10
6. Stručno mišljenje o prometnoj vrijednosti nekretnine .....	11-12-13
7. Prilozi .....	15

## 1. SAŽETAK PROCJENE

<i>Adresa nekretnine:</i>	<i>Mjesto i poštanski broj:</i>	KAŠTEL SUĆURAC 21212
	<i>Ulica i broj:</i>	Put Kave 43
	<i>Gradska četvrt - predio</i>	Kava
<i>Tip nekretnine:</i>		Zemljište
<i>Namjena nekretnine:</i>		Eksploatacija
<i>Katastarski operat:</i>	<i>Katastarska općina:</i>	Kaštel Sućurac
	<i>Katastarska čestica br.</i>	1586/6
	<i>Posjedovni list br.:</i>	8039
<i>Zemljišno-knjižni uložak:</i>	<i>ZU br.:</i>	8039
	<i>Poduložak br.:</i>	
	<i>Z.K. čest.zem. br.:</i>	1586/6
<i>Površina zemljišta (katastar):</i>		1142 m <sup>2</sup>
<i>Površina zemljišta (zemljišnik):</i>		1142 m <sup>2</sup>
<i>Mjerodavna površina za procjenu:</i>		1142 m <sup>2</sup>
<i>Kategorija zemljišta:</i>		4.1. kat.
<i>Pristup na nekretninu:</i>		Sa javno-prometne površine
<i>Usklađenost katastarskih i zemljišnoknjiž. podataka:</i>		usklađeno
<i>Dan kakvoće:</i>		25. siječnja 2023.g.
<i>Dan vredovanja (procjene):</i>		18. ožujka 2023.g.
<i>Indeks na dan procjene (DSZ – HNB):</i>		155,80
<i>Tečaj HNB:</i>		7,53450
<i>Procjenjena tržišna vrijednost kat.čest.zem. br. 1586/6; K.O. Kaštel Sućurac</i>		<b>41.000.- €</b>

## 2. UVOD

Temeljem e-mail naloga g-đe Kristine Buzov, dipl.prav., djelatnice Cemex Hrvatska d.d., obavljen je uvid u dostupne e-podatke zemljišta označeno kat.čest.zem. br.: 1586/6, odnosno Z.K.čest.zem. br.: 1586/6; K.O. Kaštel Sućurac.

Osnovni elementi koji utječu na procjenu prometne vrijednosti nekretnine su: položajna zona i namjena nekretnine, kvantiteta (ukupna korisna površina), te tržišni odnosi ponude i potražnje.

Izvidom e-prostorno planske dokumentacije Grada Kaštela prikupljeni su podaci o lokacijskim informacijama za predmetno zemljište.

### 2.1. Zadatak

Zadatkom vještačenja naloženo je da se izradi stručno mišljenje na okolnost procjene prometne vrijednosti nekretnine - zemljišta označeno kat.čest.zem. br.: 1586/6, odnosno Z.K.čest.zem. br.: 1586/6; K.O. Kaštel Sućurac.

Dan kakvoće: 25. siječnja 2023.g., a vrijeme procjene: 18. ožujka 2023.g.

### 2.2. Opis nekretnine

Nekretnina – zemljište označeno kat.čest.zem. br.: 1586/6, odnosno Z.K.čest.zem. br.: 1586/6; K.O. Kaštel Sućurac, položena je u eksploatacijskom polju (tupinolomu) na predjelu zvano Kava.

U naravi je dio otvorenog kopa tupinoloma, nepravilnog izduženog krivolinijskog oblika, bivši pješački zemljano-makadamski putevi kao javno dobro u općoj uporabi.

Pješački i kolni pristup do predmetnog zemljišta moguć je iz otvorenog kopa tupinoloma.

Na licu mjesta nisu uočljive međe zemljišta.

Zemljište nema priključke na mjesnu infrastrukturnu mrežu.

### 2.3. Prava i tereti

Sukladno zemljišnim knjigama za K.O. Kaštel Sućurac, ZU 8039, u listu C Teretovnica, uknjiženo je:

- pravo zakupa, Ugovor o zakupu 25.08.2008, Ugovor o zakupu - Aneks br. 1 24.05.2018, Ugovor o zakupu 20.09.2012, Ugovor o zakupu Aneks br. 1 03.10.2012, u površini od 1142 m<sup>2</sup> sve do 31. svibnja 2053.g. u korist:

CEMEX HRVATSKA, OIB: 94136335132, CESTA DR. FRANJE TUĐMANA 45, 21212 KAŠTEL SUĆURAC.

## 2.4. Identifikacija i lokacija nekretnine

Nekretnina: NEIZGRAĐENO ZEMLJIŠTE

Lokacija: K.O. KAŠTEL SUĆURAC, predio: Kava  
označeno:

- kat.čest.zem.br.: **1586/6** ..... „otvoreni kop“ ..... 1142 m<sup>2</sup>  
upisano u PL 8039,  
odnosno
- Z.K. čest.zem.br.: **1586/6** ..... „otvoreni kop“ ..... 1142 m<sup>2</sup>  
uknjiženo u ZU 8039.



Orto-foto snimak dijela K.O. Kaštel Sućurac sa prikazom položaja kat.čest.zem. br.: 1586/6

## 3. ZATEČENO STANJE

### 3.1. Tehnički opis

Zemljište označeno kat.čest.zem. br.: 1586/6, odnosno Z.K.čest.zem. br.: 1586/6; K.O. Kaštel Sućurac, u naravi dio otvorenog kopa tupinoloma, položeno je na zapadnom dijelu eksploatacijskog polja Kava, istočno od Gaja. Nepravilnog geometrijskog oblika, neizgrađeno i neobrađeno, ex nekadašnji putevi. Odvodnja oborinske vode odvija se terenom. Zemljište nije priključeno na mjesnu infrastrukturnu mrežu. Granice zemljišta nisu vidljive na terenu.

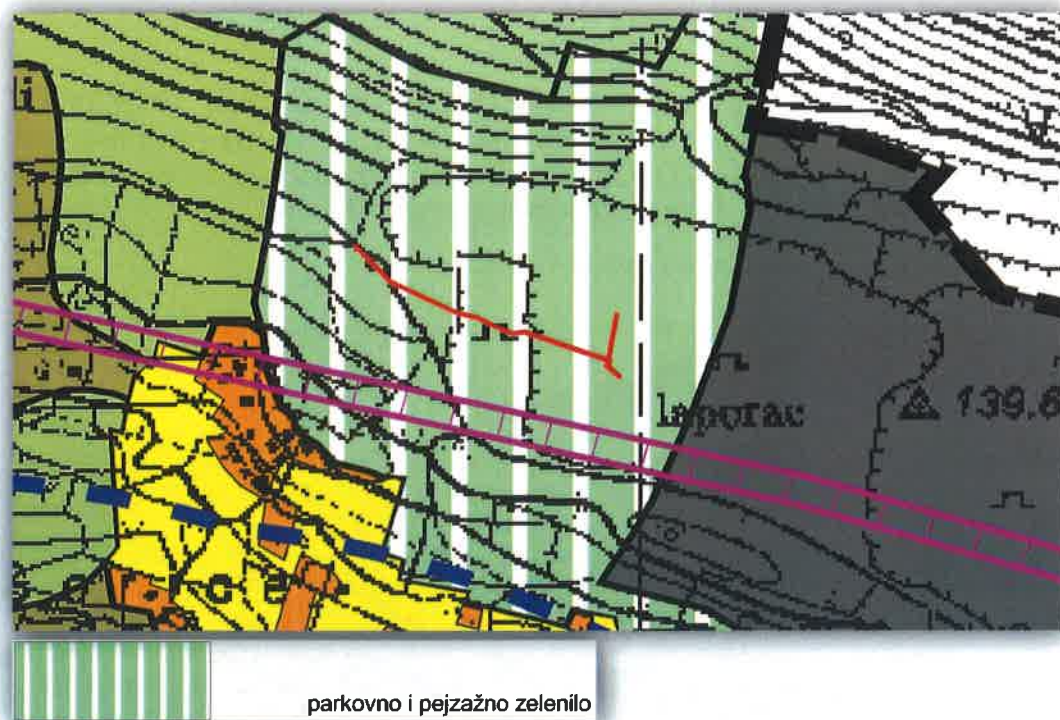


Satelitski snimak dijela K.O. Kaštel Sućurac sa prikazom zapadnog dijela eksploatacijskog polja Kava (predmetno zemljište nije uočljivo na licu mjesta)

### 3.2. Prostorno planski status

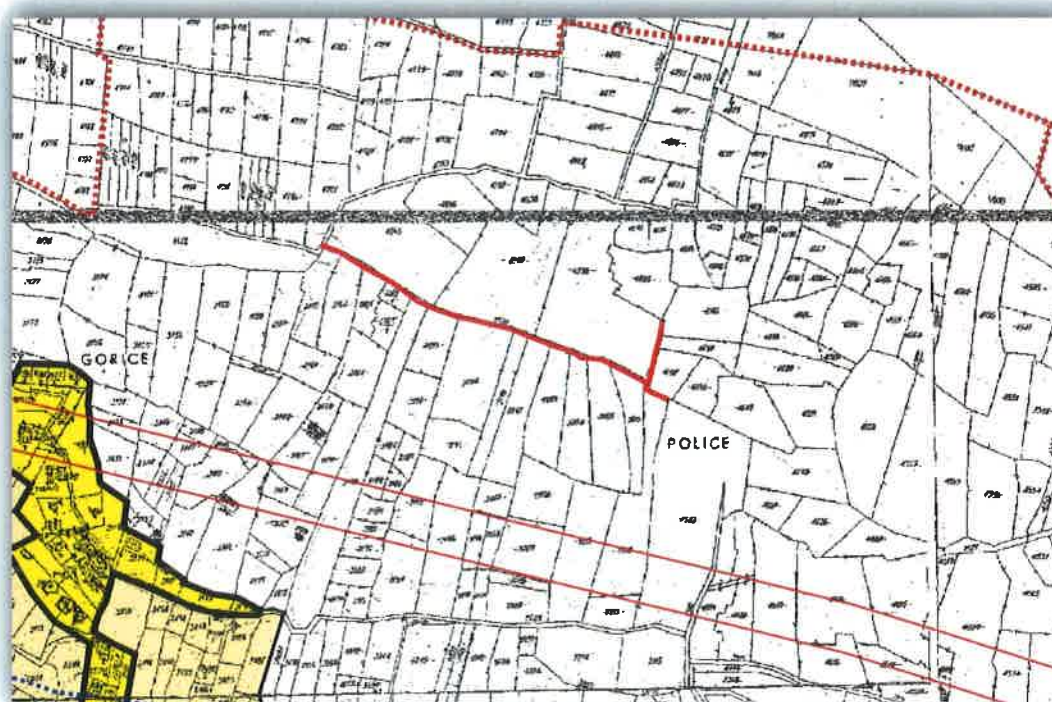
Izvidom prostorno-planske dokumentacije – **Prostorni plan uređenja Grada Kaštela** ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj: 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 16/19 (ispravak), 17/19 (pročišćeni tekst)), sukladno „Korištenju i namjeni površina“, utvrđeno je da se predmetno zemljište nalazi unutar obuhvata plana, izvan građevinskog područja, i to u:

- zoni parkovno i pejzažno zelenilo



*Isječak grafičkog dijela Prostorni plan uređenja Grada Kaštela – III. Izmjene i dopune sa prikazom približnog položaja predmetne nekretnine (označeno crvenom linijom)*

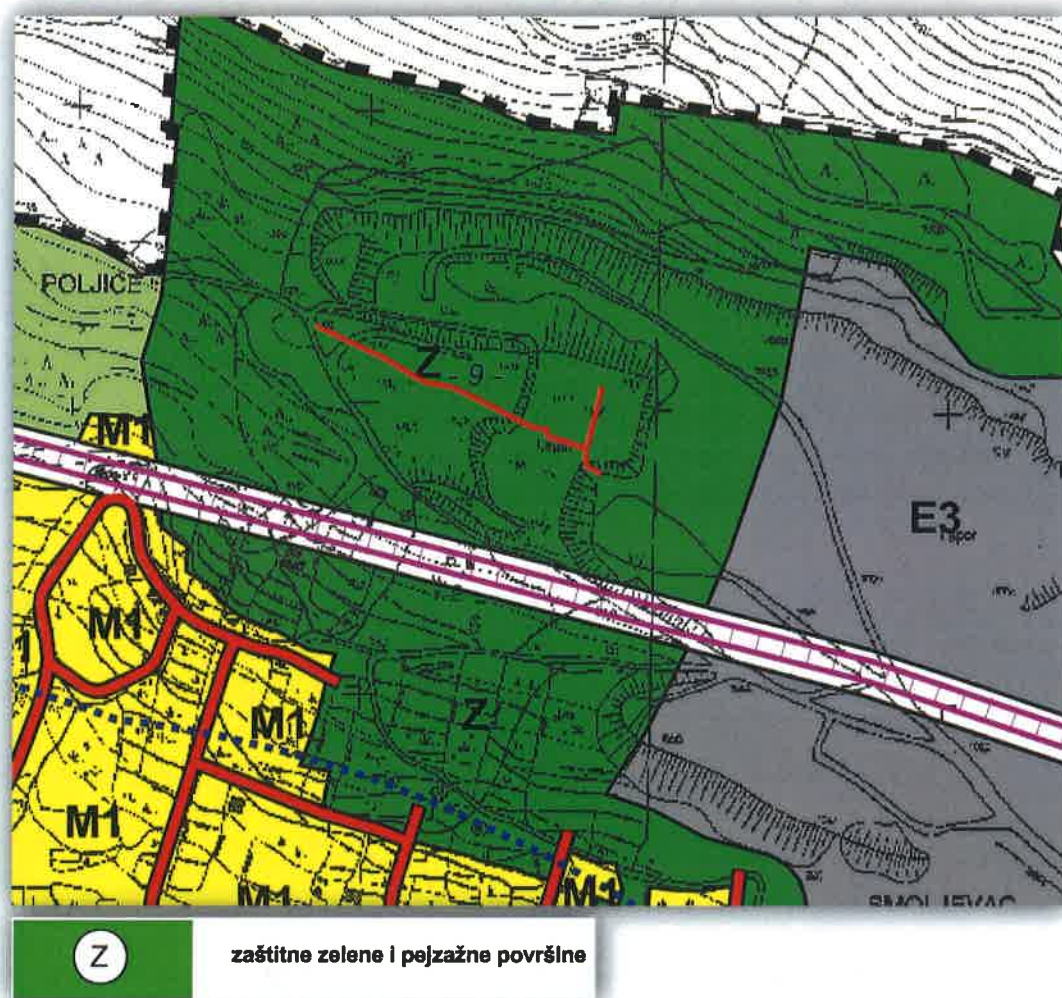
Sukladno grafičkom prikazu Građevinska područja naselja (List br. 17), **Prostorni plan uređenja Grada Kaštela** ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 16/19 (ispravak), 17/19 (pročišćeni tekst)), predmetna nekretnina položena je u neizgrađenom građevinskom području naselja.



*Isječak grafičkog dijela Prostorni plan uređenja Grada Kaštela – III. Izmjene i dopune, Građevinska područja naselja (dio Lista 17.) sa prikazom približnog položaja predmetnog zemljišta (označeno crvenom linijom)*

Izvidom prostorno-planske dokumentacije – **Generalni urbanistički plana Kaštela** ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 17/19 (pročišćeni tekst)), sukladno „Korištenju i namjeni površina“, utvrđeno je da se predmetno zemljište nalazi unutar obuhvata plana, izvan građevinskog područja, i to u:

- zoni „Z“ – zaštitne zelene i pejzažne površine



Isječak grafičkog dijela Generalni urbanistički plan Kaštela – III. Izmjene i dopune sa prikazom približnog položaja predmetnog zemljišta (označeno crvenom linijom)

#### 4. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Utvrđuju se prema okolnostima koji su mjerodavni za utvrđivanje cijene na dan vrednovanja nekretnine, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje, kao što su demografski trendovi, stanje u gospodarstvu općenito, građevinski trendovi, tržište kapitala i gospodarski razvoj područja.

*Demografski trendovi (Izvori: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))*

Hrvatska se prema Izvješću o starenju Europske komisije svrstava u zemlje s izrazito negativnim demografskim trendovima. Ono što daje jasnu sliku o negativnim demografskim promjenama jesu podaci o prirodnom prirastu, koji potvrđuju da se posljednjih 20 godina ukupni broj stanovnika RH smanjuje. Na to u velikoj mjeri utječe sve veći broj odseljenih u inozemstvo, posebno mlade populacije, među kojom vlada najveća potražnja za nekretninama. Demografske mjere potaknute stambenim kreditom uz državnu subvenciju za mlade obitelji, utječu na porast cijena nekretnina.

*Gospodarstvo općenito i građevinski trendovi (Izvori: [www.hgk.hr](http://www.hgk.hr), [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))*

Rast trgovine i turizma, koje su važne komponente BDP-a u Hrvatskoj, pozitivno utječe na rast potrošnje i smanjenje nezaposlenosti. Najveća poteškoća s kojom se naše gospodarstvo trenutačno suočava je inflacija. Nedostatak radne snage, stariji zaposlenici koji dostižu dob za umirovljenje i potreba za povećanjem plaća suočenih s rastućom inflacijom, značajno utječu na gospodarsku situaciju.

U trećem tromjesečju 2022.g. BDP realno je veći za 5,2% u odnosu na isto tromjesečje 2021.g.

Građevinarstvo u Hrvatskoj zadnjih nekoliko godina obilježava trend postepenog rasta. Tijekom 2020.g. izdano je 5717, a 2021.g. u istom razdoblju 6762 građevinske dozvole. Većina građevinskih dozvola odnosila se novogradnju stambenih zgrada, odnosno stanova.

*Kretanje cijena zemljišta (Izvori: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr), [www.hgk.hr](http://www.hgk.hr), [burza-nekretnina.net.hr/statistike](http://burza-nekretnina.net.hr/statistike))*

Zemljišta obuhvaćaju građevinska zemljišta koja mogu biti izgrađena i neizgrađena, poljoprivredna zemljišta koja mogu biti uređena i neuređena, te šume i šumska zemljišta. Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Moguća namjena zemljišta provjerava lokacijskom informacijom u urbanističkom uredu zaduženom za određenu jedinicu lokalne uprave, iz koje je vidljiva namjena određenog zemljišta (stambena, mješovita, javna i društvena, gospodarska, proizvodno-poslovna). Također, sadrži podatke o izgradivosti zemljišta, može li se na odabranom zemljištu pristupiti gradnji, koja je najveća dopuštena izgrađenost zemljišta, a koja najmanja veličina parcele za izgradnju, te kolika mora biti minimalna udaljenost građevine od susjedne parcele.

Razlika između traženih i realiziranih cijena je sve veća, a po procjenama ona prosječno iznosi cca 15%.

Generator rasta cijena nekretnina su novosagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijena uglavnom stagnira, a na pojedinim lokacijama i pada.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji se dio Hrvatske promatra. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana.

Tržište će ubuduće, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima, mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu.

Očekuju se promjene trendova na nekretninskom tržištu kroz ovu i narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

*BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena nekretnina na području Republike Hrvatske.*



*BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina.*

## 5. METODE PROCJENE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće metode: poredbena, prihodovna i troškovna.

### 5.1. Poredbena metoda

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

### 5.2. 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. U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

### 5.3. Troškovna 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.

### 5.4. Obrazloženje za odabir metode

Predmetno zemljište sastoji se od zasebne čestice zemljišta, bivši putevi kao javno dobro. Najprikladnija metoda za procjenu vrijednosti zemljišta je poredbena metoda procjenjivanja sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („NN“, br.: 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („NN“, br. 105/2015), uz uvjet da se koriste najmanje tri usporedne kupoprodajne vrijednosti ekvivalentnih zemljišta na istoj ili sličnoj lokaciji.

## 6. STRUČNO MIŠLJENJE o PROMETNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Prometna (tržišna) vrijednost nekretnine predstavlja iznos u novcu koju bi u normalnim prilikama mogla isplatiti razborita osoba prema mjesnim tržišnim prilikama, uzimajući u obzir sva svojstva nekretnine i sve okolnosti koje mogu utjecati na vrijednost nekretnine na slobodnom tržištu.

Predmetna nekretnina evidentirana je u katastarskom operatu i uknjižena u zemljišnim knjigama za K.O. Kaštel Sućurac.

Identifikacija je utvrđena uvidom u e-katastarski operat i e-zemljišne knjige za K.O. Kaštel Sućurac.

Kakvoća procjenjivanog zemljišta utvrđena je analizom u odnosu na:

- vrsta naselja, lokacija i mikrolokacija,
- konfiguracija zemljišta, geometrijski oblik (odnos dužine i širine), orijentacija i položajna pogodnost nekretnine (blizina centra mjesta, pristup do zemljišta, ...),
- veličina, namjena i potencijal zemljišta u odnosu na mogućnost izgradnje i eksploatacije,
- urbanistička privlačnost položaja, uređenost i stanje okoliša, pristupačnost i mogućnost pronalaska položaja nekretnine, atraktivnost i tržišna potražnja za lokacijom,
- mogućnost materijalno-fizičke diobe radi cijepanja i formiranja zasebnih zemljišnih čestica,
- pravni status i legalitet nekretnine, usklađenost katastarske i zemljišno-knjižne evidencije,
- infrastrukturna opremljenost (pristupni put, priključci na mjesne komunalno - infrastrukturne objekte, održavanost i iskorištenost zemljišta u vremenu očevida), povezanost s mjesnim prometnicama, mogućnost pristupa osobnim i dostavnim vozilima,
- prostorno – planske odredbe, posebni uvjeti i zahtjevi, obveza izrade detaljne prostorne dokumentacije,
- tržišni odnosi ponude i potražnje, odnosno spoznaja o postignutoj kupoprodajnoj vrijednosti zemljišta na ekvivalentnoj lokaciji, kako u vremenu očevida, tako i kroz prethodno četve-rogodišnje razdoblje,
- spoznaja o tržišnim okolnostima ponude i potražnje,
- sukladno neslužbenim informativno-usporednim podacima Agencija za posredovanje u prometu nekretninama i Porezne uprave, sadašnja **kupoprodajna**, odnosno **tržišna vrijednost** po jednom  $m^2$  za neizgrađeno zemljište po  $m^2$  realiziranih kupoprodaja zemljišta na ekvivalentnim lokacijama, u vremenskom periodu 2019. – 2023.g., iznosi od =180,00 kn/ $m^2$  do =270,00 kn/ $m^2$ .

Procjena prometne vrijednosti zemljišta obavlja se sukladno usporednim podacima po poredbenoj metodi, temeljem Izvadka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, izdato od strane Grada Kaštela, Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo i imovinu, Odsjeka za upravljanje gradskom imovinom, broj u Klasi: 954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.g. (prilog na str. 19 – 20 – 21).

Sukladno navedenom Izvadku iz zbirke kupoprodajnih cijena, utvrđeno je da su evidentirane sljedeće kupoprodaje zemljišta:

USPOREDNE VRIJEDNOSTI SUKLADNO IZVADKU IZ ZBIRKE KUPUPRODAJNIH CIJENA ZEMLJIŠTA								
R.B.	KATASTARSKA OPĆINA	ČEST.ZEM. BR.:	POVRŠINA USPOREDNIH ZEMLJIŠTA (m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJNA CIJENA (€/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Čl. 10. Pravilnika)	Izvadak, broj u Klasi:
1.	Kaštel Sućurac	1981/2	586,00	30,00	19. 4. 2021.	Kaštel Sućurac - Eksploatacija	4.1.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.g
2.	Kaštel Sućurac	2025	203,00	29,11	4. 2. 2021.	Kaštel Sućurac - Eksploatacija	4.1.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.g
3.	kaštel Sućurac	2016/1	42,00	30,22	9. 9. 2020.	Kaštel Sućurac - Eksploatacija	4.1.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.g
4.	Kaštel Sućurac	2017	171,00	30,22	9. 9. 2020.	Kaštel Sućurac - Eksploatacija	4.1.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.g

Međuvremensko izjednačenje cijena sukladno Članku 6. i 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15), za slučaj da opći vrijednosni odnosi utvrđeni na cijenama poredbenih zemljišta odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, izjednačavaju se sa kupoprodajnim cijenama poredbenih zemljišta pomoću indeksnih nizova za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan procjene.

Na cijene prikupljene iz baze kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina „eNekretnine“ primjenjuje se međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na web stranicama Hrvatske narodne banke i Državnog zavoda za statistiku.

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)									
R.B	Klasa:	K.O.	Površina uspored. zemlj. (m <sup>2</sup> )	Kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	Datum ugovora	ICSN* na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja *(B)	Korektivni faktor (B/A)	Međuvremensko izjednačene cijene (€/m <sup>2</sup> )
1.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	Kaštel Sućurac	586,00	30,00	19. 4. 2021.	134,34	155,80	1,16	34,79
2.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	Kaštel Sućurac	203,00	29,11	4. 2. 2021.	132,80	155,80	1,17	34,15
3.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	kaštel Sućurac	42,00	30,22	9. 9. 2020.	126,91	155,80	1,23	37,10
4.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	Kaštel Sućurac	171,00	30,22	9. 9. 2020.	126,91	155,80	1,23	37,10

\* korišteni su podaci za 3. tromjesečje 2022.

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja do kojih se dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

Obzirom na položenost zemljišta u istoj prostorno-planskoj zoni, procjenjuje se ista kvaliteta predmetnog i usporednih zemljišta.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI - MJERI KORIŠTENJA)								
R.B	Klasa:	K.O.	P (m <sup>2</sup> )	Međuvremensko izjednačenje cijena (€/m <sup>2</sup> )	Mjera građ. korištenja* (poredbene nekretnine)	Mjera građ.korištenja* (procijeni, nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11 PMP-e)	Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje cijena (€/m <sup>2</sup> )
1.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	Kaštel Sućurac	586,00	34,79	1,00	1,00	1,00	34,79
2.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	Kaštel Sućurac	203,00	34,15	1,00	1,00	1,00	34,15
3.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	Kaštel Sućurac	42,00	37,10	1,00	1,00	1,00	37,10
4.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	Kaštel Sućurac	171,00	37,10	1,00	1,00	1,00	37,10

Izračunata prosječna procijenjena vrijednost zemljišta po 1 m<sup>2</sup> iznosi:

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
R.B.	Klasa:	K.O.	Površina (m <sup>2</sup> )	Kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	Međuvremensko izjednačenje cijena (€/m <sup>2</sup> )	Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje cijena (€/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	Kaštel Sućurac	586,00	30,00	34,79	34,79	-2,79	-1,00	1,00
2.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	Kaštel Sućurac	203,00	29,11	34,15	34,15	-4,58	-1,64	2,69
3.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	kaštel Sućurac	42,00	30,22	37,10	37,10	3,66	1,31	1,72
4.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	Kaštel Sućurac	171,00	30,22	37,10	37,10	3,66	1,31	1,72
PRAVILO							ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	
							pravilo odstupanja < 30%	pravilo 2 sigma	

Prosječna cijena (€/m<sup>2</sup>): **35,79**  
 Standardno odstupanje (±): 1,3  
 Pravilo 2 sigma (±): 2,7

Sukladno zahtjevu naručitelja predmet procjene je kat.čest.zem. br.: 1586/6, odnosno Z.K.čest.zem. br.: 1586/6; K.O. Kaštel Sućurac, površine 1142 m<sup>2</sup>.

$$Pv \text{ čest.zem. } 1586/6 = 1142 \text{ m}^2 \times 35,79 \text{ €/m}^2 = 40.872,18 \text{ €} \approx \mathbf{41.000.- \text{ €}}$$

Sagledavajući sadašnje okolnosti ponude i potražnje na tržištu nekretnina, uvažavajući sve mogućnosti i karakteristike predmetnog zemljišta za korištenjem i prenamjenom, procjenjuje se prometna vrijednost zemljišta položeno u K.O. Kaštel Sućurcu, u iznosu:

Kat.čest.zem. br.:	Zk.čest.zem. br.:	Površina u m <sup>2</sup> :	Procjenjena vrijednost u €	Procjenjena vrijednost u kn
1586/6	1586/6	1142	<b>41.000,00</b>	308.914,50

*NAPOMENA: Ovim Elaboratom iskazana je procjena prometne vrijednosti zemljišta označeno kao:  
- kat.čest. br.: 1586/6; odnosno Z.K. čest.zem. br.: 1586/6; površine 1142 m<sup>2</sup>; K.O. Kaštel Sućurac.  
Grafički prikazi (orto-foto snimci, preslik kartografskog prikaza dijela prostorno-planske dokumentacije  
za K.O. Kaštel Sućurac), u ovom elaboratu služe isključivo kao ilustracije i nikako ne mogu biti podloge  
za eventualna premjeravanja i izračun površina.*

*Eventualna odstupanja i greške, kako u površini, tako i u obliku zemljišta, sukladni su greškama  
katastarskog operata za K.O. Kaštel Sućurac, i za iste greške građevinski vještak i procjenitelj ne smatra  
se odgovornim.*

*Izračunata i procjenjena vrijednost - dovoljno je točna i može se primjeniti kao sadašnja realna prometna  
vrijednost predmetne nekretnine.*

*Procjendbeni elaborat izrađen je u elektroničkom obliku.*

*Izradio:*

**DARKO  
SMODLAKA**

Digitalno potpisao:  
DARKO SMODLAKA  
Datum: 2023.03.18  
12:06:39 +01'00'

*U Splitu, dne 18. ožujka 2023.g.*

## 7. Prilozi

- Imenovanje sudskog vještaka i procjenitelja .....	16
- Izjava sudskog vještaka i procjenitelja .....	17
- Popis primjenjenih propisa i stručne literature .....	18
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena .....	19-20-21
- Neslužbeni Izvod iz katastarskog plana (kat.čest.zem. br.: 1586/6) .....	22
- Neslužbeni Prijepis Posjedovnog lista br. 8039 .....	23
- Neslužbeni Izvadak iz zemljišne knjige (ZU 8039) .....	24



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Splitu  
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-676/2020-4  
Split, 21. prosinca 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Darka Smodlake, Klisa, Smodlačići 9, 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), donosi

### RJEŠENJE

Darko Smodlaka, ing.građ., iz Klisa, Smodlačići 9, OIB: 00036631993, 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 da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Zbog navedenog odlučeno je kao u izreci.

BRUNO KLEIN  
Vrijeme potpisivanja:  
21-12-2020  
09:57:51

C=HR  
O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU  
2.5.4.97#130D48523131373438363934363834  
L=SPLIT  
S=KLEIN  
G=BRUNO  
CN=BRUNO KLEIN

PREDSJEDNIK SUDA  
Bruno Klein



### UPUTA O PRAVNOM LJEKU:

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.

## IZJAVA PROCJENITELJA

Sukladno mojim saznanjima i uvjerenjima, pod moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću

### *izjavljujem*

da je procjena prometne vrijednosti zemljišta izrađena nakon uvida u e-katastarski operat i e-zemljišne knjige za K.O. Kaštel Sućurac, provjerom podataka u mjeri u kojoj je bilo dostupno i moguće. Vještak ne jamči, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su isti osobno provjereni.

Vrijednost nekretnine procjenjena je sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske, odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), te drugih važećih zakona, propisa, pravila struke i iskustvenih metoda.

Prilikom procjene korišteni su mjerodavni usporedni podaci sukladno Izvadku iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, izdato od strane Grada Kaštela, Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo i imovinu, Odsjeka za upravljanje gradskom imovinom, broj u Klasi: 954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.g.

Za sada, a niti u buduće nemam nikakvog interesa za predmetnu nekretninu – zemljište označeno kao kat.čest. br.: 1586/6; odnosno Z.K. čest.zem. br.: 1586/6; površine 1142 m<sup>2</sup>, K.O. Kaštel Sućurac, te sam nepristran prema osobama na kojih se odnosi procjena prometne vrijednosti zemljišta.

Sav radni materijal i dokumentacija, prikupljeni i izrađeni za vrijeme trajanja zadatka, bit će arhivirana još najmanje pet godina.

Nadalje izjavljujem da sam kao potpisani procjenitelj:

- u stanju objektivno i nepristrano utvrditi i procijeniti prometnu vrijednost nekretnine, nisam materijalno povezan, ni uključen u predmet procjene prometne vrijednosti,
- u stanju sam preuzeti i obaviti zadatak procjene prometne vrijednosti nekretnine,
- imam potrebnu stručnu spremu, radno iskustvo, stručno usavršavanje, status stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina i članstvo Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, temeljem čega mogu obavljati ovakve i slične zadatke.

**DARKO  
SMODLAKA**

Digitalno potpisao:  
DARKO SMODLAKA  
Datum: 2023.03.18  
12:07:23 +01'00'

*Popis primjenjenih propisa, stručne i znanstvene literature:*

1. *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/2015),*
2. *Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/2015),*
3. *Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina, izmjene i dopune (NN 114/1 i 122/15),*
4. *Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN, 28/13, 38/14, 33/15, 82/15, 67/18 i 61/19),*
5. *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, 91/1996, 68/1998, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 143/2012),*
6. *Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10. i 55/13.)*
7. *Zakon o gradnji (NN, 153/13, 20/17, 39/19),*
8. *Zakon o prostornom uređenju (NN, 153/13, 65/17, 114/18, 39/19),*
9. *E-podaci Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Split, Odjela za katastar nekretnina Kaštel Sućurac,*
10. *E-podaci Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Kaštel Lukšić,*
11. *Usporedni podaci iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina „eNekretnine“.*



REPUBLIKA HRVATSKA  
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA  
GRAD KAŠTELA

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

KLASA: 945-01/23-01/0003  
URBROJ: 2181-4-02-02/7-23-2

Kaštel Sućurac, 09.02.2023 08:12:25

DARKO SMODLAKA  
Paraćeva 24  
21 000 Split

**PREDMET:** Izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta za k.č.z. 1585, 1586/6 i 1586/7 k.o. Kaštel Sućurac

Poštovani, u prilogu dopisa dostavljamo vam izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za k.č.z. 1585, 1586/6 i 1586/7 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. DARKO SMODLAKA, PARAĆEVA 24, 21 000 SPLIT,
2. U omot spisa.



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: Damir Ugrina, GRAD KAŠTELA

Datum: 09.02.2023 08:27:33

Certifikat: 24f9458d9e76dd9b

Izdavatelj: CN=Finna RDC 2015; O=Financijska agencija; C=HR

Hash: SHA256 RSA



REPUBLIKA HRVATSKA - ŽUPANIJA 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**

Zatražio/la: DARKO SMODLAKA (00036631993)

ID Izvotka: 37083

1	R.B.R. NEKRETNINE	1	2	3	4
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ZAGORSKA ULICA, KAŠTELA	ULICA LEDINE, KAŠTELA	ULICA LEDINE, KAŠTELA	ULICA LEDINE, KAŠTELA
4	VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	1981/2	2025	2018/1	2017
6	K.D.	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> )	5029	203	673	171
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	586	203	42	171
9	SUVLASNIČKI UDIJ KODI JE U PROMETU	586/5029	133/203	42/673	1/1
10	K.Č.	1981/2	2025	2018/1	2017
11	K.D.	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC
12	NAMIJENA	Z	Z	Z	Z
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISNOSTI	Ki max			
		Ki n max			
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	226,85	220,56	227,67	227,56
16	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	30,00	28,11	30,22	30,22
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	19.04.2021	04.02.2021	09.09.2020	09.09.2020
19	CIJENOVNI BLOK	KAŠTEL SUĆURAC - EKSPLOATACIJA	KAŠTEL SUĆURAC - EKSPLOATACIJA	KAŠTEL SUĆURAC - EKSPLOATACIJA	KAŠTEL SUĆURAC - EKSPLOATACIJA
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

**Napomene:**

BR. REDOVNE HODNICE	K.Č.	NAPOМЕНА
3	k.č. 2016/1 l.o. KAŠTEL SUĆURAC	PREDMETNIM UGOVOROM PRODANE SU TRI K.Č.Z. UPISANE U RAZLIČITE Z.K. ULOŠKE, ALI SE IZ PODATAKA U UGOVORU MOŽE UTVRDI TI CIJENA ZA SVAKU OD NJIH.
4	k.č. 2017 k.o. KAŠTEL SUĆURAC	PREDMETNIM UGOVOROM PRODANE SU TRI K.Č.Z. UPISANE U RAZLIČITE Z.K. ULOŠKE, ALI SE IZ PODATAKA U UGOVORU MOŽE UTVRDI TI CIJENA ZA SVAKU OD NJIH.

Ovaj Izvadak Izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi PUT KAVE 43 , KAŠTELA odnosno na k.č. 1585; 1586/7; 1586/6 k.o. KAŠTEL SUĆURAC, KAŠTEL SUĆURAC; KAŠTEL SUĆURAC, KAŠTEL SUĆURAC; KAŠTEL SUĆURAC, KAŠTEL SUĆURAC.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku KAŠTEL SUĆURAC - EKSPLOATACIJA.

S osobnim podatcima iz ovoga Izvatka 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: 945-01/23-01/0003

URBROJ: 2181-4-02-02/7-23-2

KAŠTEL SUĆURAC, 9.2.2023.



ODOBRIO/ODOBRILA:

**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

**VRSTA UGOVORA:** KP – kupoprodaja, M – 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 – različitost nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

**NAMJENA:** GP\_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP\_NEIZGRADENO - 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, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPZ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPPPPO,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, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume 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 namjene - 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 - privredne, 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 - odmorište, vrt, 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) javna gradska površina - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje



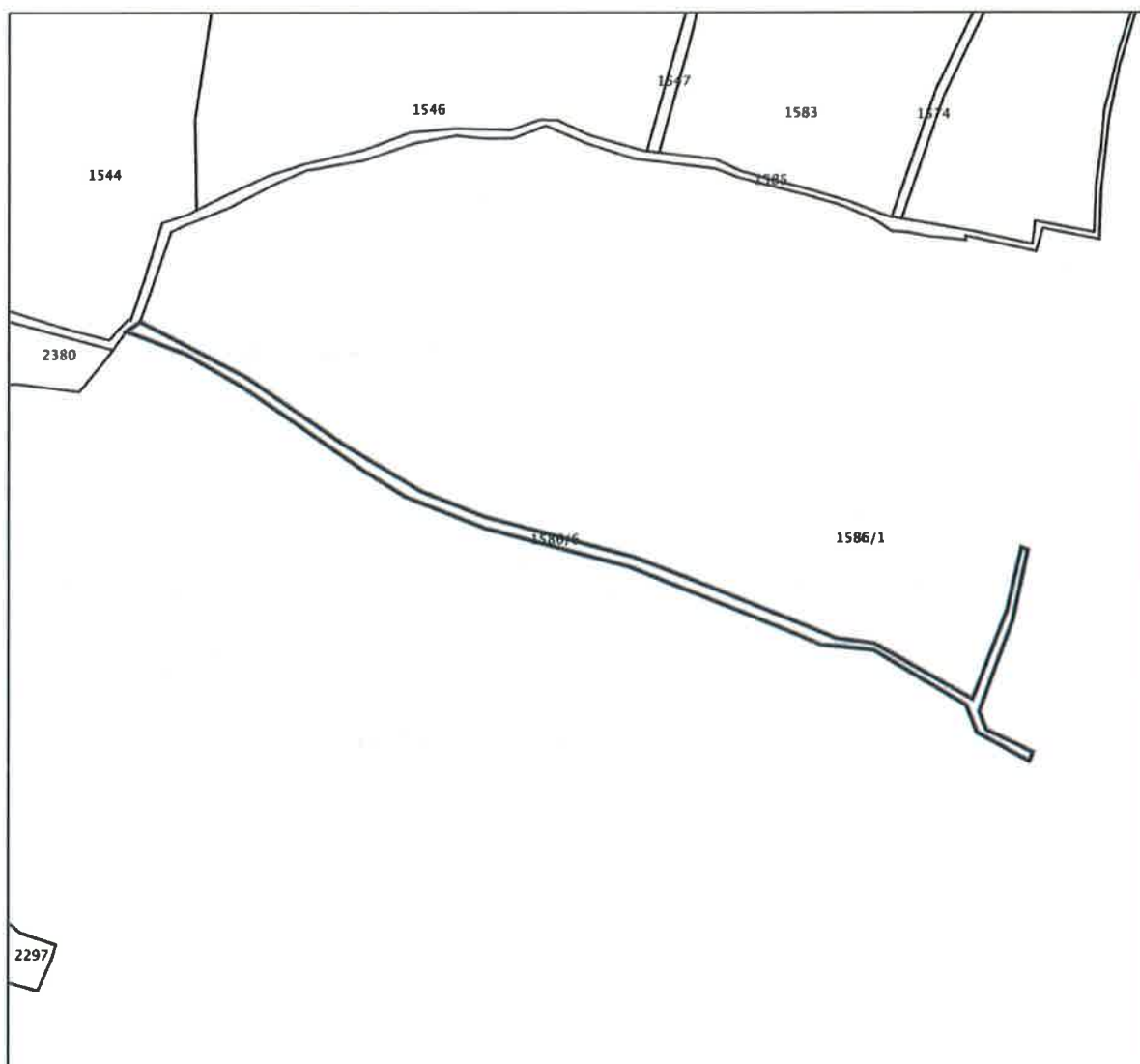
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA KAŠTEL SUĆURAC

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. KAŠTEL SUĆURAC  
k.ž.br.: 1586/6

Stanje na dan: 20.02.2023.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000  
Izvorno mjerilo 1:1000





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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.02.2023. 00:04

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KAŠTEL SUĆURAC (Mbr. 313505)  
Posjedovni list: 8039

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD KAŠTELA, (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
		1586/6	KAVA	1142	15,16,2		
			OTVORENI KOP	1142	5,26,27 ,28,29		
Ukupna površina katastarskih čestica				1142			

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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KAŠTEL LUKŠIĆ  
Stanje na dan: 19.02.2023. 01:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 313505, KAŠTEL SUČURAC

Broj ZK uložka: 8039

Broj zadnjeg dnevnika: Z-45059/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1586/6	KAVA OTVORENI KOP			1142 1142	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>1142</b>	

**B**  
**Vlastovnica**

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

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 27.10.2022.g. pod brojem Z-45059/2022  UKNJIŽBA, PRAVO ZAKUPA, UGOVOR O ZAKUPU 25.08.2008, UGOVOR O ZAKUPU - ANEKS BR.1 24.05.2018, UGOVOR O ZAKUPU 20.09.2012, UGOVOR O ZAKUPU ANEKS BR.1 03.10.2012, u površini od 1142 m2 sve do 31. svibnja 2053. godine u korist: <b>CEMEX HRVATSKA, OIB: 94136335132, CESTA DR. FRANJE TUĐMANA 45, 21212 KAŠTEL SUČURAC</b>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.02.2023.



*Naručitelj:* **CEMEX HRVATSKA d.d.**  
21212 KAŠTEL SUĆURAC, Franje Tuđmana 45,  
OIB: 94136335132

*Radi:* PROCJENE PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - ZEMLJIŠTE  
označeno kat.čest. br.: **1585** odnosno Z.K. čest.zem. br.: **1585**; K.O.  
KAŠTEL SUĆURAC

# *PROCJEMBENI ELABORAT br. 5.1-2023*

*Izradio:* **DARKO inž. SMODLAKA**  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina pri Županijskom  
i Trgovačkom sudu u Splitu

Split, OŽUJAK 2023.g.

**Sadržaj:**

1. Sažetak procjene .....	2
2. Uvod .....	3
2.1. Zadatak .....	3
2.2. Opis nekretnine .....	3
2.3. Prava i tereti .....	3
2.4. Identifikacija i lokacija nekretnine .....	4
3. Zatečeno stanje .....	5
3.1. Tehnički opis .....	5
3.2. Prostorno planski status .....	6-7-8
4. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina .....	9-10
5. Metode procjene .....	11
5.1. Poredbena metoda .....	11
5.2. Prihodovna metoda .....	11
5.3. Troškovna metoda .....	11
5.4. Obrazloženje za odabir metode .....	11
6. Stručno mišljenje o prometnoj vrijednosti nekretnine .....	12-13-14
7. Prilozi .....	16

## 1. SAŽETAK PROCJENE

<i>Adresa nekretnine:</i>	<i>Mjesto i poštanski broj:</i>	KAŠTEL SUĆURAC 21212
	<i>Ulica i broj:</i>	Put Kave 43
	<i>Gradska četvrt - predio</i>	Kava
<i>Tip nekretnine:</i>		Zemljište
<i>Namjena nekretnine:</i>		Eksploatacija
<i>Katastarski operat:</i>	<i>Katastarska općina:</i>	Kaštel Sućurac
	<i>Katastarska čestica br.</i>	1585
	<i>Posjedovni list br.:</i>	6850
<i>Zemljišno-knjižni uložak:</i>	<i>ZU br.:</i>	6850
	<i>Poduložak br.:</i>	
	<i>Z.K. čest.zem. br.:</i>	1585
<i>Površina zemljišta (katastar):</i>		5483 m <sup>2</sup>
<i>Površina zemljišta (zemljišnik):</i>		5483 m <sup>2</sup>
<i>Mjerodavna površina za procjenu:</i>		1628 m <sup>2</sup>
<i>Kategorija zemljišta:</i>		4.1. kat.
<i>Pristup na nekretninu:</i>		Sa javno-prometne površine
<i>Usklađenost katastarskih i zemljišnoknjiž. podataka:</i>		usklađeno
<i>Dan kakvoće:</i>		25. siječnja 2023.g.
<i>Dan vredovanja (procjene):</i>		18. ožujka 2023.g.
<i>Indeks na dan procjene (DSZ – HNB):</i>		155,80
<i>Tečaj HNB:</i>		7,53450
<i>Procjenjena tržišna vrijednost dijela kat.čest.zem. br.: 1585; K.O. Kaštel Sućurac, površine 1628 m<sup>2</sup></i>		<b>58.000.- €</b>

## 2. UVOD

Temeljem e-mail naloga g-đe Kristine Buzov, dipl.prav., djelatnice Cemex Hrvatska d.d., obavljen je uvid u dostupne e-podatke zemljišta označeno kat.čest.zem. br.: 1585, odnosno Z.K.čest.zem. br.: 1585; K.O. Kaštel Sućurac.

Osnovni elementi koji utječu na procjenu prometne vrijednosti nekretnine su: položajna zona i namjena nekretnine, kvantiteta (ukupna korisna površina), te tržišni odnosi ponude i potražnje.

Izvidom e-prostorno planske dokumentacije Grada Kaštela prikupljeni su podaci o lokacijskim informacijama za predmetno zemljište.

### 2.1. Zadatak

Zadatkom vještačenja naloženo je da se izradi stručno mišljenje na okolnost procjene prometne vrijednosti nekretnine - zemljišta označeno kat.čest.zem. br.: dio 1585, odnosno Z.K.čest.zem. br.: dio 1585; K.O. Kaštel Sućurac.

Dan kakvoće: 25. siječnja 2023.g., a vrijeme procjene: 18. ožujka 2023.g.

### 2.2. Opis nekretnine

Nekretnina – zemljište označeno kat.čest.zem. br.: dio 1585, odnosno Z.K.čest.zem. br.: dio 1585; K.O. Kaštel Sućurac, položena je u eksploatacijskom polju (tupinolomu) na predjelu zvano Kava.

U naravi je dio otvorenog kopa tupinoloma, nepravilnog izduženog krivolinijskog oblika, bivši pješački zemljano-makadamski putevi kao javno dobro u općoj uporabi.

Pješački i kolni pristup do predmetnog zemljišta moguć je iz otvorenog kopa tupinoloma.

Na licu mjesta nisu uočljive međe zemljišta.

Zemljište nema priključke na mjesnu infrastrukturnu mrežu.

### 2.3. Prava i tereti

Sukladno zemljišnim knjigama za K.O. Kaštel Sućurac, ZU 6850, u listu C Teretovnica, uknjiženo je:

- pravo zakupa, Ugovor o zakupu 25.08.2008, Ugovor o zakupu - Aneks br. 1 24.05.2018, Ugovor o zakupu 20.09.2012, Ugovor o zakupu Aneks br. 1 03.10.2012, u površini od 2269 m<sup>2</sup> sve do 31. svibnja 2053.g. u korist:

CEMEX HRVATSKA, OIB: 94136335132, CESTA DR. FRANJE TUĐMANA 45, 21212 KAŠTEL SUĆURAC.

U ZU 6850, u drugom odjeljku lista **B** Vlastovnice, uknjiženo je:

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.

## 2.4. Identifikacija i lokacija nekretnine

Nekretnina: NEIZGRAĐENO ZEMLJIŠTE

Lokacija: K.O. KAŠTEL SUĆURAC, predio: Gaj - Kava

označeno:

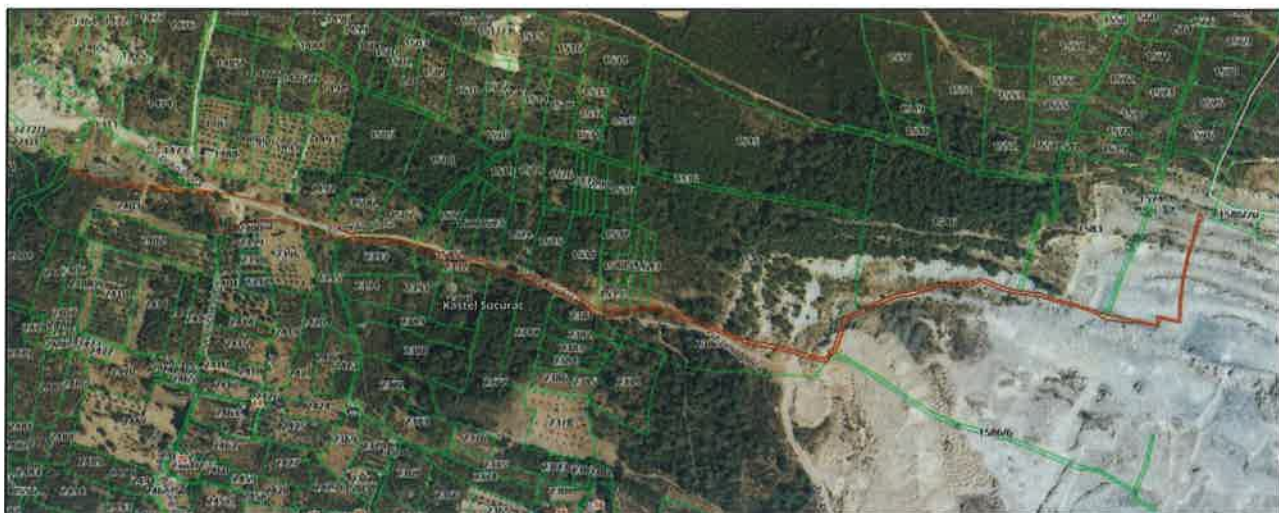
- kat.čest.zem.br.: **1585** ..... „nerazvrstano poljopr. zemljište“..... 390 m<sup>2</sup>
- kat.čest.zem.br.: **1585** ..... „put“ ..... 3004 m<sup>2</sup>
- kat.čest.zem.br.: **1585** ..... „put“ ..... 367 m<sup>2</sup>
- kat.čest.zem.br.: **1585** ..... „nerazvrstano poljopr. zemljište“..... 1240 m<sup>2</sup>
- kat.čest.zem.br.: **1585** ..... „put“ ..... 360 m<sup>2</sup>
- kat.čest.zem.br.: **1585** ..... „put“ ..... 122 m<sup>2</sup>

upisano u PL 6850,

odnosno

- Z.K. čest.zem.br.: **1585** ..... „put“ ..... 122 m<sup>2</sup>
  - Z.K. čest.zem.br.: **1585** ..... „put“ ..... 360 m<sup>2</sup>
  - Z.K. čest.zem.br.: **1585** ..... „put“ ..... 367 m<sup>2</sup>
  - Z.K. čest.zem.br.: **1585** ..... „nerazvrstano poljopr. zemljište“ ..... 1240 m<sup>2</sup>
  - Z.K. čest.zem.br.: **1585** ..... „put“ ..... 3004 m<sup>2</sup>
  - Z.K. čest.zem.br.: **1585** ..... „nerazvrstano poljopr. zemljište“ ..... 390 m<sup>2</sup>
- uknjiženo u ZU 6850.





Orto-foto snimak dijela K.O. Kaštel Sućurac sa prikazom položaja kat.čest.zem. br.: 1585

### 3. ZATEČENO STANJE

#### 3.1. Tehnički opis

Zemljište označeno kat.čest.zem. br.: dio 1585, odnosno Z.K.čest.zem. br.: dio 1585; K.O. Kaštel Sućurac, u naravi dio otvorenog kopa tupinoloma, položeno je na zapadnom dijelu eksploatacijskog polja Kava, istočno od Gaja.

Nepravilnog geometrijskog oblika, neizgrađeno i neobrađeno, ex nekadašnji putevi.

Odvodnja oborinske vode odvija se terenom. Zemljište nije priključeno na mjesnu infrastrukturnu mrežu. Granice zemljišta nisu vidljive na terenu.

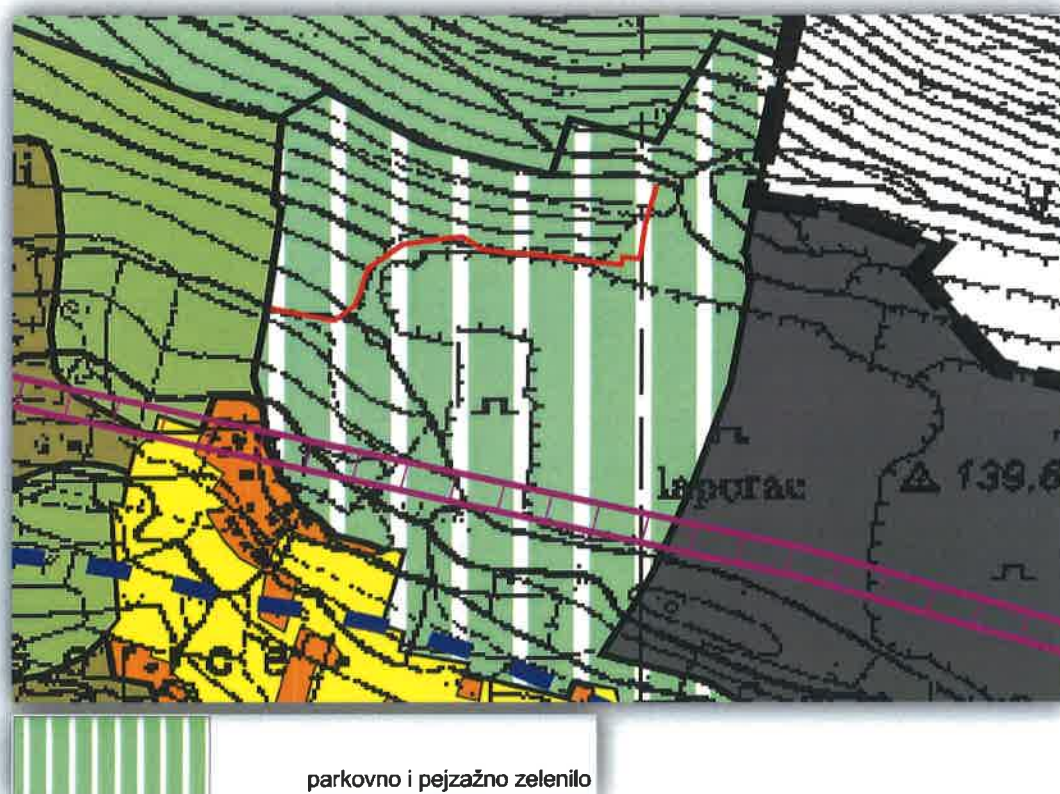


Satelitski snimak dijela K.O. Kaštel Sućurac sa prikazom zapadnog dijela eksploatacijskog polja Kava (predmetno zemljište nije uočljivo na licu mjesta)

### 3.2. Prostorno planski status

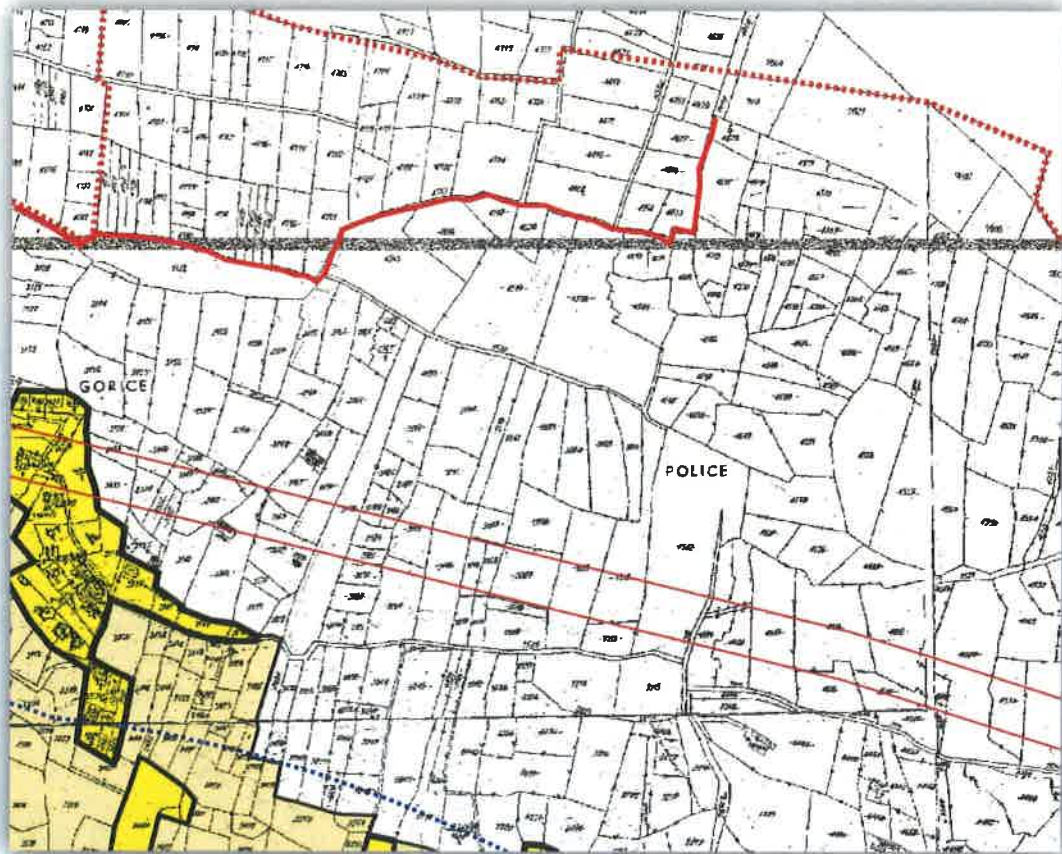
Izvidom prostorno-planske dokumentacije – **Prostorni plan uređenja Grada Kaštela** (“Službeni glasnik Grada Kaštela”, br. 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 16/19- (ispravak), 17/19 (pročišćeni tekst)), sukladno „Korištenju i namjeni površina“, utvrđeno je da se predmetno zemljište nalazi unutar obuhvata plana, izvan građevinskog područja, i to u:

- zoni parkovno i pejzažno zelenilo



Isječak grafičkog dijela *Prostorni plan uređenja Grada Kaštela – III. Izmjene i dopune* sa prikazom približnog položaja predmetne nekretnine (označeno crvenom linijom)

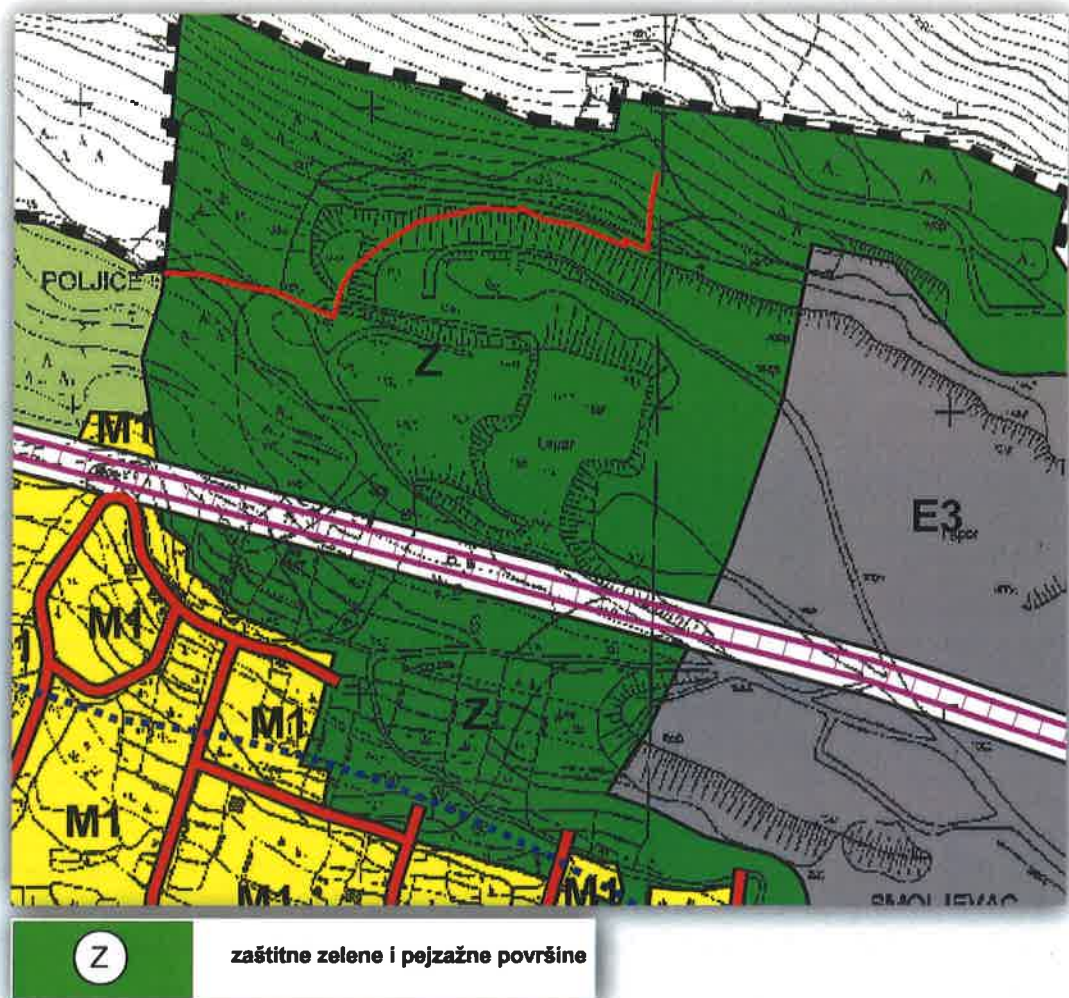
Sukladno grafičkom prikazu *Građevinska područja naselja* (List br. 17), **Prostorni plan uređenja Grada Kaštela** (“Službeni glasnik Grada Kaštela”, br. 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 16/19- (ispravak), 17/19 (pročišćeni tekst)), predmetna nekretnina položena je u neizgrađenom građevinskom području naselja.



*Isječak grafičkog dijela Prostorni plan uređenja Grada Kaštela – III. Izmjene i dopune, Građevinska područja naselja (dio Lista 17.) sa prikazom približnog položaja predmetnog zemljišta (označeno crvenom linijom)*

*Izvidom prostorno-planske dokumentacije – **Generalni urbanistički plana Grada Kaštela** ("Službeni glasnik Grada Kaštela", br. 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 17/19 (pročišćeni tekst)), sukladno „Korištenju i namjeni površina“, utvrđeno je da se predmetno zemljište nalazi unutar obuhvata plana, izvan građevinskog područja, i to u:*

**- zoni „Z“ – zaštitne zelene i pejzažne površine**



*Isječak grafičkog dijela Generalni urbanistički plan Kaštela – III. Izmjene i dopune sa prikazom približnog položaja predmetnog zemljišta (označeno crvenom linijom)*

#### 4. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Utvrđuju se prema okolnostima koji su mjerodavni za utvrđivanje cijene na dan vrednovanja nekretnine, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje, kao što su demografski trendovi, stanje u gospodarstvu općenito, građevinski trendovi, tržište kapitala i gospodarski razvoj područja.

*Demografski trendovi (Izvori: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))*

Hrvatska se prema Izvješću o starenju Europske komisije svrstava u zemlje s izrazito negativnim demografskim trendovima. Ono što daje jasnu sliku o negativnim demografskim promjenama jesu podaci o prirodnom prirastu, koji potvrđuju da se posljednjih 20 godina ukupni broj stanovnika RH smanjuje. Na to u velikoj mjeri utječe sve veći broj odseljenih u inozemstvo, posebno mlađe populacije, među kojom vlada najveća potražnja za nekretninama. Demografske mjere potaknute stambenim kreditom uz državnu subvenciju za mlade obitelji, utječu na porast cijena nekretnina.

*Gospodarstvo općenito i građevinski trendovi (Izvori: [www.hgk.hr](http://www.hgk.hr), [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))*

Rast trgovine i turizma, koje su važne komponente BDP-a u Hrvatskoj, pozitivno utječe na rast potrošnje i smanjenje nezaposlenosti. Najveća poteškoća s kojom se naše gospodarstvo trenutačno suočava je inflacija. Nedostatak radne snage, stariji zaposlenici koji dostižu dob za umirovljenje i potreba za povećanjem plaća suočenih s rastućom inflacijom, značajno utječu na gospodarsku situaciju.

U trećem tromjesečju 2022.g. BDP realno je veći za 5,2% u odnosu na isto tromjesečje 2021.g.

Građevinarstvo u Hrvatskoj zadnjih nekoliko godina obilježava trend postepenog rasta. Tijekom 2020.g. izdano je 5717, a 2021.g. u istom razdoblju 6762 građevinske dozvole. Većina građevinskih dozvola odnosila se novogradnju stambenih zgrada, odnosno stanova.

*Kretanje cijena zemljišta (Izvori: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr), [www.hgk.hr](http://www.hgk.hr), [burza-nekretnina.net.hr/statistike](http://burza-nekretnina.net.hr/statistike))*

Zemljišta obuhvaćaju građevinska zemljišta koja mogu biti izgrađena i neizgrađena, poljoprivredna zemljišta koja mogu biti uređena i neuređena, te šume i šumska zemljišta. Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Moguća namjena zemljišta provjerava se lokacijskom informacijom u urbanističkom uredu zaduženom za određenu jedinicu lokalne uprave, iz koje je vidljiva namjena određenog zemljišta (stambena, mješovita, javna i društvena, gospodarska, proizvodno-poslovna). Također, sadrži podatke o izgradivosti zemljišta, može li se na odabranom zemljištu pristupiti gradnji, koja je najveća dopuštena izgrađenost zemljišta, a koja najmanja veličina parcele za izgradnju, te kolika mora biti minimalna udaljenost građevine od susjedne parcele.

Razlika između traženih i realiziranih cijena je sve veća, a po procjenama ona prosječno iznosi cca 15%.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji se dio Hrvatske promatra. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana.

Tržište će ubuduće, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima, mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu.

Očekuju se promjene trendova na nekretninskom tržištu kroz ovu i narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

*BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena nekretnina na području Republike Hrvatske.*



*BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina.*

## 5. METODE PROCJENE

*Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće metode: poredbena, prihodovna i troškovna.*

### 5.1. Poredbena metoda

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

### 5.2. 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. U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.*

### 5.3. Troškovna 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.*

### 5.4. Obrazloženje za odabir metode

*Predmetno zemljište sastoji se od dijela čestice zemljišta, nekadašnji put kao javno dobro. Najprikladnija metoda za procjenu vrijednosti zemljišta je poredbena metoda procjenjivanja sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („NN“, br.: 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („NN“, br. 105/2015), uz uvjet da se koriste najmanje tri usporedne kupoprodajne vrijednosti ekvivalentnih zemljišta na istoj ili sličnoj lokaciji.*

## 6. STRUČNO MIŠLJENJE o PROMETNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Prometna (tržišna) vrijednost nekretnine predstavlja iznos u novcu koju bi u normalnim prilikama mogla isplatiti razborita osoba prema mjesnim tržišnim prilikama, uzimajući u obzir sva svojstva nekretnine i sve okolnosti koje mogu utjecati na vrijednost nekretnine na slobodnom tržištu.

Predmetna nekretnina evidentirana je u katastarskom operatu i uknjižena u zemljišnim knjigama za K.O. Kaštel Sućurac.

Identifikacija je utvrđena uvidom u e-katastarski operat i e-zemljišne knjige za K.O. Kaštel Sućurac.

Kakvoća procjenjivanog zemljišta utvrđena je analizom u odnosu na:

- vrsta naselja, lokacija i mikrolokacija,
- konfiguracija zemljišta, geometrijski oblik (odnos dužine i širine), orijentacija i položajna pogodnost nekretnine (blizina centra mjesta, pristup do zemljišta, ...),
- veličina, namjena i potencijal zemljišta u odnosu na mogućnost izgradnje i eksploatacije,
- urbanistička privlačnost položaja, uređenost i stanje okoliša, pristupačnost i mogućnost pronalaska položaja nekretnine, atraktivnost i tržišna potražnja za lokacijom,
- mogućnost materijalno-fizičke diobe radi cijepanja i formiranja zasebnih zemljišnih čestica,
- pravni status i legalitet nekretnine, usklađenost katastarske i zemljišno-knjižne evidencije,
- infrastrukturna opremljenost (pristupni put, priključci na mjesne komunalno - infrastrukturne objekte, održavanost i iskorištenost zemljišta u vremenu očevida), povezanost s mjesnim prometnicama, mogućnost pristupa osobnim i dostavnim vozilima,
- prostorno – planske odredbe, posebni uvjeti i zahtjevi, obveza izrade detaljne prostorne dokumentacije,
- tržišni odnosi ponude i potražnje, odnosno spoznaja o postignutoj kupoprodajnoj vrijednosti zemljišta na ekvivalentnoj lokaciji, kako u vremenu očevida, tako i kroz prethodno četve-rogodišnje razdoblje,
- spoznaja o tržišnim okolnostima ponude i potražnje,
- sukladno neslužbenim informativno-usporednim podacima Agencija za posredovanje u prometu nekretninama i Porezne uprave, sadašnja **kupoprodajna**, odnosno **tržišna vrijednost** po jednom m<sup>2</sup> za neizgrađeno zemljište po m<sup>2</sup> realiziranih kupoprodaja zemljišta na ekvivalentnim lokacijama, u vremenskom periodu 2019. – 2023.g., iznosi od =180,00 kn/m<sup>2</sup> do =270,00 kn/m<sup>2</sup>.

Procjena prometne vrijednosti zemljišta obavlja se sukladno usporednim podacima po poredbenoj metodi, temeljem Izvadka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, izdato od strane Grada Kaštela, Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo i imovinu, Odsjeka za upravljanje gradskom imovinom, broj u Klasi: 954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.g. (prilog na str. 20– 21 – 22).

Sukladno navedenom Izvadku iz zbirke kupoprodajnih cijena, utvrđeno je da su evidentirane sljedeće kupoprodaje zemljišta:

USPOREDNE VRIJEDNOSTI SUKLADNO IZVADKU IZ ZBIRKE KUPUPRODAJNIH CIJENA ZEMLJIŠTA								
R.B.	KATAstarska OPĆINA	ČEST.ZEM. BR.:	POVRŠINA USPOREDNIH ZEMLJIŠTA (m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJNA CIJENA (€/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Čl. 10. Pravilnika)	Izvadak, broj u Klasi:
1.	Kaštel Sućurac	1981/2	586,00	30,00	19. 4. 2021.	Kaštel Sućurac - Eksploatacija	4.1.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.g
2.	Kaštel Sućurac	2025	203,00	29,11	4. 2. 2021.	Kaštel Sućurac - Eksploatacija	4.1.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.g
3.	kaštel Sućurac	2016/1	42,00	30,22	9. 9. 2020.	Kaštel Sućurac - Eksploatacija	4.1.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.g
4.	Kaštel Sućurac	2017	171,00	30,22	9. 9. 2020.	Kaštel Sućurac - Eksploatacija	4.1.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.g

Međuvremensko izjednačenje cijena sukladno Članku 6. i 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15), za slučaj da opći vrijednosni odnosi utvrđeni na cijenama poredbenih zemljišta odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, izjednačavaju se sa kupoprodajnim cijenama poredbenih zemljišta pomoću indeksnih nizova za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan procjene.

Na cijene prikupljene iz baze kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina „eNekretnine“ primjenjuje se međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na web stranicama Hrvatske narodne banke i Državnog zavoda za statistiku.

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)									
R.B.	Klasa:	K.O.	Površina uspored. zemlj. (m <sup>2</sup> )	Kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	Datum ugovora	ICSN* na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja *(B)	Korektivni faktor (B/A)	Međuvremensko izjednačene cijene (€/m <sup>2</sup> )
1.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	Kaštel Sućurac	586,00	30,00	19. 4. 2021.	134,34	155,80	1,16	34,79
2.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	Kaštel Sućurac	203,00	29,11	4. 2. 2021.	132,80	155,80	1,17	34,15
3.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	kaštel Sućurac	42,00	30,22	9. 9. 2020.	126,91	155,80	1,23	37,10
4.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	Kaštel Sućurac	171,00	30,22	9. 9. 2020.	126,91	155,80	1,23	37,10

\* korišteni su podaci za 3. tromjesečje 2022.

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja do kojih se dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

Obzirom na položenost zemljišta u istoj prostorno-planskoj zoni, procjenjuje se ista kvaliteta predmetnog i usporednih zemljišta.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI - MJERI KORIŠTENJA)								
R.B.	Klasa:	K.O.	P (m <sup>2</sup> )	Međuvremensko izjednačenje cijena (€/m <sup>2</sup> )	Mjera građ. korištenja* (poredbene nekretnine)	Mjera građ.korištenja* (procijenj.nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11 PMP-e)	Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje cijena (€/m <sup>2</sup> )
1.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	Kaštel Sućurac	586,00	34,79	1,00	1,00	1,00	34,79
2.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	Kaštel Sućurac	203,00	34,15	1,00	1,00	1,00	34,15
3.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	Kaštel Sućurac	42,00	37,10	1,00	1,00	1,00	37,10
4.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	Kaštel Sućurac	171,00	37,10	1,00	1,00	1,00	37,10

Izračunata prosječna procijenjena vrijednost zemljišta po 1 m<sup>2</sup> iznosi:

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
R.B	Klasa:	K.O.	Površina (m <sup>2</sup> )	Kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	Međuvremensko izjednačenje cijena (€/m <sup>2</sup> )	Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje cijena (€/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	Kaštel Sućurac	586,00	30,00	34,79	34,79	-2,79	-1,00	1,00
2.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	Kaštel Sućurac	203,00	29,11	34,15	34,15	-4,58	-1,64	2,69
3.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	kaštel Sućurac	42,00	30,22	37,10	37,10	3,66	1,31	1,72
4.	954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.	Kaštel Sućurac	171,00	30,22	37,10	37,10	3,66	1,31	1,72
PRAVILO							ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	
							pravilo odstupanja < 30%	pravilo 2 sigma	

Prosječna cijena (€/m<sup>2</sup>): **35,79**  
 Standardno odstupanje (±): 1,3  
 Pravilo 2 sigma (±): 2,7

Sukladno zahtjevu naručitelja predmet procjene kat.čest.zem. br.: 1585, odnosno Z.K.čest.zem. br.: 1585; K.O. Kaštel Sućurac je istočni dio zemljišta položen u eksploatacijskom polju (tupinolomu) u površini od 1628 m<sup>2</sup>.

$$P_v \text{ čest.zem. 1585} = 1628 \text{ m}^2 \times 35,79 \text{ €/m}^2 = 58.266,12 \text{ €} \approx 58.000,00 \text{ €}$$

Sagledavajući sadašnje okolnosti ponude i potražnje na tržištu nekretnina, uvažavajući sve mogućnosti i karakteristike predmetnog zemljišta za korištenjem i prenamjenom, procjenjuje se prometna vrijednost zemljišta položeno u K.O. Kaštel Sućurcu, u iznosu:

Kat.čest.zem. br.:	Zk.čest.zem. br.:	Površina u m <sup>2</sup> :	Procjenjena vrijednost u €	Procjenjena vrijednost u kn
dio 1585	dio 1585	1628	58.000,00	437.001,00

*NAPOMENA: Ovim Elaboratom iskazana je procjena prometne vrijednosti zemljišta označeno kao:  
- dio kat.čest. br.: 1585; odnosno dio Z.K. čest.zem. br.: 1585; površine 1628 m<sup>2</sup>,  
K.O. Kaštel Sućurac.*

*Grafički prikazi (orto-foto snimci, preslik kartografskog prikaza dijela prostorno-planske dokumentacije za K.O. Kaštel Sućurac), u ovom elaboratu služe isključivo kao ilustracije i nikako ne mogu biti podloge za eventualna premjeravanja i izračun površina.*

*Eventualna odstupanja i greške, kako u površini, tako i u obliku zemljišta, sukladni su greškama katastarskog operata za K.O. Kaštel Sućurac, i za iste greške građevinski vještak i procjenitelj ne smatra se odgovornim.*

*Izračunata i procjenjena vrijednost - dovoljno je točna i može se primjeniti kao sadašnja realna prometna vrijednost predmetne nekretnine.*

*Procjendbeni elaborat izrađen je u elektroničkom obliku.*

*Izradio:*

**DARKO  
SMODLAKA**

Digitalno potpisao:  
DARKO SMODLAKA  
Datum: 2023.03.18  
11:49:11 +01'00'

## 7. Prilozi

- Imenovanje sudskog vještaka i procjenitelja .....	17
- Izjava sudskog vještaka i procjenitelja .....	18
- Popis primjenjenih propisa i stručne literature .....	19
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena .....	20-21-22
- Neslužbeni Izvod iz katastarskog plana (kat.čest.zem. br.: 1585) .....	23
- Neslužbeni Prijepis Posjedovnog lista br. 6850 .....	24
- Neslužbeni Izvadak iz zemljišne knjige (ZU 6850) .....	25



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Splitu  
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDsjedNIKA SUDA

Broj: 4 Su-676/2020-4  
Split, 21. prosinca 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Darka Smodlake, Klisa, Smodlačići 9, 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), donosi

### RJEŠENJE

Darko Smodlaka, ing.građ., iz Klisa, Smodlačići 9, OIB: 00036631993, 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 da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

BRUNO KLEIN

Vrijeme potpisivanja:  
21-12-2020  
09:57:51

C=HR  
O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU  
2.5.4.97#0130D4852313173438363934363834  
L=SPLIT  
S=KLEIN  
G=BRUNO  
CN=BRUNO KLEIN

PREDsjedNIK SUDA  
Bruno Klein

### UPUTA O PRAVNOM LJIEKU:

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.

## IZJAVA PROCJENITELJA

Sukladno mojim saznanjima i uvjerenjima, pod moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću

### izjavljujem

da je procjena prometne vrijednosti zemljišta izrađena nakon uvida u e-katastarski operat i e-zemljišne knjige za K.O. Kaštel Sućurac, provjerom podataka u mjeri u kojoj je bilo dostupno i moguće. Vještak ne jamči, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su isti osobno provjereni.

Vrijednost nekretnine procjenjena je sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske, odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), te drugih važećih zakona, propisa, pravila struke i iskustvenih metoda.

Prilikom procjene korišteni su mjerodavni usporedni podaci sukladno Izvadku iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, izdato od strane Grada Kaštela, Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo i imovinu, Odsjeka za upravljanje gradskom imovinom, broj u Klasi: 954-01/23-01/0003 od 9. veljače 2023.g.

Za sada, a niti u buduće nemam nikakvog interesa za predmetnu nekretninu – zemljište označeno kao dio kat.čest. br.: 1585; odnosno dio Z.K. čest.zem. br.: 1585; površine 1628 m<sup>2</sup>; K.O. Kaštel Sućurac, te sam nepristran prema osobama na kojih se odnosi procjena prometne vrijednosti zemljišta.

Sav radni materijal i dokumentacija, prikupljeni i izrađeni za vrijeme trajanja zadatka, bit će arhivirana još najmanje pet godina.

Nadalje izjavljujem da sam kao potpisani procjenitelj:

- u stanju objektivno i nepristrano utvrditi i procijeniti prometnu vrijednost nekretnine, nisam materijalno povezan, ni uključen u predmet procjene prometne vrijednosti,
- u stanju sam preuzeti i obaviti zadatak procjene prometne vrijednosti nekretnine,
- imam potrebnu stručnu spremu, radno iskustvo, stručno usavršavanje, status stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina i članstvo Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, temeljem čega mogu obavljati ovakve i slične zadatke.

DARKO  
SMODLAKA

Digitalno potpisao:  
DARKO SMODLAKA  
Datum: 2023.03.18  
11:52:07 +01'00'

*Popis primjenjenih propisa, stručne i znanstvene literature:*

1. *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/2015),*
2. *Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/2015),*
3. *Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina, izmjene i dopune (NN 114/1 i 122/15),*
4. *Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN, 28/13, 38/14, 33/15, 82/15, 67/18 i 61/19),*
5. *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, 91/1996, 68/1998, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 143/2012),*
6. *Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10. i 55/13.)*
7. *Zakon o gradnji (NN, 153/13, 20/17, 39/19),*
8. *Zakon o prostornom uređenju (NN, 153/13, 65/17, 114/18, 39/19),*
9. *E-podaci Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Split, Odjela za katastar nekretnina Kaštel Sućurac,*
10. *E-podaci Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Kaštel Lukšić,*
11. *Usporedni podaci iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina „eNekretnine“.*



REPUBLIKA HRVATSKA  
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA  
GRAD KAŠTELA

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

KLASA: 945-01/23-01/0003  
URBROJ: 2181-4-02-02/7-23-2

Kaštel Sućurac, 09.02.2023 08:12:25

DARKO SMODLAKA  
Paraćeva 24  
21 000 Split

**PREDMET:** Izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta za k.č.z. 1585, 1586/6 i 1586/7 k.o. Kaštel Sućurac

Poštovani, u prilogu dopisa dostavljamo vam izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za k.č.z. 1585, 1586/6 i 1586/7 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. DARKO SMODLAKA, PARAĆEVA 24, 21 000 SPLIT,
2. U omot spisa.



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: Damir Ugrina, GRAD KAŠTELA  
Datum: 09.02.2023 08:27:33  
Certifikat: 24f9458d9e76dd9b  
Izdavatelj: CN=Fina RDC 2015; O=Financijska agencija; C=HR  
Hash: SHA256 RSA



REPUBLIKA HRVATSKA - ŽUPANIJA 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

Zatražio/la: DARKO SMODLAKA (00036631993)

ID Izvataka: 37083

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ZAGORSKA ULICA, KAŠTELA	ULICA LEDINE, KAŠTELA	ULICA LEDINE, KAŠTELA	ULICA LEDINE, KAŠTELA
4	VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	1981/2	2025	2018/1	2017
6	K.O.	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m <sup>2</sup> )	5029	209	673	171
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	586	208	42	171
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	586/5029	139/209	42/673	1/1
10	K.Č.	1981/2	2025	2018/1	2017
11	K.O.	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC	KAŠTEL SUĆURAC
12	NAMIENA	Z	Z	Z	Z
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT EKSPLOATIVOSTI	Ki max			
		Ki min			
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	226,85	220,56	227,67	227,56
16	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	90,00	29,11	90,22	30,22
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	19.04.2021	04.02.2021	09.09.2020	09.09.2020
19	CIJENOVNI BLOK	KAŠTEL SUĆURAC - EKSPLOATACIJA	KAŠTEL SUĆURAC - EKSPLOATACIJA	KAŠTEL SUĆURAC - EKSPLOATACIJA	KAŠTEL SUĆURAC - EKSPLOATACIJA
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

**Napomene:**

BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
3	k.č. 2016/1 k.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNIM UGOVOROM PRODAVE SU TRI K.Č.Z. UPISANE U RAZLIČITE Z.K. ULOŠKE, ALI SE IZ PODATAKA U UGOVORU MOŽE UTVRDI TI CIJENA ZA SVAKU OD NJIH.
4	k.č. 2017 k.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNIM UGOVOROM PRODAVE SU TRI K.Č.Z. UPISANE U RAZLIČITE Z.K. ULOŠKE, ALI SE IZ PODATAKA U UGOVORU MOŽE UTVRDI TI CIJENA ZA SVAKU OD NJIH.

Ovaj izvadak Izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi PUT KAVE 43, KAŠTELA odnosno na k.č. 1585; 1586/7; 1586/6 k.o. KAŠTEL SUČURAC, KAŠTEL SUČURAC, KAŠTEL SUČURAC, KAŠTEL SUČURAC, KAŠTEL SUČURAC.

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

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

KLASA: 945-01/23-01/0003

URBROJ: 2181-4-02-02/7-23-2

KAŠTEL SUČURAC, 9.2.2023.



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, KP8 – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – rezilijentna nekretnina, OS – ostalo, RU – ruševine

**NAMJENA:** GP\_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP\_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, 1 - 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 - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske sportove (PPZ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPPPPO,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, šume 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 - 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 - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (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 - odmoriste, vrt, 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



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

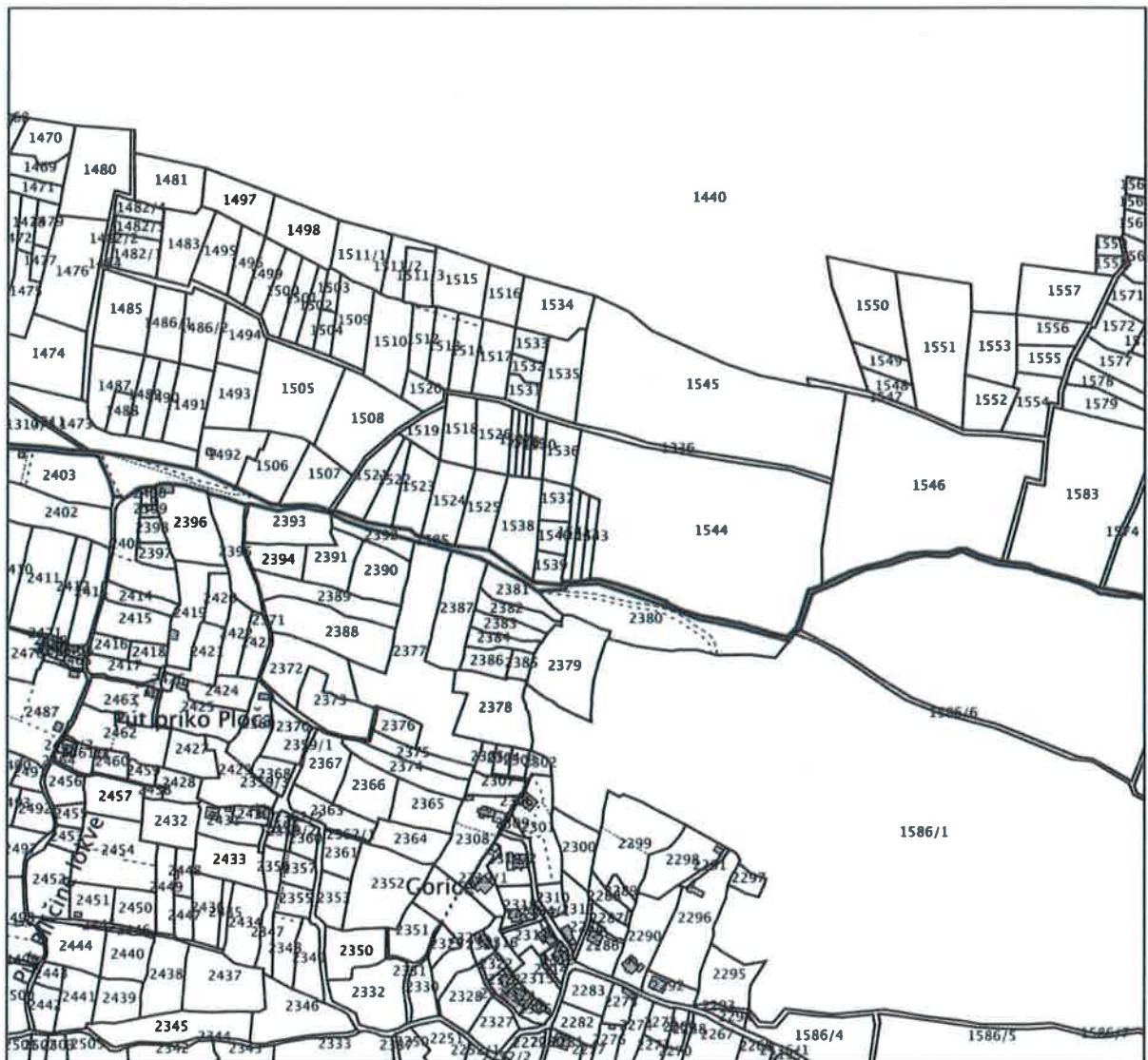
NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. KAŠTEL SUĆURAC  
k.č.br.: 1585

Stanje na dan: 20.02.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:5000

Izvorno mjerilo 1:1000





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

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 19.02.2023. 00:18

**IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: KAŠTEL SUĆURAC (Mbr. 313505)

Posjedovni list: 6850

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JAVNO 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
		1585	GAJ	5483	15,16,1 7		
			NERAZVRSTANO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	390			
			PUT	3004			
			PUT	367			
			NERAZVRSTANO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	1240			
			PUT	360			
			PUT	122			
Ukupna površina katastarskih čestica				5483			

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



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KAŠTEL LUKŠIĆ  
Stanje na dan: 19.02.2023. 01:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 313505, KAŠTEL SUĆURAC

Broj ZK uložka: 6850

Broj zadnjeg dnevnika: Z-45059/2022  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1585	GAJ			5483	
		PUT			122	
		PUT			360	
		PUT			367	
		NERAZVRSTANO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE			1240	
		PUT			3004	
		NERAZVRSTANO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE			390	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>5483</b>	

### B Vlastovnica

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

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>	
1.1	Zabilježu 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
1.			
1.1	Zaprimljeno 27.10.2022.g. pod brojem Z-45059/2022  UKNJIŽBA, PRAVO ZAKUPA, UGOVOR O ZAKUPU 25.08.2008, UGOVOR O ZAKUPU - ANEKS BR.1 24.05.2018, UGOVOR O ZAKUPU 20.09.2012, UGOVOR O ZAKUPU ANEKS BR.1 03.10.2012, u površini od 2269 m2 sve od 31. svibnja 2053. godine u korist: <b>CEMEX HRVATSKA, OIB: 94136335132, CESTA DR. FRANJE TUĐMANA 45, 21212 KAŠTEL SUĆURAC</b>		