



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD KAŠTELA
Gradonačelnik

KLASA: 940-02/26-01/0017

URBROJ: 2181-4-1/1-26-4

Kaštel Sućurac, 12. listopada 2026.

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, 13/20, 5/21, 13/21 – pročišćeni tekst, 24/23) Gradonačelnik Grada Kaštela donosi

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se Prijedlog Odluke o prodaji 5059/5512 dijela k.č.z. 1632 k.o. Kaštel Sućurac, uz provedbu javnog natječaja, i dostavlja Gradskom vijeću na usvajanje.

2. Izvjestitelj na sjednici Gradskog vijeća je Ivica Škopljanac dipl. ing., Pročelnik Upravnog odjela za izgradnju, održavanje i imovinsko-pravne poslove.

GRADONAČELNIK

Denis Ivanović, dipl. ing

Dostaviti:

1. Predsjednik Gradskog vijeća
2. U omot spisa

OBRAZLOŽENJE

Sukladno članku 2. stavku 2. Odluke o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Kaštela (Službeni glasnik Grada Kaštela broj: 14/2016 i 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 200.820,91 eura.

Tvrtke Dolis d.o.o. i Vodoprivreda Split d.d. iskazale su interes za kupovinu zemljišta u vlasništvu Grada Kaštela i to dijela k.č.z. 1632, površine 5059 m², k.o. Kaštel Sućurac.

Po iskazanom interesu za kupnju predmetne nekretnine od ovlaštenog procjenitelja za procjenu vrijednosti nekretnina pribavljena je procjena vrijednosti iste.

Na procjenu tržišne vrijednosti nekretnine sačinjenu od tvrtke Veig ekspert d.o.o. Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Kaštela dalo je mišljenje KLASA: 024-02/26-03/0010, URBROJ: 2181-4-02-02/8-26-2, od 19. veljače 2026.g., kako je ista izrađena sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj: 78/15).

Prema procjeni tržišna vrijednost predmetnog zemljišta za površinu od 5059 m² iznosi 873.503,00 eura.

Predlaže se Gradskom vijeću donošenje Odluke o prodaji 5059/5512 dijela k.č.z. 1632 k.o. Kaštel Sućurac po cijeni od 873.503,00 eura, a koja je utvrđena po procjeni izrađenoj od tvrtke Veig ekspert d.o.o., 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, 24/23) Gradsko vijeće Grada Kaštela na ____ sjednici održanoj dana _____ 2026., donijelo je slijedeću:

O D L U K U

**o prodaji 5059/5512 dijela k.č.z. 1632 k.o. Kaštel Sućurac
u vlasništvu Grada Kaštela uz provedbu javnog natječaja**

I

Na prodaju putem javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda izlaže se nekretnina u k.o. Kaštel Sućurac označena kao 5059/5512 dijela k.č.z. 1632, površine 5059 m², ZU 14599, neizgrađeno građevinsko zemljište, dijelom poslovna namjena trgovačka i uslužna (oznake K), a dijelom zaštitne zelene i pejzažne površine (oznake Z), po početnoj cijeni od 873.503,00 eura.

II

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

III

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

IV

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu 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 izgradnju, održavanje i imovinsko-pravne poslove.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA

Mario Škopljanac, dipl.oec.



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: 12.10.2026 10:02:12

Certifikat: 244876f976b1f683348cd76e41559e8de0c000b9

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

Hash: SHA384 ECDSA RSA



Skica identifikacije oblika i površine k.č. 1632 u k.o. Kaštel Sućurac
predviđenog za prodaju
M 1:1000



LEGENDA:

- Katastarski plan
- Linija koridora planirane prometnice iz Generalnog urbanističkog plana Grada Kaštela (GUP 2019)
- 1632 Katastarska čestica
- A Lomne točke
- Dio k.č. 1632 predviđen za prodaju površine 5058m² na skici označen lomnim točkama A-B-C-D-E-F-A i obojen zelenom bojom



1:1683
0 50 m 100 m

13.04.2026.

Grad Kaštela
Splitsko-dalmatinska županija



1:870

02.10.2026.

Grad Kaštela
Splitsko-dalmatinska županija



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD KAŠTELA

Upravni odjel za izgradnju, održavanje i imovinsko -
pravne poslove
Odsjek za imovinsko - pravne poslove

KLASA: 024-02/26-03/0010
URBROJ: 2181-4-02-02/8-26-2

Kaštel Sućurac, 19. veljače 2026.

Upravni odjel za izgradnju, održavanje i imovinsko
- pravne poslove
Odsjek za imovinsko - pravne poslove
Braće Radić 1
21212 Kaštel Sućurac

PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine označene kao k.č.z. 1632 k.o. Kaštel Sućurac

Veza: KLASA: 940-02/26-01/0017
URBROJ: 2181-4-02-02/1-26-1

Upravni odjel za izgradnju, održavanje i imovinsko - pravne poslove, Odsjek za imovinsko - pravne poslove 10. veljače 2026. dostavio je Procjeniteljskom povjerenstvu Grada Kaštela procjembeni elaborat procjene vrijednosti nekretnine na k.č.z. 1632 k.o. Kaštel Sućurac.

Na šezdeset i drugoj sjednici Procjeniteljskog povjerenstva za područje Grada Kaštela održanoj dana 18. veljače 2026. godine izglasano je *mišljenje o usklađenosti dostavljenog procjembenog elaborata sa odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i to kako slijedi:*

1.) donošenje mišljenja o procjembenom elaboratu za k.č.z. 1632 k.o. Kaštel Sućurac.

Članovi povjerenstva raspravljali su o predloženom elaboratu na šezdeset i drugoj sjednici održanoj dana 18. veljače 2026. i odlučili jednoglasno da se donosi mišljenje kako je procjembeni elaborat iz siječnja 2026. br. 30/2026 izrađen od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Franje Veiga ing.arh. izrađen sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

Predsjednik povjerenstva:

Damir Ugrina, dipl.iur.

Dostaviti:

1. Upravni odjel za izgradnju, održavanje i imovinsko - pravne poslove, Odsjek za imovinsko - pravne poslove,
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: 19.02.2026 07:45:16

Certifikat: 3e809fe2236cdb40d6f9daad78f3caa7209fe518

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

Hash: SHA384 ECDSA RSA



PROCJEMBENI ELABORAT

Broj elaborata: 30 / 2026



NEKRETNINA : Građevinsko zemljište

LOKACIJA : č.zem. 1632 k.o. Kaštel Sućurac

NARUČITELJ : GRAD KAŠTELA, Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i imovinu, Klasa: 940-02/25-01/0150, Urboj:2181-4-02/1-26-18

VLASNIK : GRAD KAŠTELA, K.SUĆURAC,BRAĆE RADIĆA 1

SVRHA : Prodaja nekretnine u vlasništvu Grada Kaštela

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

Split , siječanj 2026.

- SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha	Prodaja nekretnine u vlasništvu Grada Kaštela
Naručitelj procjene	GRAD KAŠTELA, Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i imovinu, Klasa: 940-02/25-01/0150, Urboj:2181-4-02/1-26-18
Predmet procjene	č.zem. 1632 k.o. Kaštel Sućurac
Tip nekretnine	Građevinsko zemljište
Katastarska općina	Kaštel Sućurac
ZK uložak	14599
Oznaka zemljišta	1632
Ukupna površina zemljišta (m ²)	5.512,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	909.000,00
Dokumentacija o namjeni	DA
Prilaz javnoj površini	DA

2. IMENOVANJE (čl. 68 Pravilnika)



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj 4 Su-448/2022-5
Split, 29. rujna 2022.

Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Splitu (OIB 11748694684) Tihana Pivac, odlučujući povodom zahtjeva VEIG EKSPERT d.o.o., Split, Gundulićeva 8 (OIB: 40663038663), zastupan po direktoru Zdeslavu Veigu, za ponovno izdavanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22 i 60/22), te odredbe članka 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

Trgovačkom društvu VEIG EKSPERT d.o.o., Split, Gundulićeva 8, ponovno se odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

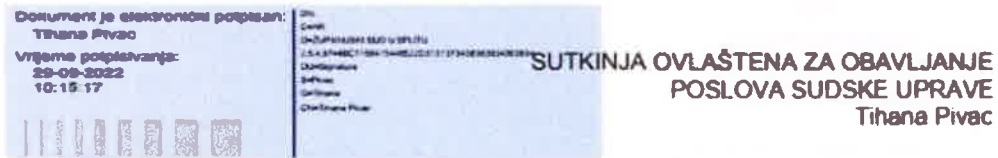
1. Trgovačko društvo VEIG EKSPERT d.o.o., iz Splita, Gundulićeva 8, zastupano po direktoru Zdeslavu Veigu, podnijelo je zahtjev za ponovno izdavanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina 26. kolovoza 2022.

2. Podnositelju zahtjeva je rješenjem Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-440/2018 od 22. kolovoza 2018. izdano odobrenje za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, na vrijeme od četiri godine.

3. Temeljem odredbe članka 12. stavak 2. Pravilnika zahtjev za ponovno imenovanje podnosi se najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je vještak imenovan odnosno na koje je dano odobrenje.

4. Pravna osoba je zahtjev za ponovno davanje odobrenja podnijela 26. kolovoza 2022. pa se ima primijeniti odredba članka 12.a Pravilnika.

5 U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da pravna osoba nije osuđivana, te da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka na svotu osiguranja od 500.000,00 kuna.



POUKA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave RH u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu neposredno ili preporučenom pošiljkom

Stranka se ima pravo odreći prava na žalbu od dana primitka prvostupanjskog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

DNA 1. VEIG EKSPERT d.o.o.

2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
5. web stranice suda-ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/54
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-07

Zagreb, 15. veljače 2024.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Franje Veiga, građevinskog inženjera za visokogradnju iz Splita, Lovretska 10, OIB: 80380288746, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Franjo Veig, građevinski inženjer za visokogradnje iz Splita, Lovretska 10, OIB: 80380288746, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 8. travnja 2024.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Franjo Veig, građevinski inženjer za visokogradnje iz Splita, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, ovjerenu presliku domovnice, ovjerenu presliku uvjerenja Više tehničke građevinske škole kojom je stekao zvanje građevinskog inženjera za visokogradnje, uvjerenje o položenom stručnom ispitu Republičkog komiteta za građevinarstvo, stambene i komunalne poslove i zaštitu čovjekove okoline, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrdu poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Splitu, broj: 4 Su-74/2020 od 7. travnja 2020. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni



-9Cb5wgKOEKz9obMj8VsDQ

studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Splitu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom 1. izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Splitu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR
dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:

1. Franjo Veig, Split, Lovretska 10
2. Pismohrana-ovdje



-9Cb5wgKOEKz9obMj8VsDQ

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

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15; u daljnjem tekstu Zakon)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15; u daljnjem tekstu Pravilnik)
- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17, 52/25)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23, 127/24)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22, 152/24)
- * eProstorni planovi JLS
- * Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica - Zagreb 2016)

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

- ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **GRAD KAŠTELA, Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i imovinu, Klasa: 940-02/25-01/0150, Urboj:2181-4-02/1-26-18**

u svrhu: **Prodaja nekretnine u vlasništvu Grada Kaštela**

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

	<i>dio zemljišta - namjene K (prema trenutno važećem GUP-u)</i>	<i>dio zemljišta - namjene P (prema GUP-u 1992)</i>
dan kakvoće:	29.1.2026.	23.5.2006

** dan prije stupanja na snagu GUP-a Kaštela - izmjene i dopune (Službeni glasnik 02/06)*

dan vrednovanja: 29.1.2026.

- OSNOVICA ZA VREDNOVANJE

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

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

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

- OPIS NEKRETNINE

Predmet procjene je:

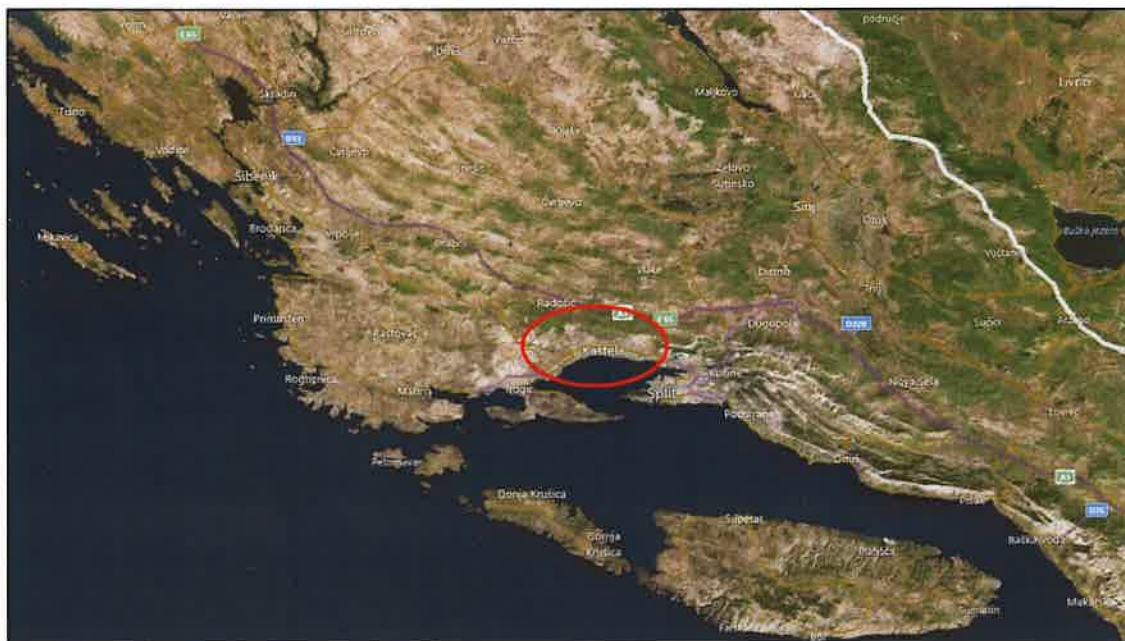
- Građevinsko zemljište
- č.zem. 1632 k.o. Kaštel Sućurac

Predmet procjene je nekretnina tj. građevinsko zemljište oznake č.zem. 1632 k.o. Kaštel Sućurac. Predmetno zemljište sukladno kartografskom prikazu namjene GUP-a Grada Kaštela (Službeni glasnik Grada Kaštela, broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 17/19 (pročišćeni tekst)) se nalazi većim, zapadnim dijelom u području poslovne namjene (K - trgovačka i uslužna), manjim, istočnim dijelom u području zaštitnih zelenih i pejzažnih površina (Z - zaštitne zelene i pejzažne površine), i manjim, sjevernim dijelom nalazi unutar cestovnog pojasa (IS). Sukladno kartografskom prikazu promet 3a_5 nalazi se u području infrastrukture. Sukladno kartografskom prikazu namjene PPU Grada Kaštela (Službeni glasnik Grada Kaštela, broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 16/19 (ispravak), 17/19 (pročišćeni tekst)) predmetno zemljište se nalazi većim, zapadnim dijelom unutar područja poslovne namjene (K - trgovačka i uslužna, neizgrađeni dio), dok se manjim, istočnim dijelom nalazi unutar područja parkovnog i pejzažnog zelenila. Dio predmetnog zemljišta (dio u zoni K) se obzirom na oblik, veličinu i položaj smatra zemljištem kategorije 1, dok se ostatak zemljišta nalazi van područja konjunktornog razvoja i primjenom načela prethodnog učinka smatra se zemljištem kategorije 4. Prema tekstualnom dijelu GUP-a maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice iznosi $kis=2,4$.



- Makro lokacija (položaj grada / općine)

Kaštela su grad u Hrvatskoj koji administrativno pripadaju Splitsko-dalmatinskoj županiji, te su dio aglomeracije grada Splita. Pod nazivom 'Kaštela' se podrazumijeva niz sedam spojenih naselja između Solina i Trogira. Kaštel Sućurac je jedno od sedam Kaštela, prvo po redu iz smjera Splita prema Trogiru. Nalazi se u sastavu grada Kaštela. Naselje je smješteno uz obalu Kaštelanskog zaljeva. Kaštel Sućurac administrativno je središte Grada Kaštela, a prema popisu iz 2021. godine imao je 6544 stanovnika.



- Mikro lokacija (položaj u gradu / naselju)

Predmetno građevinsko zemljište locirano je u Gradu Kaštela, naselje Kaštel Sućurac. Smješteno je cca 250 m iznad ceste D8, dok je od morske obale udaljeno cca 1 km.

Mikro okolicu čine proizvodno - poslovni objekti, ugostiteljski objekt, individualni stambeni objekti, neizgrađena zemljišta, i dr. Prometna povezanost na samom mikro lokalitetu je dobra.



- PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

- BZP (izvadak/tci iz BZP-a u prilogu procjene)

			k.o.	Kaštel Sućurac	Broj ZK uloška	14599
r.br.	broj zemljišta	uporaba zemljišta	površina (m2)	B Vlastovnica		C Teretovnica
1.	1632	PAŠNJAK	5512	1. Vlasnički dio: 1/1 GRAD KAŠTELA, K.SUĆURAC, BRAĆE RADIĆA 1		Tereta nema!
UKUPNO:			5512			

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



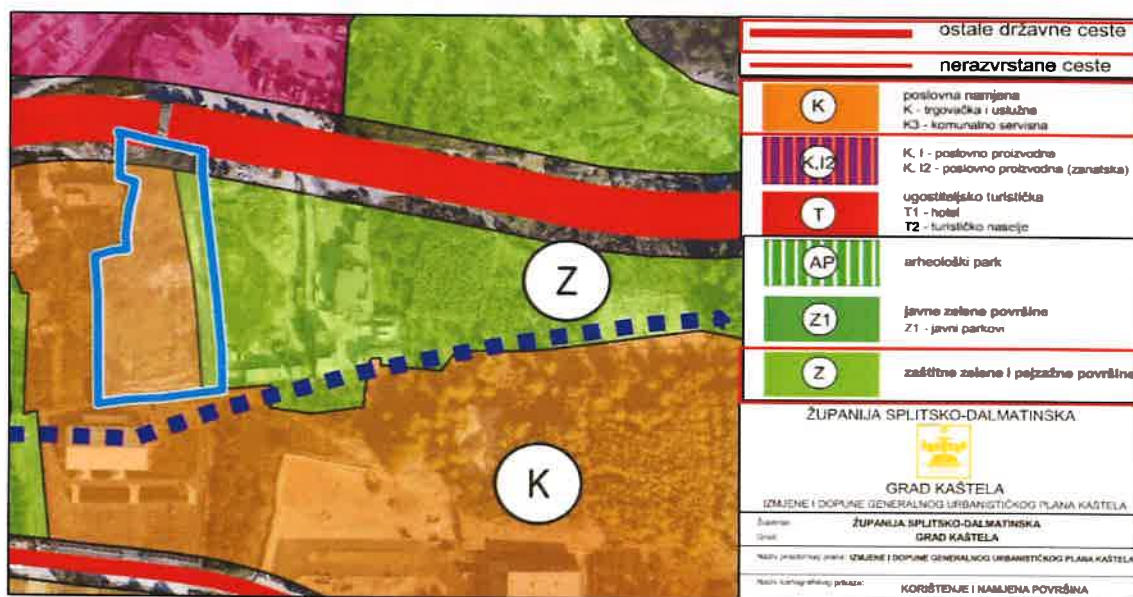
- Usklađenost zemljišne knjige i katastra

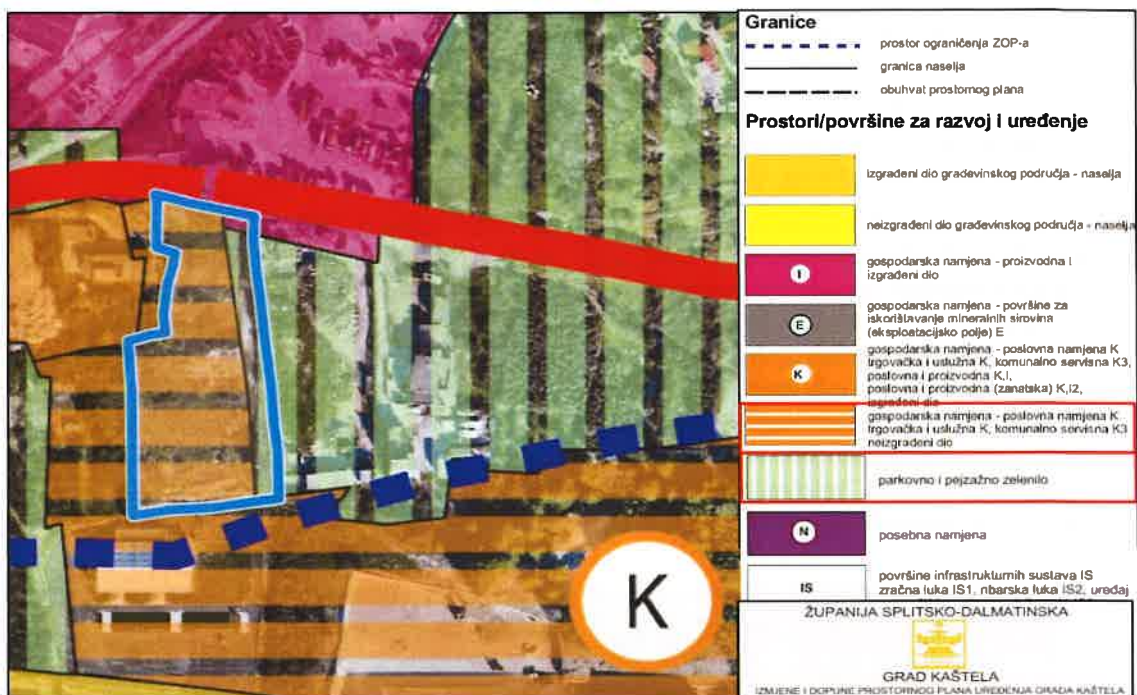
Stanje je usklađeno.

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

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

Predmetno zemljište sukladno kartografskom prikazu namjene GUP-a Grada Kaštela (Službeni glasnik Grada Kaštela, broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 17/19 (pročišćeni tekst)) se nalazi većim, zapadnim dijelom u području poslovne namjene (K - trgovačka i uslužna), manjim, istočnim dijelom u području zaštitnih zelenih i pejzažnih površina (Z - zaštitne zelene i pejzažne površine), i manjim, sjevernim dijelom nalazi unutar cestovnog pojasa (IS). Sukladno kartografskom prikazu promet 3a_5 nalazi se u području infrastrukture. Sukladno kartografskom prikazu namjene PPU Grada Kaštela (Službeni glasnik Grada Kaštela, broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 16/19 (ispravak), 17/19 (pročišćeni tekst)) predmetno zemljište se nalazi većim, zapadnim dijelom unutar područja poslovne namjene (K - trgovačka i uslužna, neizgrađeni dio), dok se manjim, istočnim dijelom nalazi unutar područja parkovnog i pejzažnog zelenila.





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

Nekretnost ima pristup javnoj površini.

Na predmetnom zemljištu i okolnim zemljištima nisu primjećene štetne emisije.

Mikro okolicu čine proizvodno - poslovni objekti, ugostiteljski objekt, individualni stambeni objekti, neizgrađena zemljišta, i dr. Prometna povezanost na samom mikro lokalitetu je dobra.

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

* datum očevida: 30.1.2026.





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

- Prostorno planska dokumentacija

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

Predmetno zemljište sukladno kartografskom prikazu namjene GUP-a Grada Kaštela (Službeni glasnik Grada Kaštela, broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 17/19 (pročišćeni tekst)) se nalazi većim, zapadnim dijelom u području poslovne namjene (K - trgovačka i uslužna), manjim, istočnim dijelom u području zaštitnih zelenih i pejzažnih površina (Z - zaštitne zelene i pejzažne površine), i manjim, sjevernim dijelom nalazi unutar cestovnog pojasa (IS). Sukladno kartografskom prikazu promet 3a_5 nalazi se u području infrastrukture. Sukladno kartografskom prikazu namjene PPU Grada Kaštela (Službeni glasnik Grada Kaštela, broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 16/19 (ispravak), 17/19 (pročišćeni tekst)) predmetno zemljište se nalazi većim, zapadnim dijelom unutar područja poslovne namjene (K - trgovačka i uslužna, neizgrađeni dio), dok se manjim, istočnim dijelom nalazi unutar područja parkovnog i pejzažnog zelenila.

- Pristup javno-prometnoj površini

Nekretnina ima pristup javnoj površini.

- Popis zemljišta i obilježja

oznaka zemljišta	katastarska općina	dio zemljišta	*površina (m2)	mjera korištenja (kis)	kategorija zemljišta	arondacijska površina	namjena
				(čl. 11 Pravilnika)	(čl. 10 Pravilnika)	(čl. 22 Pravilnika)	
1632	Kaštel Sućurac	dio u K	4.044,00	2,4	1	NE	K
		dio u P	1.468,00	-	4	NE	P
Σ			5.512,00				

***Napomena:** Dijelovi predmetnog zemljišta su različite namjene i kategorije. Površine istih utvrđene su ekranskom vektorizacijom.



- Napomene o nekretnini

Na predmetnom zemljištu i okolnim zemljištima nisu primjećene štetne imisije.

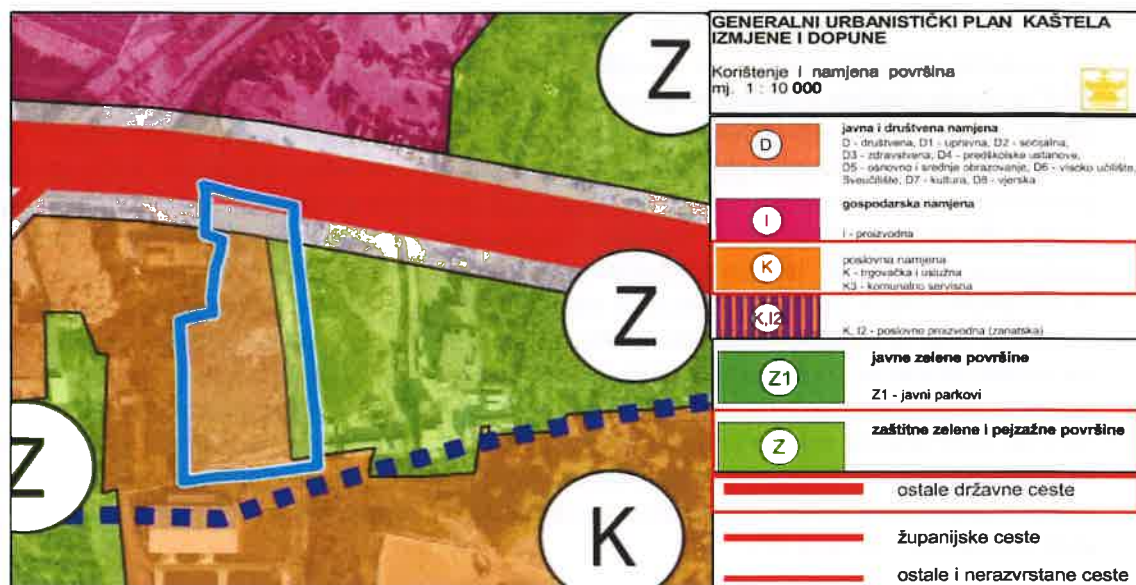
Relevantna dokumentacija korištena prilikom izrade procjene se može pronaći u prilogu.

Dio nekretnine se procjenjuje temeljem načela prethodnog učinka (čl. 46 i 47 Zakona).

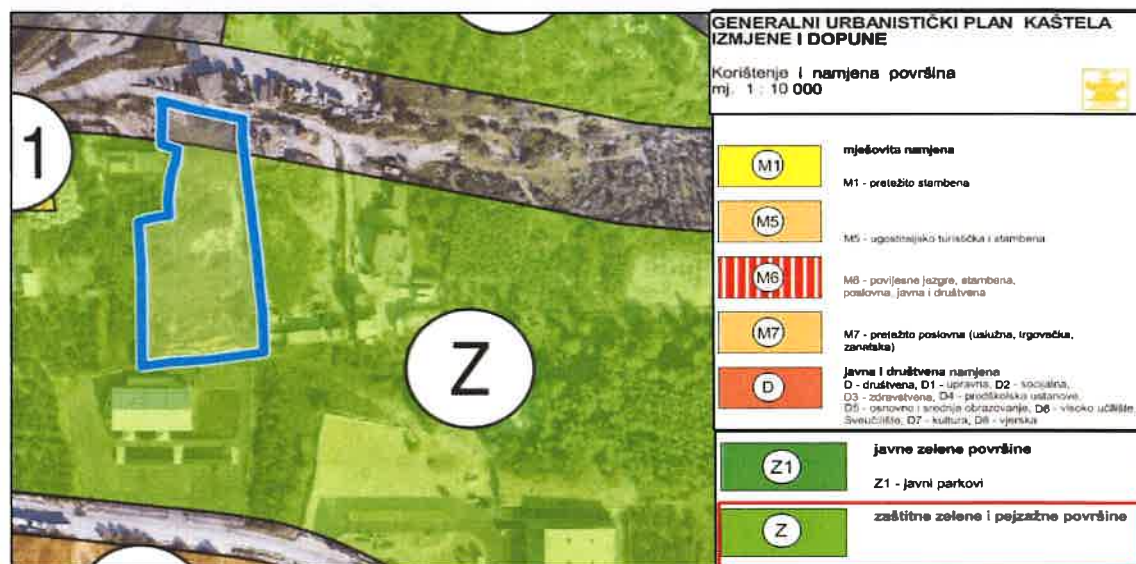
Kronološki gledano, predmetno zemljište se sukladno trenutnom važećem prostornom planu GUP-u Grada Kaštela ("Službeni glasnik", broj 2/06, 2/09, 2/12, 14/19, 17/19 (pročišćeni tekst)) nalazi manjim, sjevernim dijelom u području cestovnog pojasa (IS), istočnim dijelom u području zaštitnih zelenih i pejzažnih površina (Z), dok se ostatak nalazi unutar područja poslovne namjene (K - trgovačka i uslužna). Isto zemljište se sukladno izmjenama i dopunama GUP-a (Službeni glasnik 02/12), također nalazilo manjim, sjevernim dijelom u području cestovnog pojasa (IS), istočnim dijelom u području zaštitnih zelenih i pejzažnih površina (Z), te ostatak unutar područja poslovne namjene (K - trgovačka i uslužna). Isto zemljište se sukladno GUP-u (Službeni glasnik 02/06), nalazilo većim dijelom u području zaštitnih zelenih i pejzažnih površina (Z) te manjim, sjevernim dijelom u području cestovnog pojasa (IS). S obzirom da je područje zaštitnih zelenih i pejzažnih površina (Z) zemljište izvan konjunktornog razvoja (nedostatak smisla privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti), nastavilo se s primjenom načela prethodnog učinka. Prema GUP-u (Sl. gl. Općine Kaštela br.6/92, Sl. gl. Grada Kaštela 7/95 i 5/02), predmetno zemljište se u cijelosti nalazilo u području poljoprivredne namjene (P).

Zaključno, kako se predmetno zemljište dijelom nalazilo u području cestovnog pojasa (IS), dijelom u području zaštitnih zelenih i pejzažnih površina (Z) te dijelom u području poslovne namjene (K - trgovačka i uslužna), a metodom prethodnog učinka je utvrđeno kako se isto u cijelosti nalazilo van područja konjunktornog razvoja, predmetno zemljište se obradilo dijelom kao zemljište poslovne namjene (K) i dijelom kao zemljište poljoprivredne namjene (P).

GUP Kaštela - izmjene i dopune (Službeni glasnik 02/12)



GUP Kaštela - (Službeni glasnik 02/06)



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

"Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenim nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj.

Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljene projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nereálnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025."

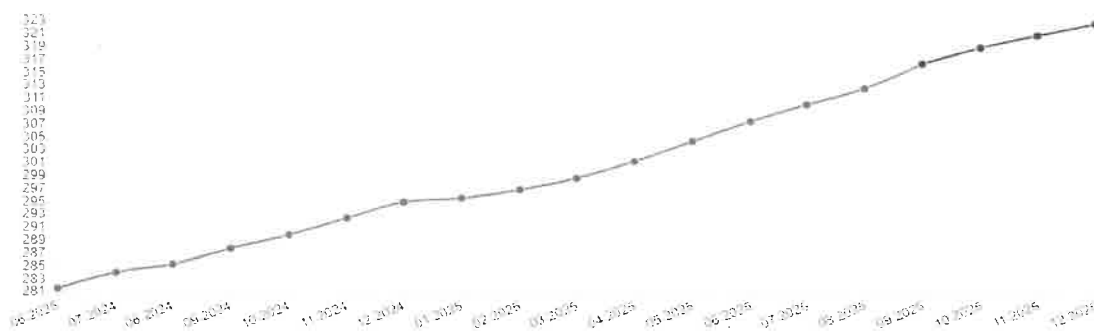
BN komentar: *stručnjaci Burze nekretnina*

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

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

BN Index

BN indeks je jednostavni indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima povjernih cijena tipičnih nekretnosti na tipičnim lokacijama iz Baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



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

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

8.1. ANALIZA ZEMLJIŠTA K NAMJENE

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

Poredba 1:

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

Obilježja usporedne neketnine:

oznaka zemljišta	katastarska općina	
6562/3	Kaštel Sućurac	
površina (m ²)	cijena (€/m ²)	
2.952,00	169,95	
cijena (€)	kategorija	mjera korištenja
	1	2,40
datum transakcije		ulica
01/2024		Ulica Satnije Putalj, Kaštela

Izvor: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
u prilogu Procjembenog elaborata

Poredba 2:

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

Obilježja usporedne neketnine:

oznaka zemljišta	katastarska općina	
6577	Kaštel Sućurac	
površina (m ²)	cijena (€/m ²)	
4.593,00	169,95	
cijena (€)	kategorija	mjera korištenja
	1	2,40
datum transakcije		ulica
01/2024		Ulica Satnije Putalj, Kaštela

Izvor: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
u prilogu Procjembenog elaborata

Poredba 3:

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

Obilježja usporedne nekektine:

oznaka zemljišta		katastarska općina	
6576		Kaštel Sućurac	
površina (m ²)		cijena (€/m ²)	
3.124,00		169,95	
cijena (€)		kategorija	mjera korištenja
530.923,80		1	2,40
datum transakcije		ulica	
01/2024		Ulica Satnije Putalj, Kaštela	

Izvor: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
u prilogu Procjemenog elaborata

Prikaz lokacije i mikro okruženja predmetne i poredbenih nekretnina

- U - lokacija usporednih nekretnina
- P - lokacija predmetne nekektine



8.2. ANALIZA ZEMLJIŠTA P NAMJENE

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

Poredba 1:

Opis zemljišta: Usporedno zemljište poljoprivredne namjene (P2), navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokalitetu kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

Obilježja usporedne neketnine:

oznaka zemljišta	katastarska općina	
550	Kaštel Štafilić	
površina (m ²)	cijena (€/m ²)	
55,00	77,60	
cijena (€)	kategorija	mjera korištenja
4.268,00	4	0,00
datum transakcije	ulica	
06/2025	Put Stomrata, Kaštela	

Izvor: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
u prilogu Procjembenog elaborata

Poredba 2:

Opis zemljišta: Usporedno zemljište poljoprivredne namjene (P2), navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokalitetu kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

Obilježja usporedne neketnine:

oznaka zemljišta		katastarska općina	
548/3		Kaštel Štafilić	
površina (m ²)		cijena (€/m ²)	
17,00		77,60	
cijena (€)		kategorija	mjera korištenja
1.319,20		4	0,00
datum transakcije		ulica	
06/2025		Put Stomrata, Kaštela	

Izvor: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
u prilogu Procjembenog elaborata

Poredba 3:

Opis zemljišta: Usporedno zemljište poljoprivredne namjene (P3), navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokalitetu kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

Obilježja usporedne neketnine:

oznaka zemljišta			katastarska općina		
3914			Kaštel Sućurac		
površina (m ²)			cijena (€/m ²)		
594,00			79,11		
cijena (€)			kategorija	mjera korištenja	
46.991,34			4	0,00	
datum transakcije			ulica		
01/2026			Put Strinje, Kaštela		

Izvor: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
u prilogu Procjembenog elaborata

Poredba 4:

Opis zemljišta: Usporedno zemljište poljoprivredne namjene (P3), navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokalitetu kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

Obilježja usporedne nekretnine:

oznaka zemljišta	katastarska općina	
3912	Kaštel Sućurac	
površina (m ²)	cijena (€/m ²)	
38,00	79,11	
cijena (€)	kategorija	mjera korištenja
3.006,18	4	0,00
datum transakcije	ulica	
01/2026	Put Strinje, Kaštela	

Izvor: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
u prilogu Procjembenog elaborata

Prikaz lokacije i mikro okruženja predmetne i poredbenih nekretnina

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



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

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

- poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

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

- prihodovna metoda

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

- troškova metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

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

- Odabir metode procjenjivanja (čl. 24 Zakona)

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

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

10.1. Procjena zemljišta kategorije 1

- Međuvremensko izjednačenje (čl. 7 Pravilnika)

INDEKSNI NIZOVI - GRAD KAŠTELA										
GODINA										
VRSTA	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
GRAD. ZEMLJIŠTE	119	107,53	115,10	102,33	99,69	105,41	132,36	133,15	160,26	185,24
POLJ. ZEMLJIŠTE	95,1	90,30	109,94	123,98	128,71	121,97	137,05	166,56	197,51	238,41
STANOV. APARTMANI	110	109,57	109,03	129,69	158,29	159,11	172,31	158,22	178,13	217

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Kaštel Sućurac	Kaštel Sućurac	Kaštel Sućurac		
Katastarska čestica:	6562/3	6577	6576		
Datum transakcije:	01/2024	01/2024	01/2024		
Površina (m2):	2.952,00	4.593,00	3.124,00		
Prodajna vrijednost (€):	501.692	780.580	530.924		
Cijena (€/m2):	169,95	169,95	169,95		
Indeks / dan transakcije:	160,26	160,26	160,26		
Indeks / dan vrednovanja:	185,24	185,24	185,24		
Korekcijski faktor:	1,16	1,16	1,16		
Međuv.izjedn.cij. (€/m2):	196,44	196,44	196,44		

- Interkvalitativno izjednačenje (čl. 19 Pravilnika)

PREDMET PROCJENE:					
Kategorija:	1	(čl. 10 Pravilnika)			
Mjera korištenja:	2,40	(čl. 11 Pravilnika)			
Površina (m ²):	4.044,00	površina dijela zemljišta u K zoni			
IZJEDNAČENJE:					
Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Kaštel Sućurac	Kaštel Sućurac	Kaštel Sućurac		
Međuvrem. izjednač. cijena:	196,44	196,44	196,44		
Koeficijent za preračunavanje vrijednost služnosti puta (čl. 8 st. 4 Pravilnika)					
Služnost puta:	nema	nema	nema		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (nema podataka o eventualnoj služnosti)					
Koeficijent za preračunavanje vrijednost služnosti vodova (čl. 8 st. 5 Pravilnika)					
Služnost vodova:	nema	nema	nema		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (nema podataka o eventualnoj služnosti)					
Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju (čl. 9 st. 3 Pravilnika)					
Kategorija zemljišta:	1	1	1		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (zemljište je jednake kategorije)					
Utjecaj buke (čl. 15 st. 1 Pravilnika)					
Utjecaj buke:	nema	nema	nema		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (utjecaj buke nije zamjećen)					
Utjecaj zagađenja zraka (čl. 15 st. 2 Pravilnika)					
Utjecaj zagađenja zraka:	nema	nema	nema		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (utjecaj zagađenja zraka nije zamjećen)					
Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja (čl. 20 st. 1 Pravilnika)					
Mjera korištenja (Kis):	2,40	2,40	2,40		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (sukladno prostorno planskoj dokumentaciji, zemljišta su jednake mjere građevinskog korištenja)					
Odstupanja u kakvoći arondacijskih površina (čl. 22 st. 2 Pravilnika)					
Vrsta nesamost. površine:	-	-	-		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten					
Ostalo: (čl. 27 st. 2 Pravilnika)					
Nije korišten:	-	-	-		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten					
Prilagodba (koef.):	0,00	0,00	0,00		
Prilagodba (%):	0%	0%	0%		
Korigirana vrijednost (€):	196,44	196,44	196,44		

10.2. STATISTIČKA OBRADA (čl. 68 Pravilnika)

Prosjek:	196,44				
Odstupanja od prosjeka:	0,00	0,00	0,00		
Kvadrat odstupanja:	0,00	0,00	0,00		
<i>suma</i>	0,00				
Standardno odstupanje:	0,00	0,00%			
Pravilo dva-sigma ($\pm$)	0,00				
Odstupanja od prosjeka:	0,00%	0,00%	0,00%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (€/m ²):	196,44				
Vrijednost nekretnine (eur):	794.404,96				

<i>dio zemljišta kategorije 1</i>	
Tržišna vrijednost nekretnine	794.404,96 €
ZAOKRUŽENO:	794.000,00 €

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

Eventualne građevinske poboljšice sukladno priloženom Nalogu Grada Kaštela i Ugovoru o obavljanju usluga vještačenja su obuhvaćene zasebnim elaboratom.

10.3. Procjena zemljišta kategorije 4

- Međuvremensko izjednačenje (čl. 7 Pravilnika)

INDEKSNI NIZOVI - GRAD KAŠTELA										
GODINA										
VRSTA	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
GRAD. ZEMLJIŠTE	119	107,53	115,10	102,33	99,69	105,41	132,36	133,15	160,26	185,24
POLJO. ZEMLJIŠTE	95,1	90,30	109,94	123,98	128,71	121,97	137,05	166,56	197,51	238,41
STANOV. APARTMANI	110	109,57	109,03	129,69	158,29	159,11	172,31	158,22	178,13	217

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Kaštel Štafilić	Kaštel Štafilić	Kaštel Sućurac	Kaštel Sućurac	
Katastarska čestica:	550	548/3	3914	3912	
Datum transakcije:	06/2025	06/2025	01/2026	01/2026	
Površina (m2):	55,00	17,00	594,00	38,00	
Prodajna vrijednost (€):	4.268	1.319	46.991	3.006	
Cijena (€/m2):	77,60	77,60	79,11	79,11	
Indeks / dan transakcije:	238,41	238,41	238,41	238,41	
Indeks / dan vrednovanja:	238,41	238,41	238,41	238,41	
Korekcijski faktor:	1,00	1,00	1,00	1,00	
Međuv.izjedn.cij. (€/m2):	77,60	77,60	79,11	79,11	

- Interkvalitativno izjednačenje (čl. 19 Pravilnika)

PREDMET PROCJENE:					
Kategorija:	4	(čl. 10 Pravilnika)			
Mjera korištenja:	-	(čl. 11 Pravilnika)			
Površina (m ²):	1.468,00	površina dijela zemljišta u P zoni			
IZJEDNAČENJE:					
Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Kaštel Štafilić	Kaštel Štafilić	Kaštel Sućurac	Kaštel Sućurac	
Međuvrem. izjednač. cijena:	77,60	77,60	79,11	79,11	
Koeficijent za preračunavanje vrijednost služnosti puta (čl. 8 st. 4 Pravilnika)					
Služnost puta:	nema	nema	nema	nema	
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00	1,00	
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (nema podataka o eventualnoj služnosti)					
Koeficijent za preračunavanje vrijednost služnosti vodova (čl. 8 st. 5 Pravilnika)					
Služnost vodova:	nema	nema	nema	nema	
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00	1,00	
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (nema podataka o eventualnoj služnosti)					
Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju (čl. 9 st. 3 Pravilnika)					
Kategorija zemljišta:	4	4	4	4	
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00	1,00	
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (zemljište je jednake kategorije)					
Utjecaj buke (čl. 15 st. 1 Pravilnika)					
Utjecaj buke:	nema	nema	nema	nema	
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00	1,00	
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (utjecaj buke nije zamjećen)					
Utjecaj zagađenja zraka (čl. 15 st. 2 Pravilnika)					
Utjecaj zagađenja zraka:	nema	nema	nema	nema	
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00	1,00	
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (utjecaj zagađenja zraka nije zamjećen)					
Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja (čl. 20 st. 1 Pravilnika)					
Mjera korištenja (Kig):	0,00	0,00	0,00	0,00	
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00	1,00	
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (sukladno prostorno planskoj dokumentaciji, zemljišta su jednake mjere građevinskog korištenja)					
Odstupanja u kakvoći arondacijskih površina (čl. 22 st. 2 Pravilnika)					
Vrsta nesamost. površine:	-	-	-	-	
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00	1,00	
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten					
Ostalo: (čl. 27 st. 2 Pravilnika)					
Nije korišten:	-	-	-	-	
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00	1,00	
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten					
Prilagodba (koef.):	0,00	0,00	0,00	0,00	
Prilagodba (%):	0%	0%	0%	0%	
Korigirana vrijednost (€):	77,60	77,60	79,11	79,11	

10.4. STATISTIČKA OBRADA (čl. 68 Pravilnika)

Prosjeak:	78,36				
Odstupanja od prosjeka:	-118,84	-118,84	-117,33	-117,33	
Kvadrat odstupanja:	14.123,04	14.123,04	13.766,42	13.766,42	
<i>suma</i>	55.778,92				
Standardno odstupanje:	118,09	150,71%			
Pravilo dva-sigma ($\pm$)	236,18				
Odstupanja od prosjeka:	-0,96%	-0,96%	0,96%	0,96%	
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne	ne	
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (€/m ²):	78,36				
Vrijednost nekretnine (eur):	115.025,14				

<i>dio zemljišta kategorije 4</i>	
Tržišna vrijednost nekretnine	115.025,14 €
ZAOKRUŽENO:	115.000,00 €

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

Eventualne građevinske poboljšice sukladno priloženom Nalogu Grada Kaštela i Ugovoru o obavljanju usluga vještačenja su obuhvaćene zasebnim elaboratom.

11. ZAKLJUČAK O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (čl. 67 st. 7 Pravilnika)

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

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

Građevinsko zemljište

na lokaciji:

č.zem. 1632 k.o. Kaštel Sućurac

	dio zemljišta - namjene K (prema trenutno važećem GUP-u)	dio zemljišta - namjene P (prema GUP-u 1992)
dan kakvoće:	29.1.2026.	23.5.2006
na dan vrednovanja:	29.1.2026.	29.1.2026.
dajemo mišljenje o procijenjenoj vrijednosti nekretnine:		

dio zemljišta K namjene zaokruženo (čl. 68. st. 5 Pravilnika)	794.000,00 €	196,3 €/m2
dio zemljišta P namjene zaokruženo (čl. 68. st. 5 Pravilnika)	115.000,00 €	78,3 €/m2
SVEUKUPNO zaokruženo (čl. 68. st. 5 Pravilnika)	909.000,00 €	

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

IZJAVA PROCJENITELJA:

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

Procjenu izradio:

Franjo Veig, ing.arh.
Stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina



Direktor:

Zdeslav Veig, mag.ing.
Stalni sudski vještak za područja geodezije
i procjene vrijednosti nekretnina
VEIG EKSPERT d.o.o.



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

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)
- Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procjenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje

Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja (VEIG EKSPERT d.o.o.), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja

- Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu utvrđenoj u točki 4. tj. Zadatku ovog Procjembenog elaborata, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina.
- Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti

Izjavu dao :

VEIG EKSPERT d.o.o.

direktor
Zdeslav Veig, mag.ing.

za posredstvo ekspertizne, vještačenja i procjene

DOKUMENTACIJA



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

Upravni odjel za izgradnju, održavanje i
imovinsko – pravne poslove

KLASA: 940-02/25-01/0150

URBROJ: 2181-4-02/1-26-18

Kaštel Sućurac, 22. siječnja 2026.

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

PREDMET: Vještačenje tržišne vrijednosti nekretnina,
- nalog za vještačenje tržišne vrijednosti k.č.
1632 k. o. Kaštel Sućurac

Poštovani,

Molimo da po odredbama Ugovora o obavljanju usluga vještačenja tržišne vrijednosti nekretnina i dr., u 2026. godini, KLASA: 940-02/25-01/0150, URBROJ: 2181-4-1/1-25-11, od 23. prosinca 2025., za potrebe uređenja imovinsko pravnih odnosa izvršite slijedeću uslugu:

- procjenu tržišne vrijednosti k.č. 1632 k.o. Kaštel Sućurac, prema 1. točki ponude za vještačenje tržišne vrijednosti nekretnina i dr. za 2026. godinu, od 8. prosinca 2025. (radi prodaje nekretnine u vlasništvu Grada Kaštela).

S poštovanjem,

PROČELNIK

Ivica Škopljanac, dipl. ing

	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, važi ona je i istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.	Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014. Potpisnik: Ivica Škopljanac, GRAD KAŠTELA Datum: 22.01.2026 15:30:39 Certifikat: 0990f431a040673a8e0efc0b32d4f2d30024b36c Izdavatelj: CN=KIDCA; O=AKD d.o.o.; C=HR Hash: SHA384 ECDSA RSA
---	--	---





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KAŠTEL LUKŠIĆ
Stanje na dan: 23.01.2026. 10:58

Katastarska općina: 313505, KAŠTEL SUĆURAC

Broj ZK uložka: 14599

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1632	28	SMOLJEVAC PAŠNJAK	5512 5512	
		UKUPNO:		5512	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD KAŠTELA, K.SUĆURAC,BRAĆE RADIĆA 1	

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

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 23.01.2026.



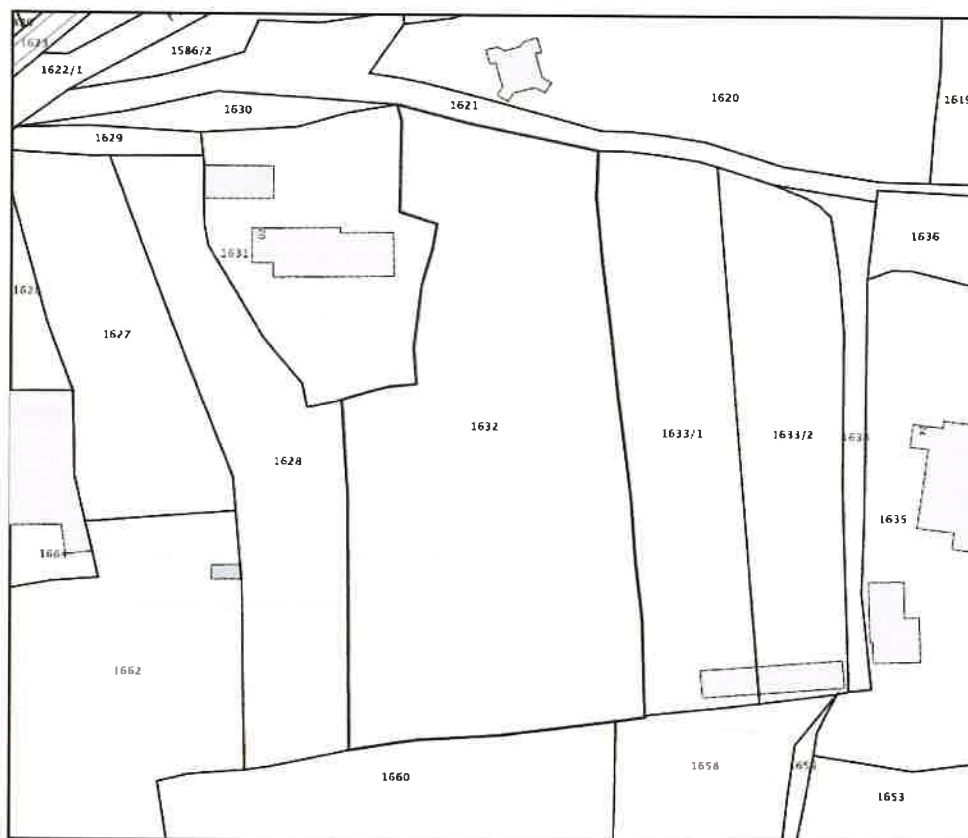
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA KAŠTEL SUČURAC

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KAŠTEL SUČURAC
k.č.br.: 1632

Stanje na dan: 23.01.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





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

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

**KLASA: 945-01/26-01/0001
URBROJ: 2181-4-02-02/8-26-2**

Kaštel Sućurac, 28. siječnja 2026.

**VEIG FRANJO
GUNDULIĆEVA 8
21 000 SPLIT**

**PREDMET: Izdavanje izvotka iz Zbirke kupoprodajnih cijena za k.č.z. 1632 k.o.
Kaštel Sućurac (zona K)**

Poštovani, u prilogu dopisa dostavljamo vam izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
za k.č.z. 1632 k.o. Kaštel Sućurac izrađen u sustavu eNekretnine.

Savjetnik za procjenu vrijednosti nekretnina:

Damir Ugrina, dipl.iur.

Prilozi:

1. Izvadak iz ZKC-a.

Dostavlja se:

1. Veig Franjo, Gundulićeva 8, 21 000 Split
2. U omot spisa.



Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranicu 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: 28.01.2026 09:25:42
Certifikat: 3e809fe2235c3b40d6f95aad78f3caa7209fe518
Izdavatelj: CN=KIDCA; O=AKD d.o.o.; C=HR
Hash: SHA384 ECDSA RSA



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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražilo/la: FRANJO VEIG (89380288746)

ID Izvatka: 74410

1	R.BR. NEKRETNOSTI	1	2	3
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP
3	ADRESA	ULICA SATNJE PUTALJ, KAŠTELA	ULICA SATNJE PUTALJ, KAŠTELA	ULICA SATNJE PUTALJ, KAŠTELA
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	6562/3	6577	6576
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)		2952	3124
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)		2952	3124
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	KATASTAR	6562/3	6577
11	K.O.		KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC
12	NAMJENA	K	K	K
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	K ₁ max	2,4;	2,4;
		K ₂ max	2;	2;
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	169,95	169,95	169,95
16	PODJELE NAPLATI PDV	DA	DA	DA
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.01.2024	25.01.2024	25.01.2024
18	CIJENOVNI BLOK	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 1	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 1	KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 1
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

RED. BROJ NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
1.	k.č. 6562/3 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISAN KIS ZA ZONU K. ISTI JE IZRAČUNAT TEMELJEM UPUTE I MIŠLENJA MINISTARSTVA OBJAVLJENOG NA MREŽNIM STRANICAMA 17. STUĐENOG 2022. GODINE. PREDMETNIM UGOVOROM PRODAJO JE SE DANI (7) K.Č. Z. UPISANIH U RAZLIČITE Z. K. ULOŠKE, ALI SE IZ PODATAKA U UGOVORU I Z. K. IZVATIMA MOŽE UTVRDIĆI CIJENA ZA SVAKU OD NJIH.
2.	k.č. 6577 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISAN KIS ZA ZONU K. ISTI JE IZRAČUNAT TEMELJEM UPUTE I MIŠLENJA MINISTARSTVA OBJAVLJENOG NA MREŽNIM STRANICAMA 17. STUĐENOG 2022. GODINE. PREDMETNIM UGOVOROM PRODAJO JE SE DANI (7) K.Č. Z. UPISANIH U RAZLIČITE Z. K. ULOŠKE, ALI SE IZ PODATAKA U UGOVORU I Z. K. IZVATIMA MOŽE UTVRDIĆI CIJENA ZA SVAKU OD NJIH.
3.	k.č. 6576 k.o. KAŠTEL SUČURAC	GUP KAŠTELA NEMA PROPISAN KIS ZA ZONU K. ISTI JE IZRAČUNAT TEMELJEM UPUTE I MIŠLENJA MINISTARSTVA OBJAVLJENOG NA MREŽNIM STRANICAMA 17. STUĐENOG 2022. GODINE. PREDMETNIM UGOVOROM PRODAJO JE SE DANI (7) K.Č. Z. UPISANIH U RAZLIČITE Z. K. ULOŠKE, ALI SE IZ PODATAKA U UGOVORU I Z. K. IZVATIMA MOŽE UTVRDIĆI CIJENA ZA SVAKU OD NJIH.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi , KAŠTELA odnosno na k.č. 1632 k.o. KAŠTEL SUČURAC, KAŠTEL SUČURAC. Predmetna nekretnost se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO 2.

S osobnim podatcima iz ovoga izvodka 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: 945-01/26-01/0001

URBROJ: 2181-4-02-02/8-26-2

IZRADIO/IZRADILA:
DAMIR UGRINA

ODOBRIO/ODOBRILA:

KAŠTEL SUČURAC, 28.1.2026.

**Damir
Ugrina**

Digitally signed
by Damir Ugrina
Date: 2026.01.28
13:25:34 +01'00'

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 NEKRETNOSTI: 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, GZS – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različitost nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP - IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežitio industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežitio 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 - pretežitio uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežitio trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisa, 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, PPZG, PPPG, PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ, PPZG, PPPG, PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodu (PPZ, PPZG, PPPG, PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ, PPZG, PPPG, PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodu (PPZ, PPZG, PPPG, 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, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežitio stambena, M2 - mješovita namjena - pretežitio poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežitio 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 učište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD KAŠTELA
Upravni odjel za komunalno gospodarstvo
i imovinu
Odsjek za upravljanje gradskom imovinom

KLASA: 945-01/26-01/0003
URBROJ: 2181-4-02-02/8-26-2

Kaštel Sućurac, 29. siječnja 2026.

VEIG FRANJO
GUNDULIĆEVA 8
21 000 SPLIT

PREDMET: Izdavanje izvotka iz Zbirke kupoprodajnih cijena za k.č.z. 1632 k.o. Kaštel Sućurac (zona P)

Poštovani, u prilogu dopisa dostavljamo vam izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za k.č.z. 1632 k.o. Kaštel Sućurac izrađen u sustavu eNekretnine.

Savjetnik za procjenu vrijednosti nekretnina:

Damir Ugrina, dipl.iur.

Prilozi:

1. Izvadak iz ZKC-a.

Dostavlja se:

1. Veig Franjo, Gundulićeva 8, 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: 29.01.2026 08:02:48
Certifikat: 3e809fe2236ed340d649daad78f3caa7209fe518
Izdavatelj: CN=KIDCA; O=AKD d.o.o.; C=HR
Hash: SHA384 ECDSA RSA



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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: FRANJO VEIG (89380288746)

ID Izvatka: 74443

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	PUT STOMRATA, KAŠTELA	PUT STOMRATA, KAŠTELA	PUT STRINJE, KAŠTELA	PUT STRINJE, KAŠTELA
4	VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	550	548/3	3914	3912
6	K.O.	KAŠTEL ŠTAFILIĆ	KAŠTEL ŠTAFILIĆ	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC
7	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m²)	166	96	594	113
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	55	17	594	38
9	SUVLASNIČKI UDIJ KOLJI JE U PROMETU	6/18	3150/17664	1/1	2/6
10	K.Č.	550	548/3	3914	3912
11	K.O.	KAŠTEL ŠTAFILIĆ	KAŠTEL ŠTAFILIĆ	KAŠTEL SUČURAC	KAŠTEL SUČURAC
12	NAMJENA	P2	P2	P3	P3
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4 2 KATEGORIJA	4 2 KATEGORIJA	4 2 KATEGORIJA	4 2 KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	Ki max			
		Kin max			
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	77,60	77,60	79,11	79,11
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	DA	DA	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	30 06 2025	30 06 2025	20 01 2026	20 01 2026
18	CJENOVNI BLOK	KAŠTEL ŠTAFILIĆ - OSTALO OBRADIVO	KAŠTEL ŠTAFILIĆ - OSTALO OBRADIVO	KAŠTEL SUČURAC - OSTALO OBRADIVO 2	KAŠTEL SUČURAC - OSTALO OBRADIVO 2
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

Br. bil. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 550 k.o. KAŠTEL ŠTAFLIĆ	PREDMETNIM UGOVOROM PRODANO JE PET (5) K.Č. Z. UPISANIH U RAZLIČITE Z.K. ULOŠKE, ALI SE IZ PODATAKA U UGOVORU I Z.K. IZVATIMA MOŽE UTVRDIĆI CIJENA ZA SVAKU OD Njih
2	k.č. 548/3 k.o. KAŠTEL ŠTAFLIĆ	PREDMETNIM UGOVOROM PRODANO JE PET (5) K.Č. Z. UPISANIH U RAZLIČITE Z.K. ULOŠKE, ALI SE IZ PODATAKA U UGOVORU I Z.K. IZVATIMA MOŽE UTVRDIĆI CIJENA ZA SVAKU OD Njih
3	k.č. 3914 k.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNIM UGOVOROM PRODANE SU DVIJE (2) K.Č. Z. UPISANE U RAZLIČITE Z.K. ULOŠKE, ALI SE IZ PODATAKA U UGOVORU I Z.K. IZVATIMA MOŽE UTVRDIĆI CIJENA ZA SVAKU OD Njih
4	k.č. 3912 k.o. KAŠTEL SUČURAC	PREDMETNIM UGOVOROM PRODANE SU DVIJE (2) K.Č. Z. UPISANE U RAZLIČITE Z.K. ULOŠKE, ALI SE IZ PODATAKA U UGOVORU I Z.K. IZVATIMA MOŽE UTVRDIĆI CIJENA ZA SVAKU OD Njih

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , KAŠTELA odnosno na k.č. 1632 k.o. KAŠTEL SUČURAC, KAŠTEL SUČURAC. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku KAŠTEL SUČURAC - POSLOVNO Z. 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: 945-01/26-01/0003

URBROJ: 2181-4-02-02/8-26-2

IZRADIO/IZRADILA:
DAMIR UGRINA

ODOBRIO/ODOBRILA:

KAŠTEL SUČURAC, 29.1.2026.

Digitally signed
by Damir Ugrina
Date: 2026.01.29
08:13:10 +01'00'

POJAŠNENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VISTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja
VISTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno 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 – vjestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različitost nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine
NAMJENA: GP - IZGRADENJE - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRADENJE - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, II - gospodarska namjena - pretežito industrijska, IZ - 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 usluzna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisa, 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, PPPPO, PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, 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 - 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) praznovodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZS) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), G8 - (ZG) groblje

