



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD KAŠTELA
Gradonačelnik

KLASA: 940-01/24-01/0021

URBROJ: 2181-4-1/1-26-32

Kaštel Sućurac, 28. kolovoza 2026.

Na temelju članka 58. 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) Gradonačelnik Grada Kaštela donosi

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se Prijedlog Odluke o kupovini nekretnina označenih kao k.č.z. 330/14 i 330/15 sve k.o. Kaštel Gomilica 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

Grad Kaštela, Upravni odjel za prostorno uređenje i zaštitu okoliša, Odsjek za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju, izdao je Lokacijsku dozvolu, KLASA: UP/I-350-05/22-01/000011, URBROJ: 2181-4-07-01/2-23-0005, od 28.05.2025.g., za zahvat u prostoru „građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet), 2.b skupine, spojna prometnica Primorske ulice i Ceste dr. Franje Tuđmana u Kaštel Gomilici“ na k.č.z. 330/12, 330/1, 1409, 1407, 1307/1, 1313, 1302/2, 1337/1, 1337/2, 1337/3, 345/1, 345/2, 344/1, 344/3, 440/13, 446/26 i 446/27 k.o. Kaštel Gomilica, temeljem koje je od strane tvrtke Granica d.o.o. izrađen Geodetski elaborat broj 2021-64, od 23.10.2024.g., Provedbom navedenog elaborata nastale su k.č.z. 345/4, 345/5, 344/4, 344/5, 1337/6, 330/14 i 330/15 sve k.o. Kaštel Gomilica koje je potrebno otkupiti za izgradnju spojne prometnice.

K.č.z. 330/14, površine 726 m², i k.č.z. 330/15, površine 75 m², sve k.o. Kaštel Gomilica, u zemljišnoj knjizi upisane su prava vlasništva Dragičević Bisera, za cijelo.

Agencija Mijanović d.o.o. izradila je procjembeni elaborat tržišne vrijednosti k.č.z. 330/14 k.o. Kaštel Gomilica, broj 188/2026-5, od 29. lipnja 2026., kojim je utvrđena tržišna cijena predmetne čestice u iznosu od 273.000,00 eura. Ovim elaboratom utvrđeno je da se na istoj nalaze i građevinske poboljšice i to: asfaltni plato, makadamski plato, armirano betonski zid, troškovi ručnog iskopa zemlje, željezna ograda, željezna kapija i zidani kameni zid ukupne vrijednosti 10.190,00 eura od čega se naknada isplaćuje za asfaltni plato, makadamski plato, željeznu ogradu i željeznu kapiju što iznosi 8.230,00 eura, dok se ostale građevinske poboljšice ne plaćaju jer će se naknaditi kroz radove predviđene Glavnim projektom.

Agencija Mijanović d.o.o. izradila je procjembeni elaborat tržišne vrijednosti k.č.z. 330/15 k.o. Kaštel Gomilica, broj 188/2026-6, od 29. lipnja 2026., kojim je utvrđena tržišna cijena predmetne čestice u iznosu od 28.200,00 eura. Ovim elaboratom utvrđeno je da se na istoj nalaze i građevinske poboljšice i to zidani kameni zid vrijednosti 500,00 eura za koji će se isplatiti naknada jer Glavnim projektom nije predviđena gradnja novog zida.

Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Kaštela je dalo mišljenje od 15. srpnja 2026.g., KLASA: 024-02/26-03/0052, URBROJ: 2181-04-02-02/8-26-2, da su predmetni elaborati izrađeni sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, br.: 78/2015).

Lada Ramljak, dipl. ing. agr., stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, utvrdila je da na k.č.z. 330/14 k.o. Kaštel Gomilica nema poljoprivrednih poboljšica, dok se na k.č.z. 330/15 k.o. Kaštel Gomilica nalaze poljoprivredne poboljšice vrijednosti 100,00 eura.

Ukupna naknada koja se isplaćuje za predmetne nekretnine iznosi 310.030,00 eura. Vlasnica nekretnina suglasna je s ponuđenom naknadom.

Sukladno odredbama članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 98/19 i 144/20) i članka 58. Statuta Grada Kaštela („Službeni glasnik Grada Kaštela“, br. 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) Gradonačelnik prilikom stjecanja i otuđenja pokretnina i nekretnina Grada Kaštela, može odlučivati o visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i odnosno drugom raspolaganju imovinom, a ako je taj iznos veći od 132.722,81 eur (1.000.000,00 kn), Gradonačelnik može odlučivati najviše do 132.722,81 eur, dok o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te raspolaganju ostalom imovinom većom od navedene vrijednosti odlučuje predstavničko tijelo jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave.

Slijedom navedenog predlaže se Gradskom vijeću usvajanje Odluke o kupovini k.č.z. 330/14 i 330/15 sve k.o. Kaštel Gomilica u svrhu izgradnje spojne prometnice između Primorske ulice i Ceste dr. Franje Tuđmana u Kaštel Gomilici.

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 sljedeću:

ODLUKU
o kupovini k.č.z. 330/14 i 330/15 sve k.o. Kaštel Gomilica

I

Odobrava se kupovina k.č.z. 330/14 k.o. Kaštel Gomilica, površine 726 m², po cijeni od 273.000,00 eur; i k.č.z. 330/15 k.o. Kaštel Gomilica, površine 75,00 m², po cijeni od 28.200,00 eur, upisane prava vlasništva Dragičević Bisera, za cijelo, a radi izgradnje spojne ceste između Primorske ulice i Ceste dr. Franje Tuđmana u Kaštel Gomilici.

II

Odobrava se isplata za građevinske poboljšice na k.č.z. 330/14 k.o. Kaštel Gomilica u iznosu od 8.230,00 eura, te na k.č.z. 330/15 k.o. Kaštel Gomilica u iznosu od 500,00 eura;

III

Odobrava se isplata naknade za poljoprivredne kulture na k.č.z. 330/15 k.o. Kaštel Gomilica u iznosu od 100,00 eura;

IV

Cijena zemljišta i građevinskih poboljšica utvrđena je prema procjenama koje je izradila Agencija Mijanović d.o.o.;

V

Cijena poljoprivrednih kultura utvrđena je prema procjeni koju je izradila Lada Ramljak, dipl. ing. agr., stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi;

VI

Zadužuje se Upravni odjel za izgradnju, održavanje i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za imovinsko-pravne poslove, za realizaciju ovog ugovora.

VII

Ovlašćuje se Gradonačelnik za potpisivanje kupoprodajnog ugovora prema utanačenjima iz članka I, II i III ove Odluke.

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: 28.08.2026 10:06:40

Certifikat: 244876f976b1f683348cd76e41559e8de0c000b9

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

Hash: SHA384 ECDSA RSA





REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD KAŠTELA

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

KLASA: 024-02/26-03/0052
URBROJ: 2181-4-02-02/8-26-2

Kaštel Sućurac, 15. srpnja 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 nekretnina označenih kao k.č.z. 344/4, 344/5, 345/4, 345/5,
330/14 i 330/15 sve k.o. Kaštel Gomilica

Veza: KLASA: 940-01/24-01/0021
URBROJ: 2181-4-02-02/4-26-22

Upravni odjel za izgradnju, održavanje i imovinsko - pravne poslove, Odsjek za imovinsko - pravne
poslove 06. srpnja 2026. dostavio je Procjeniteljskom povjerenstvu Grada Kaštela procjembene elaborate
procjene vrijednosti nekretnina na k.č.z. 344/4, 344/5, 345/4, 345/5, 330/14 i 330/15 k.o. Kaštel Gomilica.

Na sedamdesetoj sjednici Procjeniteljskog povjerenstva za područje Grada Kaštela održanoj dana 10.
srpnja 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. 344/4 k.o. Kaštel Gomilica.

Članovi povjerenstva raspravljali su o predloženom elaboratu na sedamdesetoj sjednici održanoj dana 10. srpnja
2026. i odlučili jednoglasno da se donosi mišljenje kako je procjembeni elaborat od 16. lipnja 2026. br.
188/2026-1 **izrađen od Ivana Mijanovića, dipl.ing.građ. stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i
procjene vrijednosti nekretnina, izrađen sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina
(NN 78/15).**

2.) donošenje mišljenja o procjembenom elaboratu za k.č.z. 344/5 k.o. Kaštel Gomilica.

Članovi povjerenstva raspravljali su o predloženom elaboratu na sedamdesetoj sjednici održanoj dana 10. srpnja
2026. i odlučili jednoglasno da se donosi mišljenje kako je procjembeni elaborat od 18. lipnja 2026. br.
188/2026-2 **izrađen od Ivana Mijanovića, dipl.ing.građ. stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i
procjene vrijednosti nekretnina, izrađen sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina
(NN 78/15).**

3.) donošenje mišljenja o procjembenom elaboratu za k.č.z. 345/4 k.o. Kaštel Gomilica.

Članovi povjerenstva raspravljali su o predloženom elaboratu na sedamdesetoj sjednici održanoj dana 10. srpnja
2026. i odlučili jednoglasno da se donosi mišljenje kako je procjembeni elaborat od 24. lipnja 2026. br.
188/2026-4 **izrađen od Ivana Mijanovića, dipl.ing.građ. stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i**

procjene vrijednosti nekretnina, izrađen sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

4.) donošenje mišljenja o procjembenom elaboratu za k.č.z. 345/5 k.o. Kaštel Gomilica.

Članovi povjerenstva raspravljali su o predloženom elaboratu na sedamdesetoj sjednici održanoj dana 10. srpnja 2026. i odlučili jednoglasno da se donosi mišljenje kako je procjembeni elaborat od 24. lipnja 2026. br. 188/2026-3 **izrađen od Ivana Mijanovića, dipl.ing.građ. stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene vrijednosti nekretnina, izrađen sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).**

5.) donošenje mišljenja o procjembenom elaboratu za k.č.z. 330/14 k.o. Kaštel Gomilica.

Članovi povjerenstva raspravljali su o predloženom elaboratu na sedamdesetoj sjednici održanoj dana 10. srpnja 2026. i odlučili jednoglasno da se donosi mišljenje kako je procjembeni elaborat od 29. lipnja 2026. br. 188/2026-5 **izrađen od Ivana Mijanovića, dipl.ing.građ. stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene vrijednosti nekretnina, izrađen sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).**

6.) donošenje mišljenja o procjembenom elaboratu za k.č.z. 330/15 k.o. Kaštel Gomilica.

Članovi povjerenstva raspravljali su o predloženom elaboratu na sedamdesetoj sjednici održanoj dana 10. srpnja 2026. i odlučili jednoglasno da se donosi mišljenje kako je procjembeni elaborat od 29. lipnja 2026. br. 188/2026-6 **izrađen od Ivana Mijanovića, dipl.ing.građ. stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene vrijednosti nekretnina, 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: 15.07.2026 09:03:59

Certifikat: 3e809fe2236cdb40d6f9daad78f3caa7209fe518

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

Hash: SHA384 ECDSA RSA





1:363

01.10.2026.



Grad Kaštela
Splitsko-dalmatinska županija

**PROCJENA VRIJEDNOSTI
POLJOPRIVREDNIH KULTURA NA
NEKRETNINI POLOŽENOJ U
K.O. KAŠTEL GOMILICA**



6.

PREDMET: Klasa: UP/I 944-01/25-0301/0003
URBROJ: 2181/1-18-04/17-26-005

Procjena tržišne vrijednosti poljoprivrednih kultura u predmetu osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina radi potpunog izvlaštenja zemljišta u svrhu izgradnje spojne ceste između Ceste dr. Franje Tuđmana i Primorske ulice u Kaštel Gomilici, po zahtjevu Grada Kaštela.

ZK.Č.Z.: čest. zem 330/15, K.O. Kaštel Gomilica, ZU 777,
PL 1572, zbog potpunog izvlaštenja zemljišta u površini od 75 m²,
upisanog prava vlasništva i posjeda na ime
Dragičević Bisera za 1/1 dijela, OIB 15637694914

NARUČITELJ: Republika Hrvatska, Upravni odjel za imovinsko-pravne poslove,
Splitsko-dalmatinske županije, Kaštel Sućurac, Braće Radića 1,
po prijedlogu Grada Kaštela, OIB 08727843572

IZRADILA: Lada Ramljak ,dipl. ing. agr.
Stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i
vještačenje nekretnina u poljoprivredi

Split, 16. lipnja 2026. god.

Lada Ramljak dipl.ing.agr.

Stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi; Doverska 40, Split

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, KLASA: UP/1-710-03/24-01/304, URBROJ: 514-03-04-02/02-25-09

OIB: 95442746602; mob 098370032



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/1-710-03/24-01/304
URBROJ: 514-03-04-02/02-25-09

Zagreb, 27. siječnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, 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. i 36/24.), povodom zahtjeva Lade Ramljak, diplomiranog inženjera poljoprivrede – vrtlarstvo i oblikovanje pejzaža iz Splita, Doverska 40, OIB: 95442746602, u postupku imenovanja stalnog sudske vještakinje, donosi

RJEŠENJE

- I. Lada Ramljak, diplomirani inženjer poljoprivrede – vrtlarstvo i oblikovanje pejzaža iz Splita, Doverska 40, OIB: 95442746602, imenuje se stalnim sudskim vještakinjom za područja poljoprivrede (agrarozemlja) i procjene vrijednosti poljoprivrednog zemljišta odanem 27. siječnja 2025.
- II. Danom izvršenosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Lada Ramljak, diplomirani inženjer poljoprivrede – vrtlarstvo i oblikovanje pejzaža iz Splita, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakinjom za područja poljoprivrede i procjene nekretnina u poljoprivredi.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, evidencijski zapis o pedecima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudske vještakinje, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavila vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudske vještakinje propisani su u članku 126. stavka 1. Zakona o sudovima sukladno kojemu za stalnog sudske vještakinje može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije i državljanin države poljske Spoznanja 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

2

studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajućeg područja 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 radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudske vještakinje, uspješno je završila procjenu znanja iz ustrojstva službene vlasti, državne uprave i pravnog razmjirja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudske vještakinje i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti licencijar ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovana državljanica Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Splitu.

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

Danom izvršenosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je obznan obavijestiti u svakoj promijeni osobnih podataka, a otkaz ovog pečata u skladu s izdankom 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 pismenom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR

Damir Labijarić

Lada Ramljak dipl.ing.agr.

Stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi; Doverska 40, Split

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, KLASA: UP/I-710-03/24-01/304, URBROJ: 514-03-04-02/02-25-09

OIB: 95442746602; mob 098370032

UVOD:

Po nalogu Splitsko-dalmatinske županije, Upravnog odjela za upravljanje nepokretnom imovinom, izgradnju i imovinsko-pravne poslove, Kaštel Sućurac, Braće Radića 1, OIB: 40781519492 Klasa UP/I 944-01/25-0301/0003, URBROJ: 2181/1-18-04/17-26-005, po prijedlogu Grada Kaštela, u postupku potpunog izvlaštenja, radi izvlaštenja zemljišta u svrhu izgradnje spojne ceste između Ceste dr. Franje Tuđmana i Primorske ulice u Kaštel Gomilici, po zahtjevu Grada Kaštela, i to na čest. zem 330/15, K.O. Kaštel Gomilica, ZU 777, PL 1572, zbog potpunog izvlaštenja zemljišta u površini od 75 m², upisanog prava vlasništva i posjeda na ime Dragičević Bisera za 1/1 dijela, OIB 15637694914, te je vještak dobio zadatak utvrditi stanje i vrijednost poljoprivrednih poboljšica.

NALAZ I MIŠLJENJE:

Pred nadležnim tijelom pokrenut je postupak potpunog izvlaštenja zemljišta, označenog kao čest. zem. 330/15, K.O. Kaštel Gomilica, u površini od 75 m², radi proširenja ceste. Izlaskom na lice mjesta, utvrđeno je, da je predmetna površina u naravi prirodno neplodno zemljište. Na čestici se zatekao jedan mladi brijest. U nastavku procjenjujem zatečenu vegetaciju:

1. Procjena vrijednosti poljoprivrednih kultura:

Brijest (mladi) kom 1 x 1 m³ drvne mase x 100,00 € = 100,00 €

UKUPNO : = 100,00 €

ZAKLJUČAK:

Prema zatečenom stanju sa osiguranja dokaza, procjenjujem zatečenu vegetaciju na iznos:

= 100,00 €

Nalaz i Procjena izrađeni su za Naručitelja u tri istovjetna primjerka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještakinje.

Split, 16. lipnja 2026 god.

Ovlašteni sudski vještak :

LADA

RAMLJAK

Digitalno

potpisao: LADA

RAMLJAK

Datum: 2026.06.24

11:55:05 +02'00'

Lada Ramljak, dipl. ing. agr.



AGENCIJA MIJANOVIĆ D.O.O.

Hrvatske mornarice 1/i, 21000 Split

info@a-m.hr

+385 21 48 48 48

+385 91 616 1636

PROCJEMBENI ELABORAT

**Svrha: ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE U SVRHU
IZVLAŠTENJA RADI IZGRADNJE SPOJNE CESTE IZMEĐU CESTE DR.
FRANJE TUĐMANA I PRIMORSKE ULICE U KAŠTEL GOMILICI**



Elaborat: **Procjena tržišne vrijednosti nekretnine;**
Broj predmeta: **188/2026-5;**
Nekretnina: **č.z. 330/14, k.o. Kaštel Gomilica;**
Nekretnina: **k.č.z. 330/14, k.o. Kaštel Gomilica;**
Lokacija: **Kaštel Gomilica;**
Naručitelj: **SPLITSKO – DALMATINSKA ŽUPANIJA**
Upravni odjel za upravljanje nepokretnom imovinom,
izgradnju I imovinsko pravne poslove
KLASA: UP/I 944-01/25-0301/0003

Po zahtjevu: **Grada Kaštela**

Izradio:

IVAN

MIJANOVIĆ

Mjesto i datum izrade: **SPLIT, 29. lipanja 2026.**

Digitalno potpisao:
IVAN MIJANOVIĆ

Datum: 2026.07.07
08:14:44 +02'00'

Ivan Mijanović, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

SADRŽAJ

1. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA	3
2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE,.....	5
POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA	5
Uredbe.....	5
Pravilnici	5
3. OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE	6
4. ZADATAK I SVRHA	8
4.1 DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE	9
4.2 OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE	10
4.3 PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI	11
5. REZULTATI OČEVIDA	12
5.1 FOTODOKUMENTACIJA	12
5.2 STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE	13
5.3 OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I LOKACIJE	13
5.4 DRUGE ODLUČNE ČINJENICE.....	13
6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE.....	14
6.1 KATASTARSKO I ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE	14
6.2 PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA	15
6.3 INFRASTRUKTURA	19
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	20
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA.....	21
9 OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE	25
10 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	26
11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI.....	30
12. IZNOS NAKNADE ZA PROCJENJIVANE NEKRETNINE.....	32
13. ZAKLJUČAK.....	34
14. PRILOZI	37

1. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA

**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE**

KLASA: UP/I-710-03/23-01/350
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-08

Zagreb, 8. studenog 2023.

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 Ivana Mijanovića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Ivan Mijanović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 7. prosinca 2023.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ivan Mijanović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu o završetku dodiplomskog studija građevinarstva kojom je stekao stručno zvanje diplomiranog inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, ovjerenu presliku rješenja o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva Hrvatske komore inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca 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, ovjerene preslike rješenja Trgovačkog suda u Splitu, broj: 4 Su-460/2019 od 6. prosinca 2019. godine te rješenja Županijskog suda u Splitu, broj: 4 Su-763/2018 od 21. listopada 2019. godine kojima se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.



8Cn1sL1qE0mPLOgZHpD-Lw

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 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 osuđen 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 područjem imenovanja iz 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.



DOSTAVITI:

1. Ivan Mijanović, Split, Makarska ulica 46
2. Pismohrana-ovdje



8CnlsL1qE0mPLOGZHpD-Lw

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći zakoni, propisi, te stručna i znanstvena literatura:

- **Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina**
(„Narodne novine“ broj 78/15)
- **Zakon o prostornom uređenju**
(„Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- **Zakon o gradnji**
(„Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- **Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama**
(„Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- **Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima**
(„Narodne novine“, broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst, 94/17-ispravak pročišćenog teksta)
- **Zakon o zemljišnim knjigama**
(„Narodne novine“, broj: 63/19)
- **Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade**
(„Narodne novine“, broj: 74/14, 69/17, 98/19)
- **Zakon o upravnim pristojbama**
(„Narodne novine“ broj 115/16)

Uredbe

- **Uredba o informacijskom sustavu prostornog uređenja**
(„Narodne novine“ broj 115/15)
- **Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina**
(„Narodne novine“ broj 28/19)
- **Uredba o tarifi upravnih pristojbi**
(„Narodne novine“ broj 92/21, 93/21, 95/21) – stupa na snagu 1. rujna 2021.

Pravilnici

- **Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina**
(„Narodne novine“ broj 105/15)
- **Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina**
(„Narodne novine“ broj 68/20) - stupio na snagu 20. lipnja 2020.
- **Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade**
(„Narodne novine“ broj 93/17)
- **Direktiva 2014/17/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 4. veljače 2014. o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine i o izmjeni direktiva 2008/48/EZ i 2013/36/EU i Uredbe (EU) br. 1093/2010 Tekst značajan za EGP**
(Službeni list Europske unije L 60, 28.2.2014., str. 34)

3. OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, na dan procjene, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmet procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19.), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe. Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predloženoj dokumentaciji od strane Naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva.

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, i važeće su jedino uz uvažavanje istih i važeće su jedino uz uvažavanje istih u smislu da svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

OPĆI UVJETI:

- u svim fazama postupka izrade procjemenog elaborata djelovali smo kao neovisna stranka
- imamo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se predmetna nekretnina nalazi, kao i znanja, vještine i sposobnosti da izradimo kvalitetnu procjenu
- mišljenje, odnosno zaključak o procijenjenoj vrijednosti ne ovisi o iznosu naknade za izradu elaborata

POSEBNI I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI:

Činjenice iznesene u ovom procjemenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od Naručitelja, te temeljem uvida u dostupnu dokumentaciju (dostavljenu od strane Naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i putem maila). U postupku izrade procjemenog Elaborata obavili smo pregled nekretnine i izvršili istraživanje tržišta nekretnina (lokalnog i šireg okruženja), obradili prikupljene podatke kako bismo ih protumačili koristeći pri tom važeće propise i standarde, te vlastita znanja, vještine i iskustvo. Korišteni su relevantni podaci za izradu ovog Elaborata, internetske stranice Državne geodetske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda.

Kao zadatak ovog procjemenog Elaborata (kojim se procjenjuje tržišna vrijednost nekretnine) nije naručena, niti uključena provedba posebnih istraživanja predmetnog zemljišta sa aspekta: analize tla, hidrogeoloških i/ili geoloških studija, geomehaničkih studija, karakteristika tla u seizmološkom smislu, kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata, kao i njihov utjecaj na tržišnu vrijednost zemljišta, odnosno nekretnine u cjelini. Također, za potrebe ovog Elaborata nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Konačno mišljenje, odnosno zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine rezultat je profesionalne procjene, te prakse i iskustva. Općenito, procijenjena vrijednost nekretnine pod utjecajem je promjena situacije na tržištu, odnosno tržišnih uvjeta, tj. direktno ovisi o odnosima ponude i potražnje, vremenu i uvjetima prodaje, marketingu, ali i o visini referentnih i drugih kamatnih stopa, kao ostalim objektivnim i/ili subjektivnim parametrima.

Temeljem izvještajnih standarda koje primjenjuje Eurostat, ESB (Smjernice o statističkim izvještajnim zahtjevima Europske središnje banke u području tromjesečnih financijskih računa ESB/2013/24), te tromjesečne statistike koje objavljuje DSZ, aktualnost ovog Elaborata, odnosno procijenjenih tržišnih vrijednosti vremenski je ograničena na najviše tri mjeseca, odnosno jedan kvartal.

4. ZADATAK I SVRHA

Sukladno Zaključku (KLASA: UP/I 944-01/25-0301/0003, URBROJ: 2181/1-18-04/17-26-005, Kaštel Sućurac, 22. travnja 2026. godine), zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine oznake **čest.zem. 330/14** (kat.čest.zem. 330/14) pov 726 m² k.o. Kaštel Gomilica, za potrebu raspisivanja javnog natječaja u svrhu izvlaštenje radi izgradnje spojne ceste između ceste dr. Franje Tuđmana i Primorske ulice u Kaštel Gomilici.



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO DAMATINSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA UPRAVLJANJE
NEPOKRETNOM IMOVINOM,
IZGRADNJU I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

KLASA: UP/I 944-01/25-0301/0003
URBROJ: 2181/1-18-04/17-26-005
Kaštel Sućurac, 22. travnja 2026.g.

Splitsko-dalmatinske županije, Upravni odjel za upravljanje nepokretnom imovinom, izgradnju i imovinsko-pravne poslove, u predmetu osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina u svrhu izvlaštenja radi izgradnje spojne ceste između Ceste dr. Franje Tuđmana i Primorske ulice u Kaštel Gomilici, po zahtjevu Grada Kaštela, temeljem članka 59. i 77. Zakona o općem upravnom postupku («Narodne novine» broj: 47/2009), te sukladno članku 18. Zakona o izvlaštenju („Narodne novine RH“ br. 9/94), donosi

ZAKLJUČAK

1. Određuje se očevid za dan **20. svibnja 2026.g. s početkom u 9.00 sati** radi osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina u K.O. Kaštel Gomilica označenih kao:
 - čest. zem. 330/14
 - čest. zem. 330/15
 - čest. zem. 344/4
 - čest. zem. 344/5
 - čest. zem. 345/5
 - čest. zem. 345/4
2. Na očevid se pozivaju ovlašteni mjernik: vještakinja za geodeziju Geodezija d.o.o. , Kaštel Kambelovac, Cesta dr. Franje Tuđmana 130, vještakinja za poljoprivredu Lada Ramljak, Split, Doverska 40 i vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Agencija Mijanović , Split, Sukoišanska 11, radi identifikacije i utvrđivanja relevantnih činjenica o stanju nekretnina.
3. Protiv ovog zaključka ne može se izjaviti žalba (st. 77. st. 5. ZUP-a).



DOSTAVITI:

1. Grad Kaštela, Kaštel Sućurac, Braće Radić 1
2. Bisera Dragičević, Kaštel Kambelovac, Ulica biskupa Frane Franića 18
3. Maja Pavlov, Kaštel Gomilica , Fra Fulgencija Careva 54
4. Boško Ivković, Kaštel Gomilica , Cesta dr. Franje Tuđmana 253
5. Arhiva, ovdje

4.1 DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine (skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine) na dan kakvoće.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Načelo prethodnog učinka (čl.4 ,st.1 ,podstavak 43. Zakona): Uporabno svojstvo nekretnine je stanje odnosno kakvoća nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja, odnosno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktturnog razvoja u smislu privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti.

Sukladno navedenom slijedi;

Dan vrednovanja: 29.06.2026.

Dan kakvoće: 23.07.2019. – dan prije stupanja na snagu GUP-a 2019. broj 14/19

4.2 OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmetna nekretnina nalazi se u Kaštel Gomilici, oznake **čest.zem. 330/14** (kat.čest.zem. 330/14) k.o. Kaštel Gomilica u naravi predstavlja šljunčani i betonski plato sveukupne površine $P=726 \text{ m}^2$.

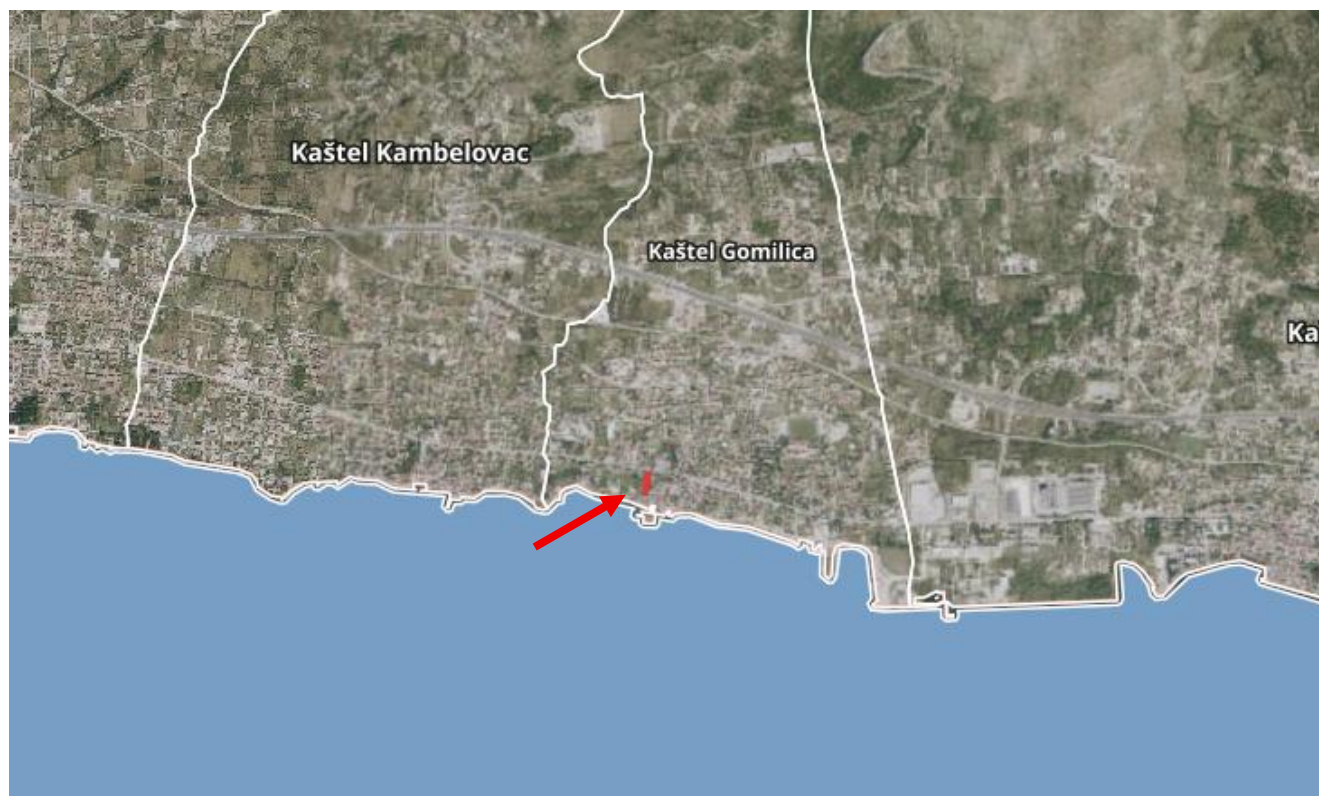
Svrha procjene je izvlaštenje radi izgradnje spojne ceste između ceste dr. Franje Tuđmana i Primorske ulice u Kaštel Gomilici.

U okolici nekretnine nalaze se stambeni i stambeno-poslovni objekti, te neizgrađena građevinska zemljišta.

Opis:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Četvrt/Općina:	Kaštel Gomilica
Grad/Naselje:	Kaštela
Županija:	Splitsko-dalmatinska
upis:	Izvadak iz zemljišne knjige
katastarska općina:	Kaštel Gomilica
Zk. uložak:	3635
zk. čestica broj:	330/14, k.o. Kaštel Gomilica
Identifikacija:	330/14, k.o. Kaštel Gomilica
Dan očevida:	20.05.2026.
Sveukupna površina koja se procjenjuje:	726,00 m²

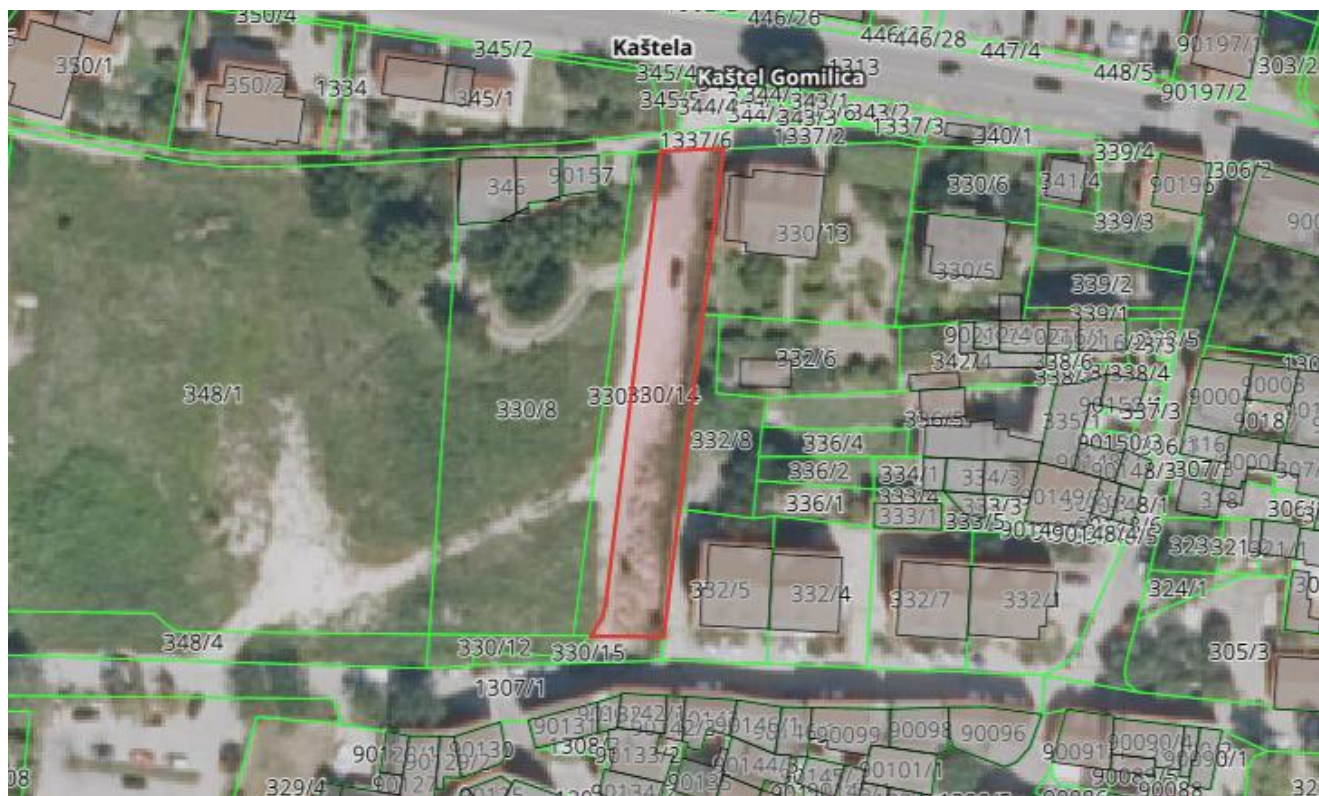
4.3 PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNOSTI NA KARTI

- Makro lokacija



Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/> tip prikaza: karta; satelit

- Mikro lokacija

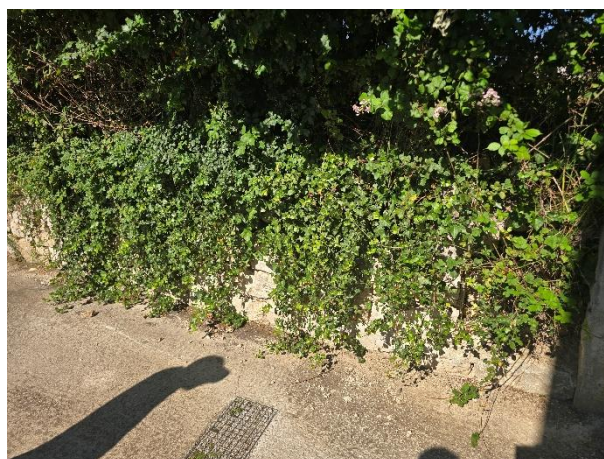
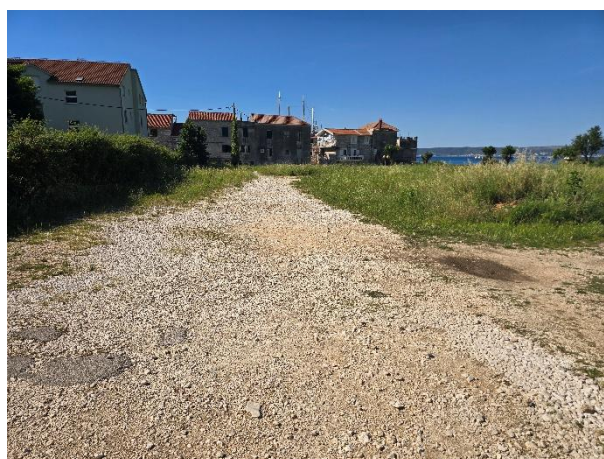


Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/> tip prikaza: karta; satelit

5. REZULTATI OČEVIDA

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je temeljem očevida nekretnine i prikupljenih podataka od strane Naručitelja.

5.1 FOTODOKUMENTACIJA



5.2 STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Oblik zemljišta: Pravilan;
 Nagib: Ravan;
 Odvodnja pov. Voda: Terenom;
 Prometna povezanost: Nekretnina je smještena uz cestu Dr. Franje Tuđmana.

5.3 OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I LOKACIJE

- okolne nekretnine predstavljaju stambene i stambeno poslovne nekretnine, te neizgrađena građevinska zemljišta
- u blizini su gradski javni i društveni sadržaji;
- parkiranje vozila moguće je na privatnim parkirnim mjestima u blizini;
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa;
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje
- prometna povezanost s ostalim dijelovima grada je dobra.

5.4 DRUGE ODLUČNE ČINJENICE

- Nisu zamijećene.

6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

6.1 KATASTARSKO I ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

Prema stanju evidentiranom pri Općinskom sudu u Splitu, zemljišno knjižni odjel Kaštel Lukšić, ZK uložak br.: 3635, k.o. Kaštel Gomilica nekretnina:

- Č.z. 330/14 predstavlja PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE ukupne površine $P = 726,00 \text{ m}^2$;
Pregledom Vlastovnice B predmetnog ZK uložka kao upisani vlasnik predmetne nekretnine je:

1. Vlasnički dio: 1/1

DRAGIČEVIĆ BISERA, OIB: 45457464983, KAŠTEL KAMBELOVAC, ULICA DR. FRANE FRANIĆA, BISKUPA 18

Sukladno područnom uredu za katastar Split, BZP br. 3635, nekretnina:

- K.č. 330/14 predstavlja PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE $P = 726,00 \text{ m}^2$;

Zemljišnoknjižno stanje je usklađeno s katastarskim stanjem glede položaja, veličine i načina korištenja, te nomenklaturom.

Također, pregledom Teretovnice, pod C, upisano je da u ZK ulošku 3635 nema tereta, što znači da nisu upisana prava i tereti koji bi dodatno utjecali na vrijednost katastarske čestice sukladno odredbama čl. 12. Pravilnika.

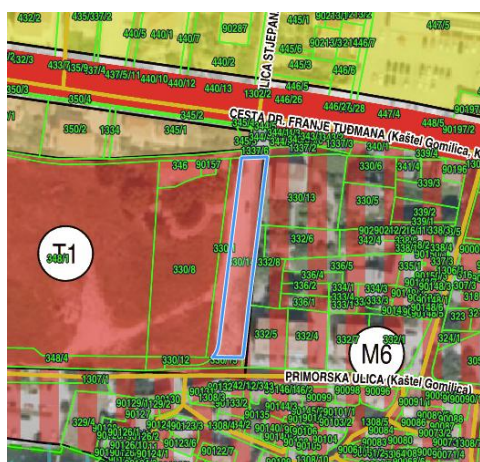
6.2 PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji Grada Kaštela (Izmjene i dopune GUP-a ("Slubeni glasnik Grada Kaštela" broj 2/06, 2/09, 2/12 i 14/19) predmetna čestica se prema kartografskom prikazu "korištenje i namjena površina" nalaze u trasi prometnice, tj. predstavlja zemljište buduće trajne javne namjene.



Županija:	ŽUPANIJA SPLITSKO-DALMATINSKA		
Grad:	GRAD KAŠTELA		
Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA KAŠTELA			
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA			
Broj kartografskog prikaza:	1	Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 10000
Odluka o izradi izmjena i dopuna GUP-a: Sl. glasnik Grada Kaštela br. 6/16 i 7/17		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Sl. glasnik Grada Kaštela br. 14/19	
Javna rasprava (datum objave): "Slobodna Dalmacija" 07.06.2018.		Javni uvid održan: od 15.06.2018. do 17.07.2018.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Boris Škara, dipl.ing. građ.	
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19): KLASA: 350-02/19-13/21, URBROJ: 531-06-1-2-19-7 od 6. lipnja 2019.			
Pravna osoba koja je izradila plan: GISplan d.o.o.			

Prema načelu prethodnog učinka za potrebe određivanja tržišne vrijednosti Procjenitelj utvrđuje stanje nekretnine prije promjene namjene, odnosno prije isključenja zemljišta javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja. Prije gore navedenog plana na snazi je bio GUP Grada Kaštela iz 2012. godine („Službeni glasnik Grada Kaštela” br. 9/09 i 8/11). Pregledom kartografskog prikaza „Korištenje i namjena površina“, predmetna nekretnina nalazi se u zoni T1 – ugostiteljsko turistička, hotel.



ugostiteljsko turistička
T1 - hotel
T2 - turističko naselje

Županija splitsko-dalmatinska	
Grad Kaštela	
Naziv prostornog plana:	Generalni urbanistički plan Kaštela - izmjene i dopune
Naziv kartografskog prikaza:	Korištenje i namjena površina
Broj kartografskog prikaza:	1 Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 10,000
Odluka o izradi izmjena i dopuna GUP-a: Sl. glasnik Grada Kaštela br. 02/10	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Sl. glasnik Grada Kaštela br. 02/12
Javna rasprava (datum objave): "Slobodna Dalmacija", 12.07.2010.	Javni uvid održan od: 22.07.2010. do: 08.08.2010.
Ponovna javna rasprava (datum objave): "Slobodna Dalmacija", 13.04.2011.	Ponovni javni uvid održan od: 22.04.2011. do: 10.05.2011.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Ronald Rejo, dg.
Suglasnost na plan prema članku 97. Zakona o prostornom uređenju i gradnji: broj suglasnosti klase: 350-02/11-12/1 datum: 03.02.2012. broj suglasnosti klase: 350-02/12-12/1 datum: 08.02.2012.	

Ista predstavlja zemljište I. kategorije obzirom da zajedno sa susjednim česticama koje su u istom vlasništvu ima dovoljnu površinu za gradnju.

Na temelju članka 24., stavak 1. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04) i članka 28. Statuta Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 6/01, 2/02 i 01/06) Gradsko vijeće Grada Kaštela na 7. sjednici održanoj 20. travnja 2006. g. donijelo je

ODLUKU **o donošenju Generalnog urbanističkog** **plana Kaštela**

Članak 19.

Gospodarska namjena, ugostiteljsko turistička, T1 - hoteli

Namjena. Namjena zone je izgradnja građevina za pružanje ugostiteljsko turističkih usluga tipa hoteli te pratećih sportskih, rekreacijskih, zabavnih, trgovačkih, kulturnih, javnih i društvenih i sl. sadržaja. Ne omogućava se izgradnja stambenih građevina. Iznimno, temeljem prihvaćenog programa, u zoni ugostiteljsko turističke namjene "Adriavinil" omogućava se zadržavanje i rekonstrukcija postojećih građevina gospodarske namjene osim onih u funkciji kemijske industrije, na maksimalnoj ukupnoj površini pripadnih građevnih čestica od 10.000m².

U ovim zonama nije dozvoljena izgradnja ugostiteljskih objekata koji bi kao isključive smještajne jedinice sadržavali apartmane. Maksimalna veličina smještajne jedinice ugostiteljskog objekta u svakoj pojedinačnoj građevini je 40m² (netto). U sklopu turističkog objekta s više od 25 smještajnih jedinica dozvoljena je izgradnja do 20% smještajnih jedinica tipa apartmani (dozvoljene površine veće od 40m²). Sve smještajne jedinice moraju biti u sustavu hotela kao jedinstvene uporabne cjeline u smislu funkcioniranja, upravljanja i održavanja.

Parcelacija i intenzitet izgradnje. U turističkim zonama se omogućava izgradnja hotelskih i pratećih sadržaja tako da je

izgrađenost građevne čestice maksimalno 0,25 odnosno 25%, i da se obvezno najmanje 40% čestice uređuje visokim i grmolikim zelenilom u koje mogu biti uklopljeni otvoreni sportski i rekreacijski sadržaji. Maksimalna visina građevina odrediti će se detaljnijim planom, u skladu s lokalnim uvjetima, pri čemu za nove građevine hotela ne može biti veća od $Po+P+3$ odnosno 13,5 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do gornje kote vijenca građevine. Iznimno, na građevnim česticama minimalne površine 5000m² maksimalna visina građevina hotela može biti $Po+P+4$ odnosno 16,5 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do gornje kote vijenca građevine. Minimalna veličina građevne čestice je 1000m² a iznimno 500m² za prateće sadržaje uz maksimalnu visinu $Po+P+1$ odnosno 7,5m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do gornje kote vijenca građevine.

Minimalna udaljenost građevina od susjedne čestice jednaka je polovini visine građevine do vijenca. Minimalna udaljenost građevina do regulacijskog pravca je 5m. Na građevnim česticama u turističkim zonama koje graniče s obalnom šetnicom građevinski pravac mora biti udaljen minimalno 15m od ruba čestice prema šetnici. Obvezno je minimalno 80% površine građevnih čestica između građivog dijela i šetnice urediti visokim zelenilom i autohtonim biljnim vrstama uz moguće uređenje rekreacijskih sadržaja. Ugostiteljski objekt, u skladu s kategorizacijom, mora sadržavati sve prostore propisane odgovarajućim pravilnicima.

Građevna čestica mora imati pristup na javno-prometnu površinu minimalne širine kolnika 5.5 m za novoplanirane dvosmjerne ulice, odnosno 3,5 m za jednosmjerne ulice. U okviru svih zona ove namjene obvezno je osigurati kontinuiranu dužobalnu šetnicu.

Smještaj vozila u mirovanju u pravilu se osigurava na građevnoj čestici, odnosno u sklopu cjelovitog kompleksa ugostiteljsko turističke namjene, u skladu s normativima utvrđenim u točki 6.1.1. ovih odredbi.

Omogućava se zamjena građevina ugostiteljsko turističke namjene uz zadržavanje postojećeg koeficijenta iskorištenosti ukoliko isti prelazi maksimalne vrijednosti utvrđene ovim Planom.

Na temelju članka 100. i 102. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, broj 76/07), članka 28. Statuta Grada Kaštela (Službeni glasnik Grada Kaštela, broj 6/01,2/02,1/06 i 7/08) i Odluke o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Kaštela i Generalnog urbanističkog plana Kaštela („Službeni glasnik Grada Kaštela“, broj 8/07 i 3/08), Gradsko vijeće Grada Kaštela je na 27. sjednici održanoj 31. ožujka 2009.g. donijelo

ODLUKU
o donošenju Izmjena i dopuna Odluke
o donošenju Generalnog urbanističkog plana
Kaštela

Članak 18.

U članku 19. stavak 1. točka peta mijenja se i glasi:

“zaštita prostornih vrijednosti kroz prethodne provjere prostornog rješenja, sudjelovanje lokalne zajednice i povjerenstva za ocjenu arhitektonske uspješnosti Grada Kaštela “

U stavku 1. točka šesta mijenja se i glasi:

”izgradnju smještajnih kapaciteta obvezno udaljiti od obale poštujući min. vrijednosti utvrđene propisima i zakonom,”

Stavak 4. mijenja se i glasi:

“Parcelacija i intenzitet izgradnje. U turističkim zonama se omogućava izgradnja hotelskih i pratećih sadržaja tako da je izgrađenost građevne čestice maksimalno 0,30 odnosno 30% i da se obvezno najmanje 40% čestice uređuje visokim i grmolikim zelenilom u koje mogu biti uklopljeni otvoreni sportski i rekreacijski sadržaji. Maksimalna visina građevina odrediti će se u skladu s lokalnim uvjetima, pri čemu za nove građevine hotela ne može biti veća od Po+S+P+3K odnosno 14 m od najniže kote konačno uređenog terena uz građevinu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata građevine. Iznimno, na građevnim česticama minimalne površine 5000 m² maksimalna visina građevina hotela može biti Po+S+P+4K odnosno 17 m od najniže kote konačno uređenog terena uz građevinu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata građevine. Minimalna veličina građevne čestice je 1000m² a u izgrađenim dijelovima građevinskog područja iznimno 500m² za prateće sadržaje uz maksimalnu visinu Po+S+P+1K odnosno 7,5m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do gornje kote vijenca građevine.”

Iza stavka 4. dodaje se novi stavak i glasi:

“Omogućava se povećanje maksimalne izgrađenosti građevne čestice za 0,20, pri čemu se dodatna površina za izgradnju može koristiti isključivo u funkciji izgradnje otvorenih bazena izgrađenih u razini terena. Minimalna udaljenost školjke bazena od ruba čestice je 3m.”

Dosadašnji stavak 5. postaje stavak 6., dosadašnji stavak 6. postaje stavak 7., dosadašnji stavak 7. postaje stavak 8., dosadašnji stavak 8. postaje stavak 9.

Posljednji stavak se briše.

Na temelju članka 100. stavka 6. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. br. 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11), članka 43. Statuta Grada Kaštela („Službeni glasnik Grada Kaštela“, broj 9/09 i 8/11) i Odluke o izradi Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Kaštela („Službeni glasnik Grada Kaštela“, broj 2/10), Gradsko vijeće Grada Kaštela na 37. sjednici, održanoj 9. veljače 2012. godine, donosi

ODLUKU

o donošenju Izmjena i dopuna Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana Kaštela

Članak 15.

U članku 19. stavak 2., iza riječi: „zabavnih,” dodaju se riječi: „zdravstvenih, kongresnih”.

Nekretnina predstavlja građevinsko zemljište I. kategorije. KisN = 1,5 (Nekretnina predstavlja GZ I: ctg obzirom da je u istom vlasništvu kao i okolne nekretnine te kao cijelina cine prvu kategoriju).

6.3 INFRASTRUKTURA

Čestice nisu priključena na električnu, vodoopskrbnu i kanalizacijsku mrežu.

Temeljem utvrđenih činjenica o obilježjima kakvoće koja utječu na vrijednost predmetnih nekretnina, moguće je tablično iskazati kakvoću nekretnine:

Oznaka:	330/14
Sveukupna površina (m ²):	726,00
Cjenovni blok (lokacija):	KAŠTEL GOMILICA-MJEŠOVITO JEZGRA
Z.k. uložak br.:	3635
Uknjiženi tereti:	Nema
Neuknjižena prava i tereti:	Nema
Vrsta građevinskog korištenja (namjena):	T1 – ugostiteljsko turistička, hotel
Mjera građevinskog korištenja:	KisN=1,5
Kategorija:	I. kategorija
Položajna obilježja:	Vrlo dobra lokacija – ima karakteristike stambene i poslovne lokacije u središtu naselja ili na lokaciji koja je na drugi način povoljna i ima dovoljnu potražnju. Višestambene zgrade, poslovne zgrade i obiteljske kuće sa zelenilom i dobrom infrastrukturom.

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

U siječnju 2026. BN indeks stambenih nekretnosti zabilježio je porast od 1% u odnosu na prošli mjesec. Na godišnjoj razini indeks je porastao za 11%. Najveći doprinos porastu dala je regija Zagreba, dok Jadranska regija bilježi umjereniji trend.

Tražene i postignute cijene nastavljaju rasti, s naglaskom na stanogradnju u urbanim središtima. Prema podacima iz baze Burze nekretnosti, prosječne postignute cijene po m² za stanogradnju u Hrvatskoj ostaju u uzlaznom trendu.



8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Za potrebe izrade predmetnog procjembenog elaborata Procjenitelj je sukladno čl. 57. Zakona zatražio izvadak iz zbirke kupoprodaja za zemljišta istih/sličnih položajnih obilježja te iste namjene i sličnih parametara izgrađenosti prema prostorno planskoj dokumentaciji.

Za predmetno zemljište zatražen je izvadak iz ZKC za namjenu T1, te je zaprimljena obavijesti (ID: 79260) da na predmetnom području ne postoje traženi poredbeni podaci za namjenu T1. Obzirom da se sukladno GUP-u grada Kaštela unutar zone M5 omogućava gradnja ugostiteljsko turističkih sadržaja, podnijeli smo zahtjev za vrstu građevinskog korištenja/namjene: M5 - ugostiteljsko turističke i stambene namjene.

Dostavljen je izvadak iz zbirke kupoprodaja zemljišta – ID izvotka:79468, KLASA: 945-01/26-01/0063; URBROJ: 2181-4-02-02/8-26-2 od 02.06.2026.

ID Izvadak 79468								
REDNI BROJ	k.č.	k.o.	POVRŠINA U PROMETU m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA €/m ²	VRSTA	NAMJENA	KATEGORIJA
1.	1593/16	Kaštel Stari	300,00	02.02.2026.	333,33	GZ	M5	I
2.	775/2	Kaštel Kambelovac	1.100,00	06.05.2025.	399,00	GZ	M5	I
3.	796/16	Kaštel Kambelovac	62,27	16.09.2025.	321,18	GZ	M5	I

Kupoprodaje su prikazane na karti Geoportala (<https://geoportal.dgu.hr/> tip prikaza: **karta; satelit**).

Kupoprodaje su prikazane na slici crvenom bojom te su numerirane sukladno prethodnoj tablici, a predmetna nekretnina označena je crvenom bojom i strelicom.



R.br. 1., k.č.z. 1593/16, k.o. Kaštel Stari, površina u prometu 300,00 m², cijene 333,33 €/m².

Predmetna nekretnina ima povoljan oblik, dovoljnu površinu i pristup na javnoprometnu površinu.



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji Grada Kaštela (Izmjene i dopune GUP-a ("Slubeni glasnik Grada Kaštela" broj 2/06, 2/09, 2/12 i 14/19) predmetna čestica se prema kartografskom prikazu "korištenje i namjena površina" nalazi u zoni M5 – ugostiteljsko turistička i stambena. GUP Kaštela nema propisan kis za zonu M5. Isti je sukladno napomeni u Izvratku iz ZKC-a izračunat temeljem upute i mišljenja ministarstva objavljenog na mrežnim stranicama 17. studenog 2022. godine.



M5 - ugostiteljsko turistička i stambena

Županija:

GRAD KAŠTELA

Grad:

Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA KAŠTELA

Naziv kartografskog prikaza:

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

Broj kartografskog prikaza:	1	Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 10000
Odluka o izradi izmjena i dopuna GUP-a: Sl. glasnik Grada Kaštela br. 6/16 i 7/17	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Sl. glasnik Grada Kaštela br. 14/19		
Javna rasprava (datum objave): "Slobodna Dalmacija" 07.06.2018.	Javni uvid održan: od 15.06.2018. do 17.07.2018.		
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Boris Škara, dipl.Ling.građ.		

Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19):
KLASA: 350-02/19-13/21, URBROJ: 531-06-1-2-19-7 od 6. lipnja 2019.

Pravna osoba koja je izradila plan:

GISplan d.o.o.

R.br. 2., k.č.z. 775/2, k.o. Kaštel Kambelovac, površina u prometu 1100 m², cijene 399,00 €/m². Predmetna nekretnina ima povoljan oblik, dovoljnu površinu i pristup na javnoprometnu površinu.



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

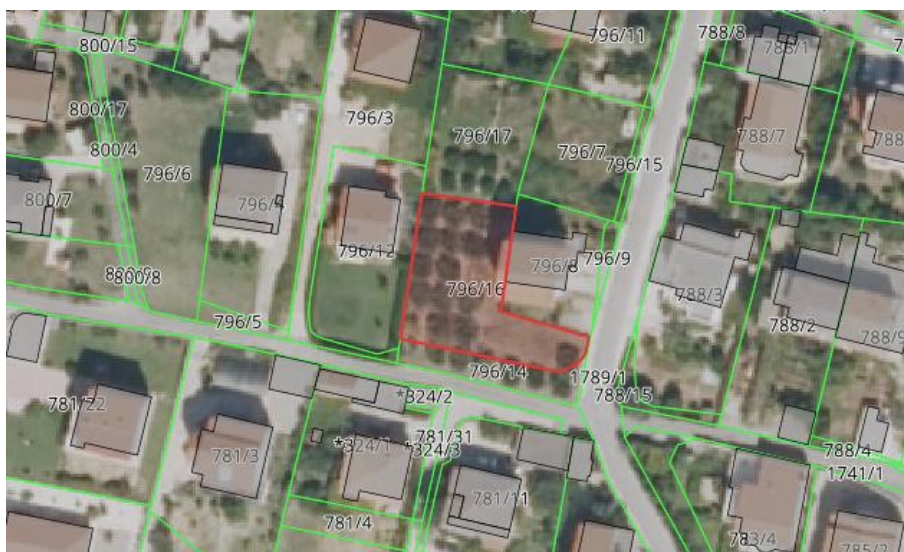
Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji Grada Kaštela (Izmjene i dopune GUP-a ("Slubeni glasnik Grada Kaštela" broj 2/06, 2/09, 2/12 i 14/19) predmetna čestica se prema kartografskom prikazu "korištenje i namjena površina" nalazi u zoni M5 – ugostiteljsko turistička i stambena. GUP Kaštela nema propisan kis za zonu M5. Isti je sukladno napomeni u Izvatzku iz ZKC-a izračunat temeljem upute i mišljenja ministarstva objavljenog na mrežnim stranicama 17. studenog 2022. godine.



M5 - ugostiteljsko turistička i stambena

Županija: ŽUPANIJA SPLITSKO-DALMATINSKA	
Grad: GRAD KAŠTELA	
Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA KAŠTELA	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 10000
Odluka o izradi izmjena i dopuna GUP-a: Sl. glasnik Grada Kaštela br. 6/16 i 7/17	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Sl. glasnik Grada Kaštela br. 14/19
Javna rasprava (datum objave): "Slobodna Dalmacija" 07.06.2018.	Javni uvid održan: od 15.06.2018. do 17.07.2018.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Boris Škara, dipl.-ing.-grad.
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19): KLASA: 350-02/19-13/21, URBROJ: 531-06-1-2-19-7 od 6. lipnja 2019.	
Pravna osoba koja je izradila plan: GISplan d.o.o.	

R.br. 3., k.č.z. 769/16, k.o. Kaštel Kambelovac, površina u prometu 62,27 m², cijene 321,18 €/m². Predmetna nekretnina ima povoljan oblik, dovoljnu površinu i pristup na javnoprometnu površinu.



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji Grada Kaštela (Izmjene i dopune GUP-a ("Slubeni glasnik Grada Kaštela" broj 2/06, 2/09, 2/12 i 14/19) predmetna čestica se prema kartografskom prikazu "korištenje i namjena površina" nalazi u zoni M5 – ugostiteljsko turistička i stambena. GUP Kaštela nema propisan kis za zonu M5. Isti je sukladno napomeni u Izvatku iz ZKC-a izračunat temeljem upute i mišljenja ministarstva objavljenog na mrežnim stranicama 17. studenog 2022. godine.



M5 - ugostiteljsko turistička i stambena

Županija:	ŽUPANIJA SPLITSKO-DALMATINSKA		
Grad:	GRAD KAŠTELA		
Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA KAŠTELA			
Naziv kartografskog prikaza:		KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza:	1	Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 10000
Odluka o izradi izmjena i dopuna GUP-a: Sl. glasnik Grada Kaštela br. 6/16 i 7/17		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Sl. glasnik Grada Kaštela br. 14/19	
Javna rasprava (datum objave): "Slobodna Dalmacija" 07.06.2018		Javni uvid održan: od 15.06.2018. do 17.07.2018.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Boris Škara, dipl.ing.građ.	
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19): KLASA: 350-02/19-13/21, URBROJ: 531-06-1-2-19-7 od 6. lipnja 2019.			
Pravna osoba koja je izradila plan:		GISplan d.o.o.	

9 OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbena metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA:

Temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je prvenstveno primjerena 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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Predmetne nekretnina je **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana **POREDBENA METODA** budući da poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanih nekretnina.

10 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Kaštela:

INDEKSNI NIZOVI – GRAD KAŠTELA											
Vrsta nekretnine	GODINA										
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<i>Građevinsko zemljište</i>	100	119,28	107,53	115,10	102,33	99,69	105,41	132,36	133,15	160,26	185,24
<i>Poljoprivredno zemljište</i>	100	95,11	90,30	109,94	123,98	128,71	121,97	137,05	166,56	197,51	238,41
<i>Šumsko zemljište</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Stanovi/apartmani</i>	100	109,98	109,57	109,03	129,69	158,29	159,11	172,31	158,22	178,13	217
<i>Stanovi/apartmani najam</i>	-	-	-	-	-	100	98	106	147	199	251
<i>Poslovni prostori</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Poslovni prostori zakup</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Izvor: <https://kastela.hr/grad-kastela/povjerenstva/procjeniteljsko-povjerenstvo-grada-kastela/>

Međuvremenskim izjednačenjem se sukladno odredbi čl. 4. st. 1. podst. 18. Zakona uzimaju u obzir promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina između dana kupoprodaje i dana vrednovanja. Spomenute promjene općih vrijednosnih odnosa uzimaju se u obzir pomoću indeksnih nizova. U sljedećem koraku svakoj je nekretnini ovisno o datumu sklapanja ugovora pridodan indeksni niz preuzet s:

*Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Kaštela

Izvor: <https://kastela.hr/grad-kastela/povjerenstva/procjeniteljsko-povjerenstvo-grada-kastela/>

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE								
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8. =7/6	9. = 5x8
REDNI BROJ	k.č.	k.o.	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	€/m ²	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (na datum kupoprodaje)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (na datum vrednovanja)	KOREKCIJSKI FAKTOR (Kf*)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)
1.	1593/16	Kaštel Stari	02.02.2026.	333,33	185,24	185,24	1,00	333,33
2.	775/2	Kaštel Kambelovac	06.05.2025.	399,00	185,24	185,24	1,00	399,00
3.	796/16	Kaštel Kambelovac	16.09.2025.	321,18	185,24	185,24	1,00	321,18

Nakon međuvremenskog izjednačenja pristupit će se izračunu i prepoznavanju osobnih ili neuobičajenih okolnosti sukladno odredbi čl. 4. st. 1. Pravilnika tj. provjeri postajanja pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od **+/- 30 %** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te provjera pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena dali su veća od $\pm$ dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo **2 σ**), kako slijedi:

KONTROLA NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI													
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7. =6-5	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
REDNI BROJ	k.č.	k.o.	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)	PROSJEČNA PRILAGOĐENA CIJENA (€/m ²)	APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEKA	RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)	KONTROLA (+/- 30%)	APSOLUTNA VRIJEDNOST APSOLUTNOG ODSTUPANJA	KVADRAT ODSTUPANJA	STANDARDNO ODSTUPANJE	DVOSTRUKO STANDARDNO ODSTUPANJE	PRAVILO 2-σ (SIGMA)
1.	1593/16	Kaštel Stari	02.02.2026.	333,33	351,17	17,84	5,00%	DA	17,84	318,27	34,18	68,36	ZADOVOLJAVA
2.	775/2	Kaštel Kambelovac	06.05.2025.	399,00	351,17	-47,83	14,00%	DA	-47,83	2.287,71			ZADOVOLJAVA
3.	796/16	Kaštel Kambelovac	16.09.2025.	321,18	351,17	29,99	9,00%	DA	29,99	899,40			ZADOVOLJAVA

Kontrolom neuobičajenih okolnosti (čl. 4. st. 1. Pravilnika) sve nekretnine imaju odstupanja unutar +/- 30%.

Nakon kontrole neuobičajenih okolnosti obzirom da nisu doneseni odgovarajući koeficijenti za preračunavanje za lokalno tržište nekretnina, za preračunavanje odstupanja u kakvoći zbog različite mjere građevinskog korištenja zemljišta koja se nalaze u zoni stambene namjene koristiti će se odgovarajući koeficijenti iz Priloga 11. Pravilnika (izraz za KP), i to kao odnos između koeficijenata iskoristivosti usporedivih zemljišta i koeficijenata iskoristivosti predmeta utvrđivanja tržišne vrijednosti. U interkvalitativnom izjednačenju sve nekretnine su preračunate na koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine (KisN= 1,5).

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA		
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
REDNI BROJ	k.č.	k.o.	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	KOEFICIJENT PRERAČUNAVANJA (kp)	KOEFICIJENT POVEĆANJA/UMANJENJA (kp)	MEĐUVREMENSKI INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA (€)	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOREKCIJSKI FAKTOR ZA KATEGORIJU ZEMLJIŠTA	MEĐUVREMENSKI, INTERKVALITATIVNO I PO KATEGORIJI ZEMLJIŠTA IZJEDNAČENA CIJENA (€)
1.	1593/16	Kaštel Stari	333,33	1,32	1,15	1,07	356,66	I.	1	356,66
2.	775/2	Kaštel Kambelovac	399,00	1,32	1,15	1,07	426,93	I.	1	426,93
3.	796/16	Kaštel Kambelovac	321,18	1,32	1,15	1,07	343,66	I.	1	343,66
PREDMET PROCJENE		Kaštel Gomilica		1,50	1,23	1,00	375,75	UPROSJEČENA CIJENA (€/m²)		375,75

Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina preuzeti su Izvatka iz ZKC-a.

GUP Kaštela nema propisan kis za zonu M5. Isti je sukladno napomeni u Izvatku iz ZKC-a izračunat temeljem upute i mišljenja ministarstva objavljenog na mrežnim stranicama 17. studenog 2022. godine.

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

Nakon interkvalitativnog izjednačenja pristupit će se provjeri podudarnosti obilježja sukladno čl 19. Pravilnika koji govori da korištene poredbene cijene svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti, iz čega slijedi:

KONTROLA PODUDARNOSTI							
REDNI BROJ	k.č.	k.o.	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)	RAZLIKA (%)	KONTROLA (<40%)
1.	1593/16	Kaštel Stari	02.02.2026.	333,33	356,66	7,00%	DA
2.	775/2	Kaštel Kambelovac	06.05.2025.	399,00	426,93	7,00%	DA
3.	796/16	Kaštel Kambelovac	16.09.2025.	321,18	343,66	7,00%	DA

Provjerom podudarnosti obilježja sukladno članku 19. proizlazi da sve nekretnine imaju odstupanje unutar **±40%** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnine.

U daljnji izračun moguće je ući s svim nekretninama.

Nakon kontrole podudarnosti i interkvalitativnog izjednačenja ponovo će se pristupiti izračunu i prepoznavanju osobnih ili neuobičajenih okolnosti s tri gore navedenih usporednih nekretnina sukladno odredbi čl. 4. st. 1. Pravilnika tj. Provjeri postojanja pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja interkvalitativnog izjednačenja kako slijedi:

Statističkom analizom utvrđeno je da se sve poredbene kupoprodajne cijene nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja nalaze unutar dopuštenog raspona od +/- 30%, pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od $\pm$ dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo **2 σ**), što dobiveni rezultat čini prihvatljivim.

KONTROLA NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI													
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7. =6-5	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
REDNI BROJ	k.č.	k.o.	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)	PROSJEČNA PRILAGOĐENA CIJENA (€/m ²)	APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEKA	RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)	KONTROLA (+/- 30%)	APSOLUTNA VRIJEDNOST APSOLUTNOG ODSTUPANJA	KVADRAT ODSTUPANJA	STANDARDNO ODSTUPANJE	DVOSTRUKO STANDARDNO ODSTUPANJE	PRAVILO 2- σ (SIGMA)
1.	1593/16	Kaštel Stari	02.02.2026.	356,66	375,75	19,09	5,00%	DA	19,09	364,43	36,58	73,16	ZADOVOLJAVA
2.	775/2	Kaštel Kambelovac	06.05.2025.	426,93	375,75	-51,18	14,00%	DA	-51,18	2.619,39			ZADOVOLJAVA
3.	796/16	Kaštel Kambelovac	16.09.2025.	343,66	375,75	32,09	9,00%	DA	32,09	1.029,77			ZADOVOLJAVA

Kontrolom neuobičajenih okolnosti (čl. 4. st. 1. Pravilnika) sve nekretnine imaju odstupanja unutar +/- 30%.

Prosječna cijena poredbenih nekretnina I. kategorije nakon izračuna iznosi: 375,75 €/m².

12. IZNOS NAKNADE ZA PROCJENJIVANE NEKRETNINE**12.1. NAKNADA ZA GUBITAK PRAVA**

Naknada za gubitak prava na nekretnini utvrđuje se u visini tržišne vrijednosti predmeta izvlaštenja. Mjerodavna je tržišna vrijednost na dan vrednovanja prema utvrđenom uporabnom svojstvu nekretnine (načelo prethodnog učinka).

NEKRETNINA (K.Č.)	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (€/m ²)	UKUPNA CIJENA (€)
330/14	726,00	375,75	272.794,50
UKUPNO:	726,00		272.794,50

12.2. NAKNADA ZA POSLJEDIČNE GUBITEKE

Naknadu za posljedične gubitke treba procijeniti na temelju utvrđenih životnih uvjeta i uvjeta korištenja kakve je vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje imao koristeći tu nekretninu, uzimajući u obzir poštenu ravnotežu između zahtjeva općeg interesa i prava pojedinca na mirno uživanje svojega vlasništva, posebno:

1. Za prolazni ili trajni gubitak koji dotadašnji pretrpi u svojoj stručnoj djelatnosti/zanimanju, poslovnoj djelatnosti ili pri izvršavanju zadaća koje mu pripadaju s tim u svezi, ali samo do iznosa troška nužnog da bi se druga nekretnina mogla koristiti na isti način kao ona koju treba izvlastiti;
2. Za smanjenje vrijednosti koje izvlaštenjem katastarske čestice ili jednog dijela prostorno ili gospodarski povezanog zemljišnog posjeda nastaje na drugom dijelu ili koje izvlaštenjem prava na katastarskoj čestici nastaje na drugoj katastarskoj čestici, ako umanjenje vrijednosti nije već uzeto u obzir pri određivanju naknade prema točki 1.;
3. Za nužne izdatke preseljenja nastale kao posljedica izvlaštenja Naknada za gubitak prava na nekretnini utvrđuje se u visini tržišne vrijednosti predmeta izvlaštenja. Mjerodavna je tržišna vrijednost na dan vrednovanja prema utvrđenom uporabnom svojstvu nekretnine (načelo prethodnog učinka).

NEMA POSLJEDIČNIH GUBITAKA

12.3. NAKNADA ZA POSLJEDIČNE DOBITKE

Posljedični dobici obračunavaju se pri prijenosu zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje prostornog uređenja, odnosno kada je razvidan zajednički interes za izvlaštenje vlasnika nekretnine i korisnika izvlaštenja.

Procjena posljedičnih dobitaka temelji se na utvrđenim životnim uvjetima i uvjetima korištenja kakve je vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje imao koristeći tu nekretninu, a pri tome se osobito uzimaju u obzir:

1. povećanja vrijednosti okolnog zemljišta zbog poboljšanja kategorije zemljišta i drugih obilježja koja se odnose na mogućnosti gradnje (prema naprijed pomaknuto stražnje zemljište)
2. povećanja mogućnosti gospodarskoga korištenja nekretnine zbog dovođenja prometnice i toka prolaznika do nekretnine, posebno u slučajevima pristupnih prometnica bez kojih nije moguće optimalno korištenje zemljišta i ishođenje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje gradnje, te je i dan kakvoće za procjenu posljedičnih dobitaka onaj u kojem je moguće optimalno korištenje i ishođenje građevinske dozvole (dan kakvoće pomiče se na dan vrednovanja).
3. Crta razgraničenja između prednjeg i stražnjeg građevinskog zemljišta iz stavka 1. podstavka 1. ovoga članka jest na međama onih građevnih čestica koje su se mogle osnovati zbog izvlaštenja.

NEMA POSLJEDIČNIH DOBITAKA

12.4. NAKNADA ZA POTPUNO IZVLAŠTENE NEKRETNINE

Naknada za gubitak prava + naknada za posljedične gubitke – posljedični dobici

272.794,50 € + 0,00€ - 0,00€ = 272.794,50 €
--

SVEUKUPNA VRIJEDNOST NAKNADE

272.794,50 €

13. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno s mjesecom lipnjem 2026. godine, iznosi:

375,75 €/m²

č.z. 330/14 (k.č.z. 330/14), k.o. Kaštel Gomilica ukupne površine P=726,00 m²

272.794,50 €

Prikaz cijena sukladno članku 68., st. 5, te uputi KLASA: 364-04/21-01/2 od 08.05.2023.

273.000,00 €

OPIS	kol.	jed.cij. (€/m'...)	Umanjenje	UKUPNO
Asfaltni plato 4m x 14,5m x 0,1m. U cijenu uračunata dobava i ugradnja. Obračun po m2.	58,00	47,00 €	20,00%	2.180,80 €
Makadamski plato 4m x 60m x 0,3m. U cijenu uračunata dobava i ugradnja. Obračun po m2.	240,00	24,37 €	20,00%	4.679,04 €
Armirano betonski zid dimenzija 0,6m x 17,25m x 0,25m. + Temelj dimenzija 0,4m x 17,25m x 0,65m. U cijenu uračunata dobava i ugradnja. Obračun po m3.	7,07	248,47 €	20,00%	1.405,84 €
Rucni iskop zemlje za temelje, 0,4*17,25*0,65	4,49	76,84 €	0,00%	344,63 €
FE ograda dužine 17,25m, H=1,20. Izrada i montaža. Obračun po m2. Žicano pletivo (2,25 E/m2 + rad 10 €/m izvuceno kao sati rada)	20,70	17,25 €	20,00%	285,66 €
FE kapija dimenzija 5m x 2,5m. Izrada i montaža. Obračun po m'.	5,00	361,23 €	40,00%	1.083,69 €
Zidani kameni zid dimenzija 1,5m x 2,85m x 0,5m. U cijenu uračunata dobava i ugradnja. Obračun po m3.	2,14	123,04 €	20,00%	210,40 €
SVEUKUPNO POBOLJŠICE				10.190,06 €

Cijene građevinskih poboljšica preuzete iz Biltena standardnih kalkulacija radova u visokogradnji BILTEN III. 2026. Obzirom na starost konstruktivnih elemenata odnosno očekivani vijek trajanja prikazanih građevinskih poboljšica Procjenitelj koristi amortizaciju - umanjeње vrijednosti - čl. 59 Pravilnika.

222.28.12	Monier zidovi armirani beton C25/30, mali presj. glatka završna obrada	m ³	334,45	34
223.02.11	Stupovi armirani beton C25/30, sred. presj. glatkazavršna obrada	m ³	271,42	28
224.02.11	Ravne ploče armirani beton C25/30, sred. presj. glatka završna obrada	m ³	248,47	27
224.06.11	Rebraste ploče armirani beton C25/30, sred. presj. glatka završna obrada	m ³	259,10	27
224.12.08	Ploče šahtova armirani beton C20/25, sred. presj. glatka završna obrada	m ³	240,56	250,97
221.06.10	Trakasti temelji, armirani beton C25/30, vel. presj. u oplati	m ³	257,85	261,
222.02.05	Zidovi, armirani beton C16/20, sred. presj., glatkazavršna obrada	m ³	231,87	244,26
222.02.11	Zidovi, armirani beton C25/30, sred. presj., glatkazavršna obrada	m ³	252,27	266,27
222.04.05	Stubišni zidovi, armirani beton C16/20, sred. presj. glatka završna obrada	m ³	265,	

12 Iskopi

120.01.01	Ručno otkopavanje u širokom otkopu dub. do 6 m, zemlja 3 ktg	m ³	39,91	39,91	39,91	39,91
120.01.02	Ručno otkopavanje zemlje 3 ktg za kanal, rovove ili temelje šir. 0.6 m dub. 0-2 m	m ³	76,84	76,84	76,84	76,84
	Pletivo žičano crno, 6 mm /rubic/	m ²	1,28			
	Pletivo žičano pocinčano 15x15 mm	m ²	2,25			

46 Oblaganje drvenim, kamenim i umjetnim pločama

461.11.15	Oblaganje zidova i stupova fasade prirodnim kamenim pločama d=18 mm pješčar	m ²	123,68	125,66	
461.51.15	Oblaganje unutrašnjih zidova i stupova prirodnim kamenim pločama d=18 mm pješčar	m ²	115,47	115,47	
461.61.15	Oblaganje unutrašnjih zidova i stupova sedimentnimkamenom d=18 mm	m ²	123,04	125,59	
135.07.02	Izrada tamponskog sloja od šljunka u sloju deb. 30cm	m ²	24,37	26,80	25,39
358.51.21	Izr.i mont. ograde, cijev vis.120 cm, ispuna, arm.mreže 100/100 mm, olič. bez rukohv.	m'			361,23

SVEUKUPNO NAKNADA:

282.984,56 €

Prikaz cijena sukladno članku 68., st. 5, te uputi KLASA: 364-04/21-01/2 od 08.05.2023.

283.000,00 €

Navedena tržišna vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnine (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine

Navedena vrijednost predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, predstavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu, u razdoblju od tri mjeseca (sukladno intervalima objavljenih indeksa DSZ-a)

Split, lipanj 2026.

Izradio:

Ivan Mijanović, dipl.ing.građ

stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Ovom izjavom trgovačko društvo **Agencija Mijanović**, Split, **pravna osoba koja ispunjava uvjete, odnosno ima potrebno ovlaštenje za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja**, sukladno čl. 9, st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (u daljnjem tekstu: Zakon) temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Splitu, broj: 4 Su – 763/2018, od 21. listopada 2019. godine, sukladno čl.9, st (2.) Zakona, izjavljuje da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

Potvrđujemo također da procjenitelj osobno, te potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, odnosno imovini, nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, kao i da naknada za izradu elaborata ne ovisi o našem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Za Agenciju Mijanović

Vlasnik: Ivan Mijanović

14. PRILOZI

- Zemljišno knjižni odjel Kaštel Lukšić; k.o. Kaštel Gomilica; Izvadak iz zemljišne knjige, broj ZK uloška 3635;
- Izvadak iz BZP-a, broj 3635;
- Preris iz katastra;
- Skica
- Dopis;
- Obavijest;
- Izvadak iz zbirke kupoprodaja ID 79468;



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KAŠTEL LUKŠIĆ
Stanje na dan: 16.06.2026. 12:44

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 338532, KAŠTEL GOMILICA

Broj ZK uložka: 3635

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.	330/14	7-2,7-4	CESTA DR. FRANJE TUĐMANA PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	726 726	
		UKUPNO:		726	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DRAGIČEVIĆ BISERA, OIB: 45457464983, KAŠTEL KAMBELOVAC, ULICA DR. FRANE FRANIĆA, BISKUPA 18	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-18229/2019/3635 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 24.05.2007. broj Z-1371/07 Na temelju rješenja Konzervatorskog odjela u Trogiru od 21. svibnja 2007.god., klasa: UP/I-612-08/07-05/12519, zabilježuje se preventivna zaštita čest. zem. 330/1.	
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-18229/2019/3635 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 15.11.2013. broj Z-2636/13 Na temelju rješenja Ministarstva kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine od 12. srpnja 2007.god. klasa: UP-I-612-08/07-06-0166, urbroj:532-04-01-1/4-07/2, zabilježuje se da čest. zem. 330/1 ima svojstvo kulturnog dobra.	
3.1	Temeljem zapisnika broj Z-18229/2019/3635 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 19.02.2025.g. pod brojem Z-7181/2025 ZABILJEŽBA, da se upis pod poslovnim brojem Z-2636/13 odnosi na čest. zem. 330/14 (cijepanjem nastalu od osnovne čest. zem. 330/1).	
4.1	Temeljem zapisnika broj Z-18229/2019/3635 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 19.02.2025.g. pod brojem Z-7181/2025 ZABILJEŽBA, da se upis pod poslovnim brojem Z-1371/07 odnosi na čest. zem. 330/14 (cijepanjem nastalu od osnovne čest. zem. 330/1).	

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

16.06.2026. 12:50:40

Stranica: 1

Izvadak iz BZP-a
Katastarska općina: 338532, KAŠTEL GOMILICA

Broj ZK uložka: 3635

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.06.2026.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Split
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA KAŠTEL SUČURAC
Stanje na dan: 16.06.2026. 12:44

Katastarska općina: 338532, KAŠTEL GOMILICA

Broj ZK uložka: 3635

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.	330/14	7-2,7-4	CESTA DR. FRANJE TUĐMANA PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	726 726	
		UKUPNO:		726	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DRAGIČEVIĆ BISERA, OIB: 45457464983, KAŠTEL KAMBELOVAC, ULICA DR. FRANE FRANIĆA, BISKUPA 18	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-18229/2019/3635 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 24.05.2007. broj Z-1371/07 Na temelju rješenja Konzervatorskog odjela u Trogiru od 21. svibnja 2007.god., klasa: UP/I-612-08/07-05/12519, zabilježuje se preventivna zaštita čest. zem. 330/1.	
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-18229/2019/3635 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 15.11.2013. broj Z-2636/13 Na temelju rješenja Ministarstva kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine od 12. srpnja 2007.god. klasa: UP-I-612-08/07-06-0166, urbroj:532-04-01-1/4-07/2, zabilježuje se da čest. zem. 330/1 ima svojstvo kulturnog dobra.	
3.1	Temeljem zapisnika broj Z-18229/2019/3635 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 19.02.2025.g. pod brojem Z-7181/2025 ZABILJEŽBA, da se upis pod poslovnim brojem Z-2636/13 odnosi na čest. zem. 330/14 (cijepanjem nastalu od osnovne čest. zem. 330/1).	
4.1	Temeljem zapisnika broj Z-18229/2019/3635 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 19.02.2025.g. pod brojem Z-7181/2025 ZABILJEŽBA, da se upis pod poslovnim brojem Z-1371/07 odnosi na čest. zem. 330/14 (cijepanjem nastalu od osnovne čest. zem. 330/1).	

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

16.06.2026. 12:50:38

Stranica: 1

Izvadak iz BZP-a
Katastarska općina: 338532, KAŠTEL GOMILICA

Broj ZK uložka: 3635

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.06.2026.



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

NESLUŽBENA KOPIJA
 K.o. KAŠTEL GOMILICA
 k.č.br.: 330/14

Stanje na dan: 16.06.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000







**REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO DAMATINSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA UPRAVLJANJE
NEPOKRETNOM IMOVINOM,
IZGRADNJU I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE**

KLASA: UP/I 944-01/25-0301/0003

URBROJ: 2181/I-18-04/17-26-005

Kaštel Sućurac, 22. travnja 2026.g.

Splitsko-dalmatinske županije, Upravni odjel za upravljanje nepokretnom imovinom, izgradnju i imovinsko-pravne poslove, u predmetu osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina u svrhu izvlaštenja radi izgradnje spojne ceste između Ceste dr. Franje Tuđmana i Primorske ulice u Kaštel Gomilici, po zahtjevu Grada Kaštela, temeljem članka 59. i 77. Zakona o općem upravnom postupku («Narodne novine» broj: 47/2009), te sukladno članku 18. Zakona o izvlaštenju («Narodne novine RH» br. 9/94), donosi

ZAKLJUČAK

1. Određuje se očevid za dan **20. svibnja 2026.g. s početkom u 9.00 sati** radi osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina u K.O. Kaštel Gomilica označenih kao:
 - čest. zem. 330/14
 - čest. zem. 330/15
 - čest. zem. 344/4
 - čest. zem. 344/5
 - čest. zem. 345/5
 - čest. zem. 345/4
2. Na očevid se pozivaju ovlašteni mjernik: vještakinja za geodeziju Geodezija d.o.o. , Kaštel Kambelovac, Cesta dr. Franje Tuđmana 130, vještakinja za poljoprivredu Lada Ramljak, Split, Doverska 40 i vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Agencija Mijanović, Split, Sukoišanska 11, radi identifikacije i utvrđivanja relevantnih činjenica o stanju nekretnina.
3. Protiv ovog zaključka ne može se izjaviti žalba (Gl. 77. st. 5. ZUP-a).



DOSTAVITI:

1. Grad Kaštela, Kaštel Sućurac, Braće Radić 1
2. Bisera Dragičević, Kaštel Kambelovac, Ulica biskupa Frane Franića 18
3. Maja Pavlov, Kaštel Gomilica, Fra Fulgencija Careva 54
4. Boško Ivković, Kaštel Gomilica, Cesta dr. Franje Tuđmana 253
5. Arhiva, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD KAŠTELA

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

KLASA: 945-01/26-01/0059
URBROJ: 2181-4-02-02/8-26-2

Kaštel Sućurac, 27. svibnja 2026.

MIJANOVIĆ IVAN
SUKOIŠANSKA 11
21 000 SPLIT

PREDMET: Izdavanje izvotka iz Zbirke kupoprodajnih cijena za k.č.z. 330/14 k.o. Kaštel Gomilica (građevinsko zemljište)

Poštovani, u sustavu eNekretnine na području Grada Kaštela trenutno ne postoje tri (3) nekretnine istih ili sličnih karakteristika (zona T1) te Vam stoga nismo u mogućnosti izdati izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za k.č.z. 330/14 k.o. Kaštel Gomilica.

Savjetnik za procjenu vrijednosti nekretnina:

Damir Ugrina, dipl.iur.

Prilozi:

1. Dopis iz ZKC-a

Dostavlja se:

1. Mijanović Ivan, Sukoišanska 11, 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: 27.05.2026 08:31:55

Certifikat: 3e809fe2236cdb40d6f9daad78f3caa7209fe518

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

OBAVIJEST IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zatražio/la: IVAN MIJANOVIĆ (31397169800)

ID Obavijesti: 79260

Za zaprimljeni zahtjev 107675 u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na adresi , KAŠTELA obavještavamo Vas da na dan izdavanja ove obavijesti ne raspolažemo traženim (poredbenim) podacima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina. Svaki Zahtjev i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 945-01/26-01/0059

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

IZRADIO/IZRADILA:

ODOBRIO/ODOBRILA:

KAŠTEL SUĆURAC, 27.5.2026.

DAMIR UGRINA

Damir
Ugrina

Digitally signed by
Damir Ugrina
Date: 2026.05.27
09:50:12 +02'00'

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: IVAN MILANOVIĆ (31.39.71.69800)

ID Izvatka: 79468

1	R.B.R. NEKRETNINE		1	2	3
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP
3	ADRESA		OMIŠKA ULICA, KAŠTELA	LAPOTIĆ, KAŠTELA	ULICA DON FRANE BEGE , KAŠTELA
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1593/16	775/2	796/16
6	K.O.		KAŠTEL STARI	KAŠTEL KAMBELOVAC	KAŠTEL KAMBELOVAC
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		600	2533	685
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		300	1100	62,27
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/2	1100/2533	2/22
10	K.Č.	KUPASTAR	1593/16	775/2	796/16
11	K.O.		KAŠTEL STARI	KAŠTEL KAMBELOVAC	KAŠTEL KAMBELOVAC
12	NAMENA		OSTALO	OSTALO	OSTALO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOD EKSPLOAT. ISKORISTIVOSTI	Kl max	1,62;	1,62;	1,62;
		Kl min	1,32;	1,32;	1,32;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		333,33	399,00	321,18
16	PODLUŽJE NAPLATI PDV		NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		02.02.2026	06.05.2025	16.09.2025
18	GENOVNI BLOK		KAŠTEL STARI - MJEŠOVITO TURISTIČKO	KAŠTEL KAMBELOVAC - MJEŠOVITO TURISTIČKO 2	KAŠTEL KAMBELOVAC - MJEŠOVITO TURISTIČKO 2
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 1593/16 k.o. KAŠTEL STARI	GLUP KAŠTELA NEMA PROPISAN KIS ZA ZONU MS. ISTI JE IZRAČUNAT TEMELJEM UPUTE I MJŠLJENJA MINISTARSTVA OBJAVLJENOG NA MREŽNIM STRANICAMA 17. STUDENOG 2022. GODINE.
2	k.č. 775/2 k.o. KAŠTEL KAMBELOVAC	GLUP KAŠTELA NEMA PROPISAN KIS ZA ZONU MS. ISTI JE IZRAČUNAT TEMELJEM UPUTE I MJŠLJENJA MINISTARSTVA OBJAVLJENOG NA MREŽNIM STRANICAMA 17. STUDENOG 2022. GODINE.
3	k.č. 796/16 k.o. KAŠTEL KAMBELOVAC	GLUP KAŠTELA NEMA PROPISAN KIS ZA ZONU MS. ISTI JE IZRAČUNAT TEMELJEM UPUTE I MJŠLJENJA MINISTARSTVA OBJAVLJENOG NA MREŽNIM STRANICAMA 17. STUDENOG 2022. GODINE.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , KAŠTELA odnosno na k.č. 330/15; 330/14 k.o. KAŠTEL GOMILICA, KAŠTEL SUĆURAC; KAŠTEL GOMILICA, KAŠTEL SUĆURAC.

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

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 945-01/26-01/0063

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

IZRADIO/IZRADILA:
DAMIR UGRINA

ODOBRIO/ODOBRILA:

KAŠTEL SUĆURAC, 2.6.2026.

Damir
Ugrina

Digitally signed by
Damir Ugrina
Date: 2026.06.02
13:53:14 +02'00'

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

NAMJENA: GP - IZGRABENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRABENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskoristavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskoristavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskoristavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskoristavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgoja (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, 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,PPPPG,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ,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 (vodotoči, 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 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, 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), G8 - (ZG) groblje



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

KLASA: UP/I-350-05/22-01/000011
 URBROJ: 2181-4-07-01/2-23-0005
 Kaštel Sućurac, 13.09.2023.

Splitsko-dalmatinska županija, Grad Kaštela, Upravni odjel za prostorno uređenje i zaštitu okoliša, Odsjek za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju, OIB 08727843572, na temelju članka 115. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), rješavajući po zahtjevu za izdavanje lokacijske dozvole, koji je podnio GRAD KAŠTELA, HR-21212 Kaštel Sućurac, Braće Radić 1, OIB 08727843572, po opunomoćeniku RADE GUSIĆ, HR-21000 Split, ALOJZIJA STEPINCA 61, OIB 59475570800, izdaje

LOKACIJSKU DOZVOLU

I. Lokacijska dozvola se izdaje za:

- građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet), 2.b skupine, spojna prometnica Primorske ulice i Ceste dr.F.Tuđmana u Kaštel Gomilici na građevnim česticama č.z. 330/12, 330/1, 1409, 1407, 1307/1, 1313, 1302/2, 1337/1, 1337/2, 1337/3, 345/1, 345/2, 344/1, 344/3, 440/13, 446/26 i 446/27 k.o. Kaštel Gomilica, za koju su lokacijski uvjeti definirani priloženom projektnom dokumentacijom:

MAPA 1

idejni projekt, oznake TKP 158/21 od 07.2022. godine

- projektant: Rade Gusić, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 1927
- projektantski ured: PLATEA KONZALTING d.o.o., HR-21000 Split, Stepinčeva 61, OIB 04257387859

potpisano kvalificiranim elektroničkim potpisom po ovlaštenim projektantima strukovnih odrednica, a isti je sastavni dio lokacijske dozvole.

II. Na predmetnu projektnu dokumentaciju utvrđeni su propisani posebni uvjeti odnosno uvjeti priključenja javnopravnih tijela

- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektrodalmacija Split, HR-21000 Split, Poljička cesta 73
 - nije utvrđeno u roku, smatra se da posebnih uvjeta nemam
- VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o. Split, HR-21000 Split, Hercegovačka 8
 - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, URBROJ: 5518 od 10.03.2022. godine
- Državni inspektorat, Područni ured Split, Služba sanitarne inspekcije, HR-21000 Split, Put Brodarice 6

KLASA: UP/I-350-05/22-01/000011, URBROJ: 2181-4-07-01/2-23-0005

1/4

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.



ID: P20220706-884995-Z02

- utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, KLASA: 540-02/22-03/2300, URBROJ: 443-02-03-22-2 od 15.03.2022. godine
 - Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split, Služba inspekcijskih poslova Split, HR-21120 Solin, Zvonimirova 114
 - dostavljeno očitovanje da nema posebnih uvjeta - Obavijest da nema posebnih uvjeta, KLASA: UP/I-245-02/22-03/180, URBROJ: 511-01-368/1-22-2 od 14.03.2022. godine
 - Grad Kaštela, Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i imovinu, HR-21212 Kaštel Sućurac, Braće Radić 1
 - dostavljeno očitovanje da nema posebnih uvjeta - Obavijest da nema posebnih uvjeta, KLASA: 350-05/22-01/0004, URBROJ: 2181-4-02-01/4-22-4 od 04.03.2022. godine
 - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
 - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti (uvjeti gradnje HAKOM-a), KLASA: 361-03/22-01/3579, URBROJ: 376-05-3-22-2 od 10.03.2022. godine
 - Hrvatske vode, VGO za slivove južnoga Jadrana, HR-21000 Split, Vukovarska 35
 - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti (vodopravni uvjeti Hrvatskih voda), KLASA: 325-09/22-03/0001853, URBROJ: 374-24-1-22-2/IB od 11.03.2022. godine
 - Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Trogiru, HR-21220 Trogir, Gradska 41
 - nije utvrđeno u roku, smatra se da posebnih uvjeta nema
- III. Ova lokacijska dozvola važi dvije godine od dana njene pravomoćnosti. U tom roku potrebno je podnijeti zahtjev za izdavanje akta za građenje. Na temelju ove lokacijske dozvole ne može se započeti sa građenjem, već je potrebno ishoditi akt za građenje prema odredbama Zakona o gradnji.

OBRAZLOŽENJE

Podnositelj, GRAD KAŠTELA, HR-21212 Kaštel Sućurac, Braće Radić 1, OIB 08727843572, po opunomoćeniku RADE GUSIĆ, HR-21000 Split, ALOJZIJA STEPINCA 61, OIB 59475570800, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 06.07.2022. godine izdavanje lokacijske dozvole za:

- građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet), 2.b skupine, spojna prometnica Primorske ulice i Ceste dr.F.Tuđmana u Kaštel Gomilici

na građevnim česticama č.z. 330/12, 330/1, 1409, 1407, 1307/1, 1313, 1302/2, 1337/1, 1337/2, 1337/3, 345/1, 345/2, 344/1, 344/3, 440/13, 446/26, 446/27 k.o. Kaštel Gomilica (Kaštel Gomilica), iz točke I. izreke ove dozvole.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) priložen je idejni projekt u elektroničkom obliku iz točke I. izreke lokacijske dozvole
- b) nostrifikacija projektne dokumentacije se sukladno Zakonu ne utvrđuje
- c) Priložen je dokaz pravnog interesa, i to: poziv na članak 101. i 105. Zakona o cestama ("Narodne novine RH" br. 84/11,...)

KLASA: UP/I-350-05/22-01/000011, URBROJ: 2181-4-07-01/2-23-0005

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

2/4



ID: P20220706-884995-Z02

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja lokacijske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija
- b) utvrđeni su propisani posebni uvjeti odnosno uvjeti priključenja javnopravnih tijela
- c) uvidom u idejni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu sa odredbama sljedeće prostorno planske dokumentacije:
 - Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Grada Kaštela (Službeni glasnik grada Kaštela 14/19)
 - Prostorni plan uređenja Grada Kaštela (Službeni glasnik grada Kaštela 14/19).

Predmetne čestice se nalaze u obuhvatu gore navedenog plana i to:

- prema kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena prostora“, u zoni Infrastrukturni sustavi – cestovni promet (IS). Planirana prometnica je u dodiru sa područjem Mješovite namjene, ugostiteljsko turistička i stambena (M5) i Mješovite namjene - povijesne jezgre, stambena, poslovna, javna i društvena (M6) .

Kartografski prikazi iz prostornog plana sa legendom i sastavnicom prileže spisu.

Pregledom dokumentacije utvrđeno je da je ista u pogledu lokacijskih uvjeta u skladu s člankom i to 40. i 41. navedenog plana.

- d) idejni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova
- e) ne postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja
- f) strankama u postupku omogućeno je osobnim pozivom da izvrše uvid u spis predmeta na dan 30.06.2023., te se na poziv nije odazvala niti jedna stranka

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 146. Zakona o prostornom uređenju, te je odlučeno kao u izreci.

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema članku 8. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, broj 115/16 i 114/22).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik.

Stranka se može odreći prava na žalbu neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanjskog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

VIŠI SAVJETNIK ZA PROSTORNO UREĐENJE I
GRADNJU

Eugen Prnjak, dipl.ing.građ.

KLASA: UP/I-350-05/22-01/000011, URBROJ: 2181-4-07-01/2-23-0005

3/4

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/il-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.



ID: P20220706-884995-Z02

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
 - ⊖ RADE GUSIĆ (opunomoćenik za GRAD KAŠTELA
HR-21212 Kaštel Sućurac, Braće Radić 1)
HR-21000 Split, ALOJZIJA STEPINCA 61
- ispis elektroničke isprave ovjerene elektroničkim potpisom putem oglasne ploče nadležnog tijela, te elektroničku ispravu ovjerenu elektroničkim potpisom putem elektroničke oglasne ploče (<https://dozvola.mgipu.hr/oglasna-ploca/akti>), za stranke u postupku koje se nisu odazvale uvidu u spis

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - PUK Split, Odjel za katastar nekretnina Solin, Ispostava Kaštel Sućurac
HR-21212 Kaštel Sućurac, Braće Radić 1a

KLASA: UP/I-350-05/22-01/000011, URBROJ: 2181-4-07-01/2-23-0005

4/4

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.



ID: P20220706-884995-Z02



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

KLASA: UP/I-350-05/22-01/000011

URBROJ: 2181-4-07-01/2-23-0006

Kaštel Sućurac, 16.10.2023.

POTVRDA O PRAVOMOĆNOSTI RJEŠENJA

S danom 07.10.2023. godine izdano rješenje (Lokacijska dozvola, KLASA: UP/I-350-05/22-01/000011, URBROJ: 2181-4-07-01/2-23-0006 od 13.09.2023. godine) je postalo pravomoćno.

VIŠI SAVJETNIK ZA PROSTORNO UREĐENJE I
GRADNJU

Eugen Prnjak, dipl.ing.grad.

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - GRAD KAŠTELA
HR-21212 Kaštel Sućurac, Braće Radić 1
 - RADE GUSIĆ - opunomoćenik
HR-21000 Split, ALOJZIJA STEPINCA 61

KLASA: UP/I-350-05/22-01/000011, URBROJ: 2181-4-07-01/2-23-0006

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/it-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

1/1





AGENCIJA MIJANOVIĆ D.O.O.

Hrvatske mornarice 1/i, 21000 Split

info@a-m.hr

+385 21 48 48 48

+385 91 616 1636

PROCJEMBENI ELABORAT

**Svrha: ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE U SVRHU
IZVLAŠTENJA RADI IZGRADNJE SPOJNE CESTE IZMEĐU CESTE DR.
FRANJE TUĐMANA I PRIMORSKE ULICE U KAŠTEL GOMILICI**



Elaborat: **Procjena tržišne vrijednosti nekretnine;**
Broj predmeta: **188/2026-6;**
Nekretnina: **č.z. 330/15, k.o. Kaštel Gomilica;**
Nekretnina: **k.č.z. 330/15, k.o. Kaštel Gomilica;**
Lokacija: **Kaštel Gomilica;**
Naručitelj: **SPLITSKO – DALMATINSKA ŽUPANIJA**
Upravni odjel za upravljanje nepokretnom imovinom,
izgradnju I imovinsko pravne poslove
KLASA: UP/I 944-01/25-0301/0003

Po zahtjevu: **Grada Kaštela**

Izradio:

IVAN

MIJANOVIĆ

Mjesto i datum izrade: **SPLIT, 29. lipanja 2026.**

Digitalno potpisao:
IVAN MIJANOVIĆ

Datum: 2026.07.07

08:12:38 +02'00'

Ivan Mijanović, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

SADRŽAJ

1. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA	3
2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE,.....	5
POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA	5
Uredbe.....	5
Pravilnici	5
3. OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE	6
4. ZADATAK I SVRHA	8
4.1 DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE	9
4.2 OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE	10
4.3 PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI	11
5. REZULTATI OČEVIDA	12
5.1 FOTODOKUMENTACIJA	12
5.2 STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE	12
5.3 OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I LOKACIJE	13
5.4 DRUGE ODLUČNE ČINJENICE.....	13
6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE.....	13
6.1 KATASTARSKO I ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE	13
6.2 PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA	14
6.3 INFRASTRUKTURA	18
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	19
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA.....	20
9 OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE	24
10 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	25
11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI.....	29
12. IZNOS NAKNADE ZA PROCJENJIVANE NEKRETNINE.....	31
13. ZAKLJUČAK.....	33
14. PRILOZI	35

1. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/350
 URBROJ: 514-03-03-02/02-23-08

Zagreb, 8. studenog 2023.

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 Ivana Mijanovića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Ivan Mijanović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 7. prosinca 2023.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ivan Mijanović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu o završetku dodiplomskog studija građevinarstva kojom je stekao stručno zvanje diplomiranog inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, ovjerenu presliku rješenja o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva Hrvatske komore inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca 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, ovjerene preslike rješenja Trgovačkog suda u Splitu, broj: 4 Su-460/2019 od 6. prosinca 2019. godine te rješenja Županijskog suda u Splitu, broj: 4 Su-763/2018 od 21. listopada 2019. godine kojima se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.



8Cn1sL1qE0mPLOgZHpD-Lw

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 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 osuđen 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 područjem imenovanja iz 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.



DOSTAVITI:

1. Ivan Mijanović, Split, Makarska ulica 46
2. Pismohrana-ovdje



8CnlsL1qE0mPLOGZHpD-Lw

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći zakoni, propisi, te stručna i znanstvena literatura:

- **Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina**
(„Narodne novine“ broj 78/15)
- **Zakon o prostornom uređenju**
(„Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- **Zakon o gradnji**
(„Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- **Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama**
(„Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- **Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima**
(„Narodne novine“, broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst, 94/17-ispravak pročišćenog teksta)
- **Zakon o zemljišnim knjigama**
(„Narodne novine“, broj: 63/19)
- **Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade**
(„Narodne novine“, broj: 74/14, 69/17, 98/19)
- **Zakon o upravnim pristojbama**
(„Narodne novine“ broj 115/16)

Uredbe

- **Uredba o informacijskom sustavu prostornog uređenja**
(„Narodne novine“ broj 115/15)
- **Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina**
(„Narodne novine“ broj 28/19)
- **Uredba o tarifi upravnih pristojbi**
(„Narodne novine“ broj 92/21, 93/21, 95/21) – stupa na snagu 1. rujna 2021.

Pravilnici

- **Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina**
(„Narodne novine“ broj 105/15)
- **Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina**
(„Narodne novine“ broj 68/20) - stupio na snagu 20. lipnja 2020.
- **Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade**
(„Narodne novine“ broj 93/17)
- **Direktiva 2014/17/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 4. veljače 2014. o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine i o izmjeni direktiva 2008/48/EZ i 2013/36/EU i Uredbe (EU) br. 1093/2010 Tekst značajan za EGP**
(Službeni list Europske unije L 60, 28.2.2014., str. 34)

3. OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, na dan procjene, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmet procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19.), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe. Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predloženoj dokumentaciji od strane Naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva.

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, i važeće su jedino uz uvažavanje istih i važeće su jedino uz uvažavanje istih u smislu da svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

OPĆI UVJETI:

- u svim fazama postupka izrade procjemenog elaborata djelovali smo kao neovisna stranka
- imamo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se predmetna nekretnina nalazi, kao i znanja, vještine i sposobnosti da izradimo kvalitetnu procjenu
- mišljenje, odnosno zaključak o procijenjenoj vrijednosti ne ovisi o iznosu naknade za izradu elaborata

POSEBNI I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI:

Činjenice iznesene u ovom procjemenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od Naručitelja, te temeljem uvida u dostupnu dokumentaciju (dostavljenu od strane Naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i putem maila). U postupku izrade procjemenog Elaborata obavili smo pregled nekretnine i izvršili istraživanje tržišta nekretnina (lokalnog i šireg okruženja), obradili prikupljene podatke kako bismo ih protumačili koristeći pri tom važeće propise i standarde, te vlastita znanja, vještine i iskustvo. Korišteni su relevantni podaci za izradu ovog Elaborata, internetske stranice Državne geodetske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda.

Kao zadatak ovog procjemenog Elaborata (kojim se procjenjuje tržišna vrijednost nekretnine) nije naručena, niti uključena provedba posebnih istraživanja predmetnog zemljišta sa aspekta: analize tla, hidrogeoloških i/ili geoloških studija, geomehaničkih studija, karakteristika tla u seizmološkom smislu, kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata, kao i njihov utjecaj na tržišnu vrijednost zemljišta, odnosno nekretnine u cjelini. Također, za potrebe ovog Elaborata nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Konačno mišljenje, odnosno zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine rezultat je profesionalne procjene, te prakse i iskustva. Općenito, procijenjena vrijednost nekretnine pod utjecajem je promjena situacije na tržištu, odnosno tržišnih uvjeta, tj. direktno ovisi o odnosima ponude i potražnje, vremenu i uvjetima prodaje, marketingu, ali i o visini referentnih i drugih kamatnih stopa, kao ostalim objektivnim i/ili subjektivnim parametrima.

Temeljem izvještajnih standarda koje primjenjuje Eurostat, ESB (Smjernice o statističkim izvještajnim zahtjevima Europske središnje banke u području tromjesečnih financijskih računa ESB/2013/24), te tromjesečne statistike koje objavljuje DSZ, aktualnost ovog Elaborata, odnosno procijenjenih tržišnih vrijednosti vremenski je ograničena na najviše tri mjeseca, odnosno jedan kvartal.

4. ZADATAK I SVRHA

Sukladno Zaključku (KLASA: UP/I 944-01/25-0301/0003, URBROJ: 2181/1-18-04/17-26-005, Kaštel Sućurac, 22. travnja 2026. godine), zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine oznake **čest.zem. 330/15** (kat.čest.zem. 330/15) pov 75 m² k.o. Kaštel Gomilica, za potrebu raspisivanja javnog natječaja u svrhu izvlaštenje radi izgradnje spojne ceste između ceste dr. Franje Tuđmana i Primorske ulice u Kaštel Gomilici.



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO DAMATINSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA UPRAVLJANJE
NEPOKRETNOM IMOVINOM,
IZGRADNJU I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

KLASA: UP/I 944-01/25-0301/0003
URBROJ: 2181/1-18-04/17-26-005
Kaštel Sućurac, 22. travnja 2026.g.

Splitsko-dalmatinske županije, Upravni odjel za upravljanje nepokretnom imovinom, izgradnju i imovinsko-pravne poslove, u predmetu osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina u svrhu izvlaštenja radi izgradnje spojne ceste između Ceste dr. Franje Tuđmana i Primorske ulice u Kaštel Gomilici, po zahtjevu Grada Kaštela, temeljem članka 59. i 77. Zakona o općem upravnom postupku («Narodne novine» broj: 47/2009), te sukladno članku 18. Zakona o izvlaštenju („Narodne novine RH“ br. 9/94), donosi

ZAKLJUČAK

1. Određuje se očevid za dan **20. svibnja 2026.g. s početkom u 9.00 sati** radi osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina u K.O. Kaštel Gomilica označenih kao:
 - čest. zem. 330/14
 - čest. zem. 330/15
 - čest. zem. 344/4
 - čest. zem. 344/5
 - čest. zem. 345/5
 - čest. zem. 345/4
2. Na očevid se pozivaju ovlašteni mjernik: vještakinja za geodeziju Geodezija d.o.o. , Kaštel Kambelovac, Cesta dr. Franje Tuđmana 130, vještakinja za poljoprivredu Lada Ramljak, Split, Doverska 40 i vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Agencija Mijanović , Split, Sukoišanska 11, radi identifikacije i utvrđivanja relevantnih činjenica o stanju nekretnina.
3. Protiv ovog zaključka ne može se izjaviti žalba (st. 77. st. 5. ZUP-a).



DOSTAVITI:

1. Grad Kaštela, Kaštel Sućurac, Braće Radić 1
2. Bisera Dragičević, Kaštel Kambelovac, Ulica biskupa Frane Franića 18
3. Maja Pavlov, Kaštel Gomilica , Fra Fulgencija Careva 54
4. Boško Ivković, Kaštel Gomilica , Cesta dr. Franje Tuđmana 253
5. Arhiva, ovdje

4.1 DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine (skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine) na dan kakvoće.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Načelo prethodnog učinka (čl.4 ,st.1 ,podstavak 43. Zakona): Uporabno svojstvo nekretnine je stanje odnosno kakvoća nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja, odnosno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktturnog razvoja u smislu privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti.

Sukladno navedenom slijedi;

Dan vrednovanja: 29.06.2026.

Dan kakvoće: 23.07.2019. – dan prije stupanja na snagu GUP-a 2019. broj 14/19

4.2 OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmetna nekretnina nalazi se u Kaštel Gomilici, oznake **čest.zem. 330/15** (kat.čest.zem. 330/15) k.o. Kaštel Gomilica u naravi predstavlja zemljište obraslo niskim sveukupne površine $P=75 \text{ m}^2$.

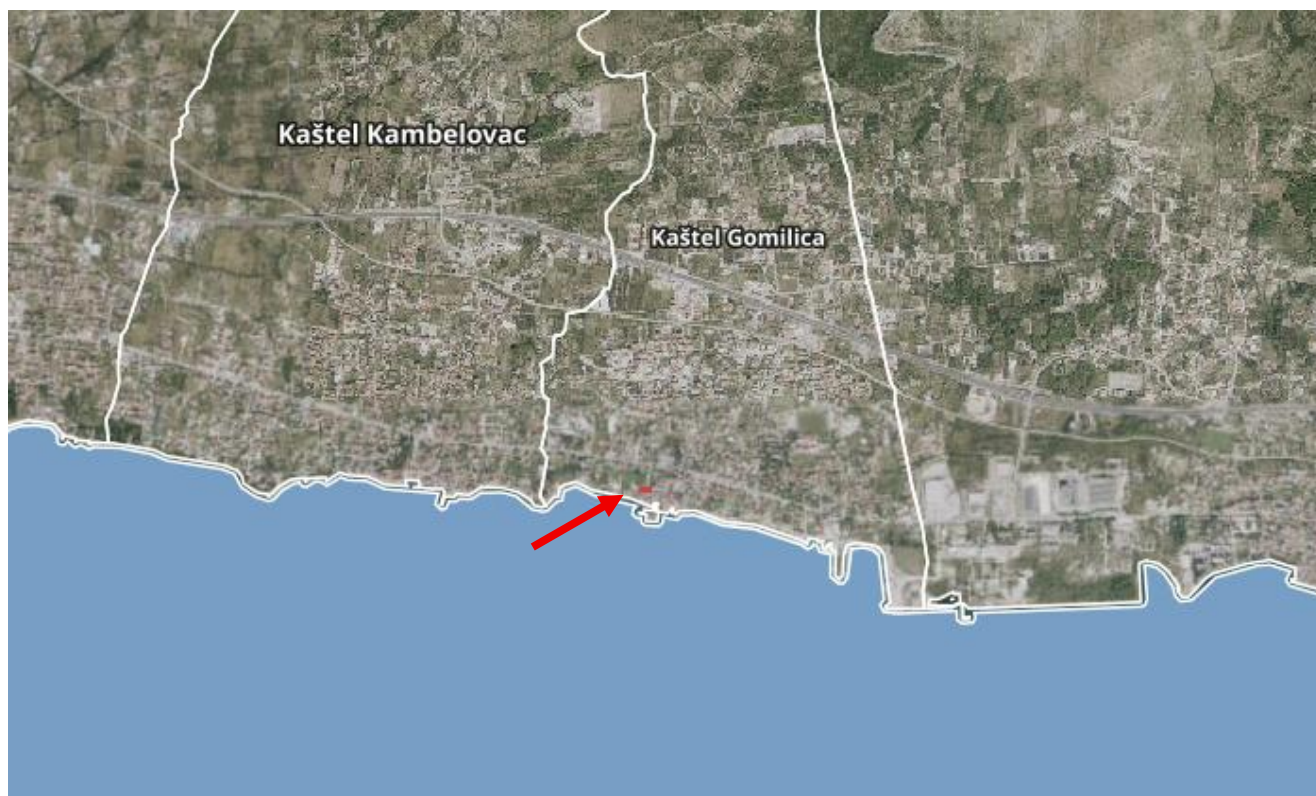
Svrha procjene je izvlaštenje radi izgradnje spojne ceste između ceste dr. Franje Tuđmana i Primorske ulice u Kaštel Gomilici.

U okolici nekretnine nalaze se stambeni i stambeno-poslovni objekti, te neizgrađena građevinska zemljišta.

Opis:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Četvrt/Općina:	Kaštel Gomilica
Grad/Naselje:	Kaštela
Županija:	Splitsko-dalmatinska
upis:	Izvadak iz zemljišne knjige
katastarska općina:	Kaštel Gomilica
Zk. uložak:	3636
zk. čestica broj:	330/15, k.o. Kaštel Gomilica
Identifikacija:	330/15, k.o. Kaštel Gomilica
Dan očevida:	20.05.2026.
Sveukupna površina koja se procjenjuje:	75,00 m²

4.3 PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI

- Makro lokacija



Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/> tip prikaza: karta; satelit

- Mikro lokacija



Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/> tip prikaza: karta; satelit

5. REZULTATI OČEVIDA

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je temeljem očevida nekretnine i prikupljenih podataka od strane Naručitelja.

5.1 FOTODOKUMENTACIJA



5.2 STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Oblik zemljišta:	Pravilan;
Nagib:	Ravan;
Odvodnja pov. Voda:	Terenom;
Prometna povezanost:	Nekretnina je smještena uz cestu Dr. Franje Tuđmana.

5.3 OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I LOKACIJE

- okolne nekretnine predstavljaju stambene i stambeno poslovne nekretnine, te neizgrađena građevinska zemljišta
- u blizini su gradski javni i društveni sadržaji;
- parkiranje vozila moguće je na privatnim parkirnim mjestima u blizini;
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa;
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje
- prometna povezanost s ostalim dijelovima grada je dobra.

5.4 DRUGE ODLUČNE ČINJENICE

- Nisu zamijećene.

6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

6.1 KATASTARSKO I ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

Prema stanju evidentiranom pri Općinskom sudu u Splitu, zemljišno knjižni odjel Kaštel Lukšić, ZK uložak br.: 3636, k.o. Kaštel Gomilica nekretnina:

- Č.z. 330/15 predstavlja PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE ukupne površine $P = 75,00 \text{ m}^2$; Pregledom Vlastovnice B predmetnog ZK uložka kao upisani vlasnik predmetne nekretnine je:

1. Vlasnički dio: 1/1

DRAGIČEVIĆ BISERA, OIB: 45457464983, KAŠTEL KAMBELOVAC, ULICA DR. FRANE FRANIĆA, BISKUPA 18

Sukladno područnom uredu za katastar Split, BZP br. 3636, nekretnina:

- K.č. 330/15 predstavlja PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE $P = 75,00 \text{ m}^2$;

Zemljišnoknjižno stanje je usklađeno s katastarskim stanjem glede položaja, veličine i načina korištenja, te nomenklaturom.

Također, pregledom Teretovnice, pod C, upisano je da u ZK ulošku 3636 nema tereta, što znači da nisu upisana prava i tereti koji bi dodatno utjecali na vrijednost katastarske čestice sukladno odredbama čl. 12. Pravilnika.

6.2 PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji Grada Kaštela (Izmjene i dopune GUP-a ("Slubeni glasnik Grada Kaštela" broj 2/06, 2/09, 2/12 i 14/19) predmetna čestica se prema kartografskom prikazu "korištenje i namjena površina" nalaze u trasi prometnice, tj. predstavlja zemljište buduće trajne javne namjene.



Županija:	ŽUPANIJA SPLITSKO-DALMATINSKA		
Grad:	GRAD KAŠTELA		
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA KAŠTELA		
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA		
Broj kartografskog prikaza:	1	Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 10000
Odluka o izradi izmjena i dopuna GUP-a:	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:		
Sl. glasnik Grada Kaštela br. 6/16 i 7/17	Sl. glasnik Grada Kaštela br. 14/19		
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan: od 15.06.2018. do 17.07.2018.		
"Slobodna Dalmacija" 07.06.2018.			
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:		
	Boris Škara, dipl.ing.građ.		
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19):			
KLASA: 350-02/19-13/21, URBROJ: 531-06-1-2-19-7 od 6. lipnja 2019.			
Pravna osoba koja je izradila plan:			
GISplan d.o.o.			

Prema načelu prethodnog učinka za potrebe određivanja tržišne vrijednosti Procjenitelj utvrđuje stanje nekretnine prije promjene namjene, odnosno prije isključenja zemljišta javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja. Prije gore navedenog plana na snazi je bio GUP Grada Kaštela iz 2012. godine („Službeni glasnik Grada Kaštela” br. 9/09 i 8/11). Pregledom kartografskog prikaza „Korištenje i namjena površina“, predmetna nekretnina nalazi se u zoni T1 – ugostiteljsko turistička, hotel.



ugostiteljsko turistička
T1 - hotel
T2 - turističko naselje

Županija splitsko-dalmatinska		
Grad Kaštela		
Naziv prostornog plana:		Generalni urbanistički plan Kaštela - izmjene i dopune
Naziv kartografskog prikaza:		Korištenje i namjena površina
Broj kartografskog prikaza:	1	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 10.000
Odluka o izradi izmjena i dopuna GUP-a:		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:
Sl. glasnik Grada Kaštela br. 02/10		Sl. glasnik Grada Kaštela br. 02/12
Javna rasprava (datum objave): "Slobodna Dalmacija", 12.07.2010.		Javni uvid održan od: 22.07.2010. do: 08.08.2010.
Ponovna javna rasprava (datum objave): "Slobodna Dalmacija", 13.04.2011.		Ponovni javni uvid održan od: 22.04.2011. do: 10.05.2011.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Ronald Rejo, dig.
Suglasnost na plan prema članku 97. Zakona o prostornom uređenju i gradnji datum: 03.02.2012.		
broj suglasnosti klase: 350-02/11-12/1 datum: 08.02.2012.		

Ista predstavlja zemljište I. kategorije obzirom da zajedno sa susjednim česticama koje su u istom vlasništvu ima dovoljnu površinu za gradnju.

Na temelju članka 24., stavak 1. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04) i članka 28. Statuta Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 6/01, 2/02 i 01/06) Gradsko vijeće Grada Kaštela na 7. sjednici održanoj 20. travnja 2006. g. donijelo je

ODLUKU **o donošenju Generalnog urbanističkog** **plana Kaštela**

Članak 19.

Gospodarska namjena, ugostiteljsko turistička, T1 - hoteli

Namjena. Namjena zone je izgradnja građevina za pružanje ugostiteljsko turističkih usluga tipa hoteli te pratećih sportskih, rekreacijskih, zabavnih, trgovačkih, kulturnih, javnih i društvenih i sl. sadržaja. Ne omogućava se izgradnja stambenih građevina. Iznimno, temeljem prihvaćenog programa, u zoni ugostiteljsko turističke namjene "Adriavinil" omogućava se zadržavanje i rekonstrukcija postojećih građevina gospodarske namjene osim onih u funkciji kemijske industrije, na maksimalnoj ukupnoj površini pripadnih građevnih čestica od 10.000m².

U ovim zonama nije dozvoljena izgradnja ugostiteljskih objekata koji bi kao isključive smještajne jedinice sadržavali apartmane. Maksimalna veličina smještajne jedinice ugostiteljskog objekta u svakoj pojedinačnoj građevini je 40m² (netto). U sklopu turističkog objekta s više od 25 smještajnih jedinica dozvoljena je izgradnja do 20% smještajnih jedinica tipa apartmani (dozvoljene površine veće od 40m²). Sve smještajne jedinice moraju biti u sustavu hotela kao jedinstvene uporabne cjeline u smislu funkcioniranja, upravljanja i održavanja.

Parcelacija i intenzitet izgradnje. U turističkim zonama se omogućava izgradnja hotelskih i pratećih sadržaja tako da je

izgrađenost građevne čestice maksimalno 0,25 odnosno 25%, i da se obvezno najmanje 40% čestice uređuje visokim i grmolikim zelenilom u koje mogu biti uklopljeni otvoreni sportski i rekreacijski sadržaji. Maksimalna visina građevina odrediti će se detaljnijim planom, u skladu s lokalnim uvjetima, pri čemu za nove građevine hotela ne može biti veća od $Po+P+3$ odnosno 13,5 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do gornje kote vijenca građevine. Iznimno, na građevnim česticama minimalne površine 5000m² maksimalna visina građevina hotela može biti $Po+P+4$ odnosno 16,5 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do gornje kote vijenca građevine. Minimalna veličina građevne čestice je 1000m² a iznimno 500m² za prateće sadržaje uz maksimalnu visinu $Po+P+1$ odnosno 7,5m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do gornje kote vijenca građevine.

Minimalna udaljenost građevina od susjedne čestice jednaka je polovini visine građevine do vijenca. Minimalna udaljenost građevina do regulacijskog pravca je 5m. Na građevnim česticama u turističkim zonama koje graniče s obalnom šetnicom građevinski pravac mora biti udaljen minimalno 15m od ruba čestice prema šetnici. Obvezno je minimalno 80% površine građevnih čestica između građivog dijela i šetnice urediti visokim zelenilom i autohtonim biljnim vrstama uz moguće uređenje rekreacijskih sadržaja. Ugostiteljski objekt, u skladu s kategorizacijom, mora sadržavati sve prostore propisane odgovarajućim pravilnicima.

Građevna čestica mora imati pristup na javno-prometnu površinu minimalne širine kolnika 5.5 m za novoplanirane dvosmjerne ulice, odnosno 3,5 m za jednosmjerne ulice. U okviru svih zona ove namjene obvezno je osigurati kontinuiranu dužobalnu šetnicu.

Smještaj vozila u mirovanju u pravilu se osigurava na građevnoj čestici, odnosno u sklopu cjelovitog kompleksa ugostiteljsko turističke namjene, u skladu s normativima utvrđenim u točki 6.1.1. ovih odredbi.

Omogućava se zamjena građevina ugostiteljsko turističke namjene uz zadržavanje postojećeg koeficijenta iskorištenosti ukoliko isti prelazi maksimalne vrijednosti utvrđene ovim Planom.

Na temelju članka 100. i 102. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, broj 76/07), članka 28. Statuta Grada Kaštela (Službeni glasnik Grada Kaštela, broj 6/01,2/02,1/06 i 7/08) i Odluke o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Kaštela i Generalnog urbanističkog plana Kaštela („Službeni glasnik Grada Kaštela“, broj 8/07 i 3/08), Gradsko vijeće Grada Kaštela je na 27. sjednici održanoj 31. ožujka 2009.g. donijelo

ODLUKU
o donošenju Izmjena i dopuna Odluke
o donošenju Generalnog urbanističkog plana
Kaštela

Članak 18.

U članku 19. stavak 1. točka peta mijenja se i glasi:

“zaštita prostornih vrijednosti kroz prethodne provjere prostornog rješenja, sudjelovanje lokalne zajednice i povjerenstva za ocjenu arhitektonske uspješnosti Grada Kaštela “

U stavku 1. točka šesta mijenja se i glasi:

”izgradnju smještajnih kapaciteta obvezno udaljiti od obale poštujući min. vrijednosti utvrđene propisima i zakonom,”

Stavak 4. mijenja se i glasi:

“Parcelacija i intenzitet izgradnje. U turističkim zonama se omogućava izgradnja hotelskih i pratećih sadržaja tako da je izgrađenost građevne čestice maksimalno 0,30 odnosno 30% i da se obvezno najmanje 40% čestice uređuje visokim i grmolikim zelenilom u koje mogu biti uklopljeni otvoreni sportski i rekreacijski sadržaji. Maksimalna visina građevina odrediti će se u skladu s lokalnim uvjetima, pri čemu za nove građevine hotela ne može biti veća od Po+S+P+3K odnosno 14 m od najniže kote konačno uređenog terena uz građevinu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata građevine. Iznimno, na građevnim česticama minimalne površine 5000 m² maksimalna visina građevina hotela može biti Po+S+P+4K odnosno 17 m od najniže kote konačno uređenog terena uz građevinu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata građevine. Minimalna veličina građevne čestice je 1000m² a u izgrađenim dijelovima građevinskog područja iznimno 500m² za prateće sadržaje uz maksimalnu visinu Po+S+P+1K odnosno 7,5m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do gornje kote vijenca građevine.”

Iza stavka 4. dodaje se novi stavak i glasi:

“Omogućava se povećanje maksimalne izgrađenosti građevne čestice za 0,20, pri čemu se dodatna površina za izgradnju može koristiti isključivo u funkciji izgradnje otvorenih bazena izgrađenih u razini terena. Minimalna udaljenost školjke bazena od ruba čestice je 3m.”

Dosadašnji stavak 5. postaje stavak 6., dosadašnji stavak 6. postaje stavak 7., dosadašnji stavak 7. postaje stavak 8., dosadašnji stavak 8. postaje stavak 9.

Posljednji stavak se briše.

Na temelju članka 100. stavka 6. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. br. 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11), članka 43. Statuta Grada Kaštela („Službeni glasnik Grada Kaštela“, broj 9/09 i 8/11) i Odluke o izradi Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Kaštela („Službeni glasnik Grada Kaštela“, broj 2/10), Gradsko vijeće Grada Kaštela na 37. sjednici, održanoj 9. veljače 2012. godine, donosi

ODLUKU

o donošenju Izmjena i dopuna Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana Kaštela

Članak 15.

U članku 19. stavak 2., iza riječi: „zabavnih,” dodaju se riječi: „zdravstvenih, kongresnih”.

Nekretnina predstavlja građevinsko zemljište I. kategorije. KisN = 1,5.

6.3 INFRASTRUKTURA

Čestice nisu priključena na električnu, vodoopskrbnu i kanalizacijsku mrežu.

Temeljem utvrđenih činjenica o obilježjima kakvoće koja utječu na vrijednost predmetnih nekretnina, moguće je tablično iskazati kakvoću nekretnine:

Oznaka:	330/15
Sveukupna površina (m ²):	75,00
Cjenovni blok (lokacija):	KAŠTEL GOMILICA-MJEŠOVITO JEZGRA
Z.k. uložak br.:	3636
Uknjiženi tereti:	Nema
Neuknjižena prava i tereti:	Nema
Vrsta građevinskog korištenja (namjena):	T1 – ugostiteljsko turistička, hotel
Mjera građevinskog korištenja:	KisN=1,5
Kategorija:	I. kategorija
Položajna obilježja:	Vrlo dobra lokacija – ima karakteristike stambene i poslovne lokacije u središtu naselja ili na lokaciji koja je na drugi način povoljna i ima dovoljnu potražnju. Višestambene zgrade, poslovne zgrade i obiteljske kuće sa zelenilom i dobrom infrastrukturom.

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

U siječnju 2026. BN indeks stambenih nekretnosti zabilježio je porast od 1% u odnosu na prošli mjesec. Na godišnjoj razini indeks je porastao za 11%. Najveći doprinos porastu dala je regija Zagreba, dok Jadranska regija bilježi umjereniji trend.

Tražene i postignute cijene nastavljaju rasti, s naglaskom na stanogradnju u urbanim središtima. Prema podacima iz baze Burze nekretnosti, prosječne postignute cijene po m² za stanogradnju u Hrvatskoj ostaju u uzlaznom trendu.



8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Za potrebe izrade predmetnog procjembenog elaborata Procjenitelj je sukladno čl. 57. Zakona zatražio izvadak iz zbirke kupoprodaja za zemljišta istih/sličnih položajnih obilježja te iste namjene i sličnih parametara izgrađenosti prema prostorno planskoj dokumentaciji.

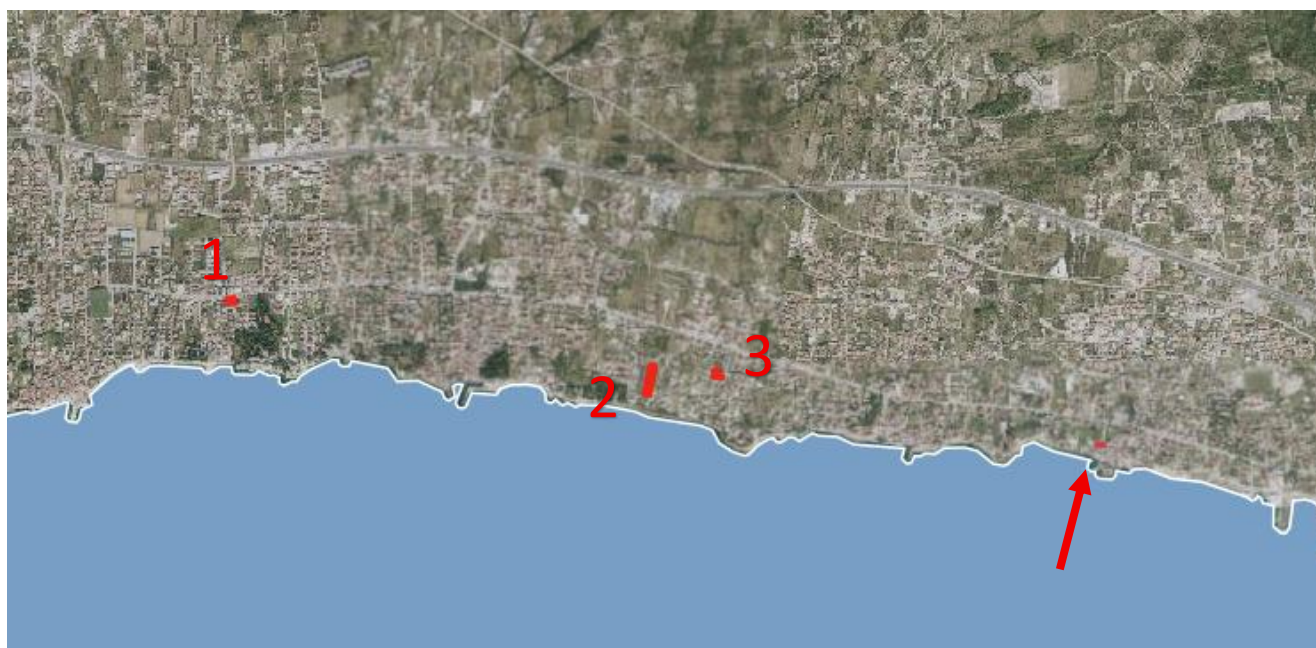
Za predmetno zemljište zatražen je izvadak iz ZKC za namjenu T1, te je zaprimljena obavijesti (ID: 79261) da na predmetnom području ne postoje traženi poredbeni podaci za namjenu T1. Obzirom da se sukladno GUP-u grada Kaštela unutar zone M5 omogućava gradnja ugostiteljsko turističkih sadržaja, podnijeli smo zahtjev za vrstu građevinskog korištenja/namjene: M5 - ugostiteljsko turističke i stambene namjene.

Dostavljen je izvadak iz zbirke kupoprodaja zemljišta – ID izvotka:79468, KLASA: 945-01/26-01/0063; URBROJ: 2181-4-02-02/8-26-2 od 02.06.2026.

ID Izvadak 79468								
REDNI BROJ	k.č.	k.o.	POVRŠINA U PROMETU m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA €/m ²	VRSTA	NAMJENA	KATEGORIJA
1.	1593/16	Kaštel Stari	300,00	02.02.2026.	333,33	GZ	M5	I
2.	775/2	Kaštel Kambelovac	1.100,00	06.05.2025.	399,00	GZ	M5	I
3.	796/16	Kaštel Kambelovac	62,27	16.09.2025.	321,18	GZ	M5	I

Kupoprodaje su prikazane na karti Geoportala (<https://geoportal.dgu.hr/> tip prikaza: **karta; satelit**).

Kupoprodaje su prikazane na slici crvenom bojom te su numerirane sukladno prethodnoj tablici, a predmetna nekretnina označena je crvenom bojom i strelicom.



R.br. 1., k.č.z. 1593/16, k.o. Kaštel Stari, površina u prometu 300,00 m², cijene 333,33 €/m².

Predmetna nekretnina ima povoljan oblik, dovoljnu površinu i pristup na javnoprometnu površinu.



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji Grada Kaštela (Izmjene i dopune GUP-a ("Slubeni glasnik Grada Kaštela" broj 2/06, 2/09, 2/12 i 14/19) predmetna čestica se prema kartografskom prikazu "korištenje i namjena površina" nalazi u zoni M5 – ugostiteljsko turistička i stambena. GUP Kaštela nema propisan kis za zonu M5. Isti je sukladno napomeni u Izvratku iz ZKC-a izračunat temeljem upute i mišljenja ministarstva objavljenog na mrežnim stranicama 17. studenog 2022. godine.



M5 - ugostiteljsko turistička i stambena

Županija:

GRAD KAŠTELA

Grad:

Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA KAŠTELA

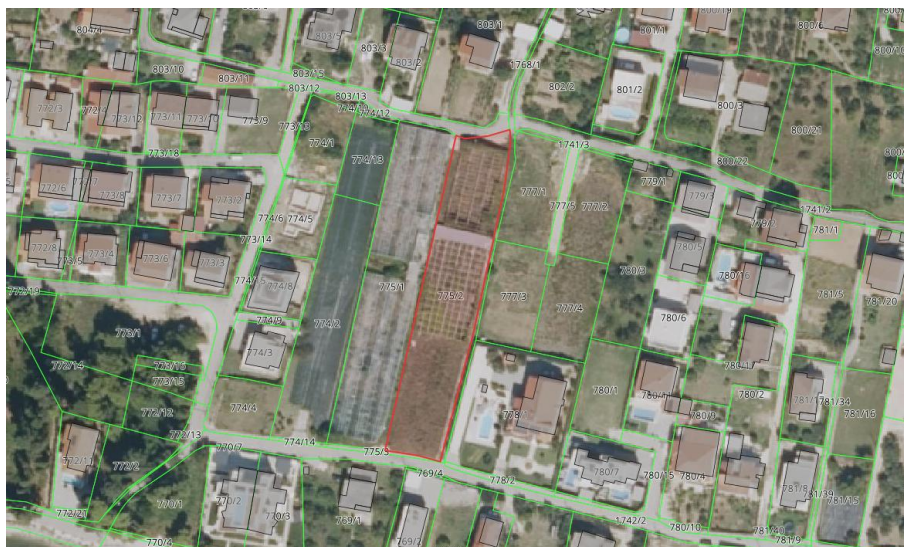
Naziv kartografskog prikaza:

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

Broj kartografskog prikaza:	1	Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 10000
Odluka o izradi izmjena i dopuna GUP-a: Sl. glasnik Grada Kaštela br. 6/16 i 7/17	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Sl. glasnik Grada Kaštela br. 14/19		
Javna rasprava (datum objave): "Slobodna Dalmacija" 07.06.2018.	Javni uvid održan: od 15.06.2018. do 17.07.2018.		
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Boris Škara, dipl.Ling.građ.		
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19): KLASA: 350-02/19-13/21, URBROJ: 531-06-1-2-19-7 od 6. lipnja 2019.			
Pravna osoba koja je izradila plan:			

GISplan d.o.o.

R.br. 2., k.č.z. 775/2, k.o. Kaštel Kambelovac, površina u prometu 1100 m², cijene 399,00 €/m². Predmetna nekretnina ima povoljan oblik, dovoljnu površinu i pristup na javnoprometnu površinu.



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji Grada Kaštela (Izmjene i dopune GUP-a ("Slubeni glasnik Grada Kaštela" broj 2/06, 2/09, 2/12 i 14/19) predmetna čestica se prema kartografskom prikazu "korištenje i namjena površina" nalazi u zoni M5 – ugostiteljsko turistička i stambena. GUP Kaštela nema propisan kis za zonu M5. Isti je sukladno napomeni u Izvatzku iz ZKC-a izračunat temeljem upute i mišljenja ministarstva objavljenog na mrežnim stranicama 17. studenog 2022. godine.



M5 - ugostiteljsko turistička i stambena

Županija: ŽUPANIJA SPLITSKO-DALMATINSKA	
Grad: GRAD KAŠTELA	
Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA KAŠTELA	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 10000
Odluka o izradi izmjena i dopuna GUP-a: Sl. glasnik Grada Kaštela br. 6/16 i 7/17	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Sl. glasnik Grada Kaštela br. 14/19
Javna rasprava (datum objave): "Slobodna Dalmacija" 07.06.2018.	Javni uvid održan: od 15.06.2018. do 17.07.2018.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Boris Škara, dipl.-ing.-grad.
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19): KLASA: 350-02/19-13/21, URBROJ: 531-06-1-2-19-7 od 6. lipnja 2019.	
Pravna osoba koja je izradila plan: GISplan d.o.o.	

9 OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbena metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA:

Temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je prvenstveno primjerena 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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Predmetne nekretnina je **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana **POREDBENA METODA** budući da poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procenjivanih nekretnina.

10 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Kaštela:

INDEKSNI NIZOVI – GRAD KAŠTELA											
Vrsta nekretnine	GODINA										
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<i>Građevinsko zemljište</i>	100	119,28	107,53	115,10	102,33	99,69	105,41	132,36	133,15	160,26	185,24
<i>Poljoprivredno zemljište</i>	100	95,11	90,30	109,94	123,98	128,71	121,97	137,05	166,56	197,51	238,41
<i>Šumsko zemljište</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Stanovi/apartmani</i>	100	109,98	109,57	109,03	129,69	158,29	159,11	172,31	158,22	178,13	217
<i>Stanovi/apartmani najam</i>	-	-	-	-	-	100	98	106	147	199	251
<i>Poslovni prostori</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Poslovni prostori zakup</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Izvor: <https://kastela.hr/grad-kastela/povjerenstva/procjeniteljsko-povjerenstvo-grada-kastela/>

Međuvremenskim izjednačenjem se sukladno odredbi čl. 4. st. 1. podst. 18. Zakona uzimaju u obzir promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina između dana kupoprodaje i dana vrednovanja. Spomenute promjene općih vrijednosnih odnosa uzimaju se u obzir pomoću indeksnih nizova. U sljedećem koraku svakoj je nekretnini ovisno o datumu sklapanja ugovora pridodan indeksni niz preuzet s:

*Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Kaštela

Izvor: <https://kastela.hr/grad-kastela/povjerenstva/procjeniteljsko-povjerenstvo-grada-kastela/>

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE								
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8. =7/6	9. = 5x8
REDNI BROJ	k.č.	k.o.	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	€/m ²	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (na datum kupoprodaje)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (na datum vrednovanja)	KOREKCIJSKI FAKTOR (Kf*)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)
1.	1593/16	Kaštel Stari	02.02.2026.	333,33	185,24	185,24	1,00	333,33
2.	775/2	Kaštel Kambelovac	06.05.2025.	399,00	185,24	185,24	1,00	399,00
3.	796/16	Kaštel Kambelovac	16.09.2025.	321,18	185,24	185,24	1,00	321,18

Nakon međuvremenskog izjednačenja pristupit će se izračunu i prepoznavanju osobnih ili neuobičajenih okolnosti sukladno odredbi čl. 4. st. 1. Pravilnika tj. provjeri postajanja pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od **+/- 30 %** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te provjera pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena dali su veća od $\pm$ dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo **2 σ**), kako slijedi:

KONTROLA NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI													
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7. =6-5	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
REDNI BROJ	k.č.	k.o.	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)	PROSJEČNA PRILAGOĐENA CIJENA (€/m ²)	APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEKA	RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)	KONTROLA (+/- 30%)	APSOLUTNA VRIJEDNOST APSOLUTNOG ODSTUPANJA	KVADRAT ODSTUPANJA	STANDARDNO ODSTUPANJE	DVOSTRUKO STANDARDNO ODSTUPANJE	PRAVILO 2-σ (SIGMA)
1.	1593/16	Kaštel Stari	02.02.2026.	333,33	351,17	17,84	5,00%	DA	17,84	318,27	34,18	68,36	ZADOVOLJAVA
2.	775/2	Kaštel Kambelovac	06.05.2025.	399,00	351,17	-47,83	14,00%	DA	-47,83	2.287,71			ZADOVOLJAVA
3.	796/16	Kaštel Kambelovac	16.09.2025.	321,18	351,17	29,99	9,00%	DA	29,99	899,40			ZADOVOLJAVA

Kontrolom neuobičajenih okolnosti (čl. 4. st. 1. Pravilnika) sve nekretnine imaju odstupanja unutar +/- 30%.

Nakon kontrole neuobičajenih okolnosti obzirom da nisu doneseni odgovarajući koeficijenti za preračunavanje za lokalno tržište nekretnina, za preračunavanje odstupanja u kakvoći zbog različite mjere građevinskog korištenja zemljišta koja se nalaze u zoni stambene namjene koristiti će se odgovarajući koeficijenti iz Priloga 11. Pravilnika (izraz za KP), i to kao odnos između koeficijenata iskoristivosti usporedivih zemljišta i koeficijenata iskoristivosti predmeta utvrđivanja tržišne vrijednosti. U interkvalitativnom izjednačenju sve nekretnine su preračunate na koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine (KisN= 1,5).

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA		
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
REDNI BROJ	k.č.	k.o.	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	KOEFICIJENT PRERAČUNAVANJA (kp)	KOEFICIJENT POVEĆANJA/UMANJENJA (kp)	MEĐUVREMENSKI INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA (€)	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOREKCIJSKI FAKTOR ZA KATEGORIJU ZEMLJIŠTA	MEĐUVREMENSKI, INTERKVALITATIVNO I PO KATEGORIJI ZEMLJIŠTA IZJEDNAČENA CIJENA (€)
1.	1593/16	Kaštel Stari	333,33	1,32	1,15	1,07	356,66	I.	1	356,66
2.	775/2	Kaštel Kambelovac	399,00	1,32	1,15	1,07	426,93	I.	1	426,93
3.	796/16	Kaštel Kambelovac	321,18	1,32	1,15	1,07	343,66	I.	1	343,66
PREDMET PROCJENE		Kaštel Gomilica		1,50	1,23	1,00	375,75	UPROSJEČENA CIJENA (€/m²)		375,75

Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina preuzeti su Izvatka iz ZKC-a.

GUP Kaštela nema propisan kis za zonu M5. Isti je sukladno napomeni u Izvatku iz ZKC-a izračunat temeljem upute i mišljenja ministarstva objavljenog na mrežnim stranicama 17. studenog 2022. godine.

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

Nakon interkvalitativnog izjednačenja pristupit će se provjeri podudarnosti obilježja sukladno čl 19. Pravilnika koji govori da korištene poredbene cijene svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti, iz čega slijedi:

KONTROLA PODUDARNOSTI							
REDNI BROJ	k.č.	k.o.	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)	RAZLIKA (%)	KONTROLA (<40%)
1.	1593/16	Kaštel Stari	02.02.2026.	333,33	356,66	7,00%	DA
2.	775/2	Kaštel Kambelovac	06.05.2025.	399,00	426,93	7,00%	DA
3.	796/16	Kaštel Kambelovac	16.09.2025.	321,18	343,66	7,00%	DA

Provjerom podudarnosti obilježja sukladno članku 19. proizlazi da sve nekretnine imaju odstupanje unutar **±40%** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnine.

U daljnji izračun moguće je ući s svim nekretninama.

Nakon kontrole podudarnosti i interkvalitativnog izjednačenja ponovo će se pristupiti izračunu i prepoznavanju osobnih ili neuobičajenih okolnosti s tri gore navedenih usporednih nekretnina sukladno odredbi čl. 4. st. 1. Pravilnika tj. Provjeri postojanja pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja interkvalitativnog izjednačenja kako slijedi:

Statističkom analizom utvrđeno je da se sve poredbene kupoprodajne cijene nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja nalaze unutar dopuštenog raspona od +/- 30%, pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od $\pm$ dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo **2 σ**), što dobiveni rezultat čini prihvatljivim.

KONTROLA NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI													
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7. =6-5	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
REDNI BROJ	k.č.	k.o.	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)	PROSJEČNA PRILAGOĐENA CIJENA (€/m ²)	APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEKA	RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)	KONTROLA (+/- 30%)	APSOLUTNA VRIJEDNOST APSOLUTNOG ODSTUPANJA	KVADRAT ODSTUPANJA	STANDARDNO ODSTUPANJE	DVOSTRUKO STANDARDNO ODSTUPANJE	PRAVILO 2- σ (SIGMA)
1.	1593/16	Kaštel Stari	02.02.2026.	356,66	375,75	19,09	5,00%	DA	19,09	364,43	36,58	73,16	ZADOVOLJAVA
2.	775/2	Kaštel Kambelovac	06.05.2025.	426,93	375,75	-51,18	14,00%	DA	-51,18	2.619,39			ZADOVOLJAVA
3.	796/16	Kaštel Kambelovac	16.09.2025.	343,66	375,75	32,09	9,00%	DA	32,09	1.029,77			ZADOVOLJAVA

Kontrolom neuobičajenih okolnosti (čl. 4. st. 1. Pravilnika) sve nekretnine imaju odstupanja unutar +/- 30%.

Prosječna cijena poredbenih nekretnina I. kategorije nakon izračuna iznosi: 375,75 €/m².

12. IZNOS NAKNADE ZA PROCJENJIVANE NEKRETNINE**12.1. NAKNADA ZA GUBITAK PRAVA**

Naknada za gubitak prava na nekretnini utvrđuje se u visini tržišne vrijednosti predmeta izvlaštenja. Mjerodavna je tržišna vrijednost na dan vrednovanja prema utvrđenom uporabnom svojstvu nekretnine (načelo prethodnog učinka).

NEKRETNINA (K.Č.)	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (€/m ²)	UKUPNA CIJENA (€)
344/4	75,00	375,75	28.181,25
UKUPNO:	75,00		28.181,25

12.2. NAKNADA ZA POSLJEDIČNE GUBITEKE

Naknadu za posljedične gubitke treba procijeniti na temelju utvrđenih životnih uvjeta i uvjeta korištenja kakve je vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje imao koristeći tu nekretninu, uzimajući u obzir poštenu ravnotežu između zahtjeva općeg interesa i prava pojedinca na mirno uživanje svojega vlasništva, posebno:

1. Za prolazni ili trajni gubitak koji dotadašnji pretrpi u svojoj stručnoj djelatnosti/zanimanju, poslovnoj djelatnosti ili pri izvršavanju zadaća koje mu pripadaju s tim u svezi, ali samo do iznosa troška nužnog da bi se druga nekretnina mogla koristiti na isti način kao ona koju treba izvlastiti;
2. Za smanjenje vrijednosti koje izvlaštenjem katastarske čestice ili jednog dijela prostorno ili gospodarski povezanog zemljišnog posjeda nastaje na drugom dijelu ili koje izvlaštenjem prava na katastarskoj čestici nastaje na drugoj katastarskoj čestici, ako umanjenje vrijednosti nije već uzeto u obzir pri određivanju naknade prema točki 1.;
3. Za nužne izdatke preseljenja nastale kao posljedica izvlaštenja Naknada za gubitak prava na nekretnini utvrđuje se u visini tržišne vrijednosti predmeta izvlaštenja. Mjerodavna je tržišna vrijednost na dan vrednovanja prema utvrđenom uporabnom svojstvu nekretnine (načelo prethodnog učinka).

NEMA POSLJEDIČNIH GUBITAKA

12.3. NAKNADA ZA POSLJEDIČNE DOBITKE

Posljedični dobici obračunavaju se pri prijenosu zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje prostornog uređenja, odnosno kada je razvidan zajednički interes za izvlaštenje vlasnika nekretnine i korisnika izvlaštenja.

Procjena posljedičnih dobitaka temelji se na utvrđenim životnim uvjetima i uvjetima korištenja kakve je vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje imao koristeći tu nekretninu, a pri tome se osobito uzimaju u obzir:

1. povećanja vrijednosti okolnog zemljišta zbog poboljšanja kategorije zemljišta i drugih obilježja koja se odnose na mogućnosti gradnje (prema naprijed pomaknuto stražnje zemljište)
2. povećanja mogućnosti gospodarskoga korištenja nekretnine zbog dovođenja prometnice i toka prolaznika do nekretnine, posebno u slučajevima pristupnih prometnica bez kojih nije moguće optimalno korištenje zemljišta i ishođenje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje gradnje, te je i dan kakvoće za procjenu posljedičnih dobitaka onaj u kojem je moguće optimalno korištenje i ishođenje građevinske dozvole (dan kakvoće pomiče se na dan vrednovanja).
3. Crta razgraničenja između prednjeg i stražnjeg građevinskog zemljišta iz stavka 1. podstavka 1. ovoga članka jest na međama onih građevnih čestica koje su se mogle osnovati zbog izvlaštenja.

NEMA POSLJEDIČNIH DOBITAKA

12.4. NAKNADA ZA POTPUNO IZVLAŠTENE NEKRETNINE

Naknada za gubitak prava + naknada za posljedične gubitke – posljedični dobici

28.181,25 € + 0,00€ - 0,00€ = 28.181,25 €
--

SVEUKUPNA VRIJEDNOST NAKNADE

28.181,25 €

13. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno s mjesecom lipnjem 2026. godine, iznosi:

375,75 €/m²

č.z. 330/15 (k.č.z. 330/15), k.o. Kaštel Gomilica ukupne površine P=75,00 m²

28.181,25 €

Prikaz cijena sukladno članku 68., st. 5, te uputi KLASA: 364-04/21-01/2 od 08.05.2023.

28.200,00 €

GRADEVINSKE POBOLJŠICE k.č. 330/15 k.o. Kaštel Gomilica				
OPIS	kol.	jed.cij. (€/m'...)	Umanjenje	UKUPNO
Zidani kameni zid dimenzija 1,5m x 3,7m x 0,5m. U cijenu uračunata dobava i ugradnja. Obračun po m2.	5,55	123,04 €	20,00%	546,30 €
SVEUKUPNO POBOLJŠICE		546,30 €		

SVEUKUPNO NAKNADA:

28.727,55 €

Prikaz cijena sukladno članku 68., st. 5, te uputi KLASA: 364-04/21-01/2 od 08.05.2023.

28.700,00 €

Navedena tržišna vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnine (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine

Navedena vrijednost predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, predstavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu, u razdoblju od tri mjeseca (sukladno intervalima objavljenih indeksa DSZ-a)

Split, lipanj 2026.

Izradio:

Ivan Mijanović, dipl.ing.građ

stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Ovom izjavom trgovačko društvo **Agencija Mijanović**, Split, **pravna osoba koja ispunjava uvjete, odnosno ima potrebno ovlaštenje za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja**, sukladno čl. 9, st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (u daljnjem tekstu: Zakon) temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Splitu, broj: 4 Su – 763/2018, od 21. listopada 2019. godine, sukladno čl.9, st (2.) Zakona, izjavljuje da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

Potvrđujemo također da procjenitelj osobno, te potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, odnosno imovini, nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, kao i da naknada za izradu elaborata ne ovisi o našem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Za Agenciju Mijanović

Vlasnik: Ivan Mijanović

14. PRILOZI

- Zemljišno knjižni odjel Kaštel Lukšić; k.o. Kaštel Gomilica; Izvadak iz zemljišne knjige, broj ZK uloška 3636;
- Izvadak iz BZP-a, broj 3636;
- Preris iz katastra;
- Skica
- Dopis;
- Obavijest;
- Izvadak iz zbirke kupoprodaja ID 79468;
- LOKACIJSKA DOZVOLA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KAŠTEL LUKŠIĆ
Stanje na dan: 16.06.2026. 12:44

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 338532, KAŠTEL GOMILICA

Broj ZK uložka: 3636

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/m ²	PPR
1.	330/15	7-4	CESTA DR. FRANJE TUĐMANA PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	75 75	
		UKUPNO:		75	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DRAGIČEVIĆ BISERA, OIB: 45457464983, KAŠTEL KAMBELOVAC, ULICA DR. FRANE FRANIĆA, BISKUPA 18	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-18229/2019/3636 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 24.05.2007. broj Z-1371/07 Na temelju rješenja Konzervatorskog odjela u Trogiru od 21. svibnja 2007.god., klasa: UP/I-612-08/07-05/12519, zabilježuje se preventivna zaštita čest. zem. 330/12.	
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-18229/2019/3636 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 15.11.2013. broj Z-2636/13 Na temelju rješenja Ministarstva kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine od 12. srpnja 2007.god. klasa: UP-I-612-08/07-06-0166, urbroj:532-04-01-1/4-07/2, zabilježuje se da čest. zem. 330/12 ima svojstvo kulturnog dobra.	
3.1	Temeljem zapisnika broj Z-18229/2019/3636 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 19.02.2025.g. pod brojem Z-7181/2025 ZABILJEŽBA, da se upis pod poslovnim brojem Z-2636/13 odnosi na čest. zem. 330/15 (cijepanjem nastalu od osnovne čest. zem. 330/12).	
4.1	Temeljem zapisnika broj Z-18229/2019/3636 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 19.02.2025.g. pod brojem Z-7181/2025 ZABILJEŽBA, da se upis pod poslovnim brojem Z-1371/07 odnosi na čest. zem. 330/15 (cijepanjem nastalu od osnovne čest. zem. 330/12).	

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

16.06.2026. 12:50:55

Stranica: 1

Izvadak iz BZP-a
Katastarska općina: 338532, KAŠTEL GOMILICA

Broj ZK uložka: 3636

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.06.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Područni ured za katastar Split
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA KAŠTEL SUČURAC
Stanje na dan: 16.06.2026. 12:44

Katastarska općina: 338532, KAŠTEL GOMILICA

Broj ZK uložka: 3636

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.	330/15	7-4	CESTA DR. FRANJE TUĐMANA PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	75 75	
		UKUPNO:		75	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DRAGIČEVIĆ BISERA, OIB: 45457464983, KAŠTEL KAMBELOVAC, ULICA DR. FRANE FRANIĆA, BISKUPA 18	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-18229/2019/3636 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 24.05.2007. broj Z-1371/07 Na temelju rješenja Konzervatorskog odjela u Trogiru od 21. svibnja 2007.god., klasa: UP/I-612-08/07-05/12519, zabilježuje se preventivna zaštita čest. zem. 330/12.	
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-18229/2019/3636 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 15.11.2013. broj Z-2636/13 Na temelju rješenja Ministarstva kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine od 12. srpnja 2007.god. klasa: UP-I-612-08/07-06-0166, urbroj:532-04-01-1/4-07/2, zabilježuje se da čest. zem. 330/12 ima svojstvo kulturnog dobra.	
3.1	Temeljem zapisnika broj Z-18229/2019/3636 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 19.02.2025.g. pod brojem Z-7181/2025 ZABILJEŽBA, da se upis pod poslovnim brojem Z-2636/13 odnosi na čest. zem. 330/15 (cijepanjem nastalu od osnovne čest. zem. 330/12).	
4.1	Temeljem zapisnika broj Z-18229/2019/3636 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 19.02.2025.g. pod brojem Z-7181/2025 ZABILJEŽBA, da se upis pod poslovnim brojem Z-1371/07 odnosi na čest. zem. 330/15 (cijepanjem nastalu od osnovne čest. zem. 330/12).	

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

16.06.2026. 12:50:52

Stranica: 1

Izvadak iz BZP-a
Katastarska općina: 338532, KAŠTEL GOMILICA

Broj ZK uložka: 3636

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.06.2026.



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KAŠTEL GOMILICA
k.č.br.: 330/15

Stanje na dan: 16.06.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000







**REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO DAMATINSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA UPRAVLJANJE
NEPOKRETNOM IMOVINOM,
IZGRADNJU I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE**

KLASA: UP/I 944-01/25-0301/0003

URBROJ: 2181/I-18-04/17-26-005

Kaštel Sućurac, 22. travnja 2026.g.

Splitsko-dalmatinske županije, Upravni odjel za upravljanje nepokretnom imovinom, izgradnju i imovinsko-pravne poslove, u predmetu osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina u svrhu izvlaštenja radi izgradnje spojne ceste između Ceste dr. Franje Tuđmana i Primorske ulice u Kaštel Gomilici, po zahtjevu Grada Kaštela, temeljem članka 59. i 77. Zakona o općem upravnom postupku («Narodne novine» broj: 47/2009), te sukladno članku 18. Zakona o izvlaštenju („Narodne novine RH“ br. 9/94), donosi

ZAKLJUČAK

1. Određuje se očevid za dan **20. svibnja 2026.g. s početkom u 9.00 sati** radi osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina u K.O. Kaštel Gomilica označenih kao:
 - čest. zem. 330/14
 - čest. zem. 330/15
 - čest. zem. 344/4
 - čest. zem. 344/5
 - čest. zem. 345/5
 - čest. zem. 345/4
2. Na očevid se pozivaju ovlašteni mjernik: vještakinja za geodeziju Geodezija d.o.o. , Kaštel Kambelovac, Cesta dr. Franje Tuđmana 130, vještakinja za poljoprivredu Lada Ramljak, Split, Doverska 40 i vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Agencija Mijanović , Split, Sukoišanska 11, radi identifikacije i utvrđivanja relevantnih činjenica o stanju nekretnina.
3. Protiv ovog zaključka ne može se izjaviti žalba (Gl. 77. st. 5. ZUP-a).



DOSTAVITI:

1. Grad Kaštela, Kaštel Sućurac, Braće Radić 1
2. Bisera Dragičević, Kaštel Kambelovac, Ulica biskupa Frane Franića 18
3. Maja Pavlov, Kaštel Gomilica , Fra Fulgencija Careva 54
4. Boško Ivković, Kaštel Gomilica , Cesta dr. Franje Tuđmana 253
5. Arhiva, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD KAŠTELA

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

KLASA: 945-01/26-01/0060
URBROJ: 2181-4-02-02/8-26-2

Kaštel Sućurac, 27. svibnja 2026.

MIJANOVIĆ IVAN
SUKOIŠANSKA 11
21 000 SPLIT

PREDMET: Izdavanje izvotka iz Zbirke kupoprodajnih cijena za k.č.z. 330/15 k.o. Kaštel Gomilica (građevinsko zemljište)

Poštovani, u sustavu eNekretnine na području Grada Kaštela trenutno ne postoje tri (3) nekretnine istih ili sličnih karakteristika (zona T1) te Vam stoga nismo u mogućnosti izdati izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za k.č.z. 330/15 k.o. Kaštel Gomilica.

Savjetnik za procjenu vrijednosti nekretnina:

Damir Ugrina, dipl.iur.

Prilozi:

1. Dopis iz ZKC-a

Dostavlja se:

1. Mijanović Ivan, Sukoišanska 11, 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: 27.05.2026 08:35:25

Certifikat: 3e809fe2236cdb40d6f9daad78f3caa7209fe518

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

OBAVIJEST IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zatražio/la: IVAN MIJANOVIĆ (31397169800)

ID Obavijesti: 79261

Za zaprimljeni zahtjev 107667 u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na adresi , KAŠTELA obavještavamo Vas da na dan izdavanja ove obavijesti ne raspolažemo traženim (poredbenim) podacima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina. Svaki Zahtjev i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 945-01/26-01/0060

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

IZRADIO/IZRADILA:

ODOBRILO/ODOBRILA:

KAŠTEL SUĆURAC, 27.5.2026.

DAMIR UGRINA

Damir
Ugrina

Digitally signed
by Damir Ugrina
Date: 2026.05.27
09:54:38 +02'00'

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: IVAN MIJANOVIĆ (31397169800)

ID Izvatka: 79468

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP
3	ADRESA	OMIŠKA ULICA, KAŠTELA	LAPOTIĆ, KAŠTELA	ULICA DON FRANE BEGE, KAŠTELA
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	1593/16	775/2	796/16
6	K.O.	KAŠTEL STARI	KAŠTEL KAMBELOVAC	KAŠTEL KAMBELOVAC
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	600	2533	685
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	300	1100	62,27
9	SUVLASNIČKO UDILO KOJI JE U PROMETU	1/2	1100/2533	2/22
10	K.Č.	1593/16	775/2	796/16
11	K.O.	KAŠTEL STARI	KAŠTEL KAMBELOVAC	KAŠTEL KAMBELOVAC
12	NAMENA	OSTALO	OSTALO	OSTALO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	ROČNIŠTVO IZSKRETNOSTI	KI max	1,62;	1,62;
		KO max	1,32;	1,32;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	333,33	399,00	321,18
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	02.02.2026	06.05.2025	16.09.2025
18	CENOVNI BLOK	KAŠTEL STARI - MJEŠOVITO TURISTIČKO	KAŠTEL KAMBELOVAC - MJEŠOVITO TURISTIČKO 2	KAŠTEL KAMBELOVAC - MJEŠOVITO TURISTIČKO 2
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 1593/16 k.o. KAŠTEL STARI	GLUP KAŠTELA NEMA PROPISAN KIS ZA ZONU MS. ISTI JE IZRAČUNAT TEMELJEM UPUTE I MJŠLJENJA MINISTARSTVA OBJAVLJENOG NA MREŽNIM STRANICAMA 17. STUDENOG 2022. GODINE.
2	k.č. 775/2 k.o. KAŠTEL KAMBELOVAC	GLUP KAŠTELA NEMA PROPISAN KIS ZA ZONU MS. ISTI JE IZRAČUNAT TEMELJEM UPUTE I MJŠLJENJA MINISTARSTVA OBJAVLJENOG NA MREŽNIM STRANICAMA 17. STUDENOG 2022. GODINE.
3	k.č. 796/16 k.o. KAŠTEL KAMBELOVAC	GLUP KAŠTELA NEMA PROPISAN KIS ZA ZONU MS. ISTI JE IZRAČUNAT TEMELJEM UPUTE I MJŠLJENJA MINISTARSTVA OBJAVLJENOG NA MREŽNIM STRANICAMA 17. STUDENOG 2022. GODINE.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , KAŠTELA odnosno na k.č. 330/15; 330/14 k.o. KAŠTEL GOMILICA, KAŠTEL SUČURAC; KAŠTEL GOMILICA, KAŠTEL SUČURAC.

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

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 945-01/26-01/0063

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

IZRADIO/IZRADILA:
DAMIR UGRINA

ODOBRIO/ODOBRILA:

KAŠTEL SUČURAC, 2.6.2026.

Damir
Ugrina

Digitally signed by
Damir Ugrina
Date: 2026.06.02
13:53:14 +02'00'

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

NAMJENA: GP - IZGRABENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRABENO - 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 uzgojalšta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, 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,PPPPG,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ,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 (vodotoči, 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 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, 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), G8 - (ZG) groblje



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

KLASA: UP/I-350-05/22-01/000011
 URBROJ: 2181-4-07-01/2-23-0005
 Kaštel Sućurac, 13.09.2023.

Splitsko-dalmatinska županija, Grad Kaštela, Upravni odjel za prostorno uređenje i zaštitu okoliša, Odsjek za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju, OIB 08727843572, na temelju članka 115. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), rješavajući po zahtjevu za izdavanje lokacijske dozvole, koji je podnio GRAD KAŠTELA, HR-21212 Kaštel Sućurac, Braće Radić 1, OIB 08727843572, po opunomoćeniku RADE GUSIĆ, HR-21000 Split, ALOJZIJA STEPINCA 61, OIB 59475570800, izdaje

LOKACIJSKU DOZVOLU

I. Lokacijska dozvola se izdaje za:

- građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet), 2.b skupine, spojna prometnica Primorske ulice i Ceste dr.F.Tuđmana u Kaštel Gomilici na građevnim česticama č.z. 330/12, 330/1, 1409, 1407, 1307/1, 1313, 1302/2, 1337/1, 1337/2, 1337/3, 345/1, 345/2, 344/1, 344/3, 440/13, 446/26 i 446/27 k.o. Kaštel Gomilica, za koju su lokacijski uvjeti definirani priloženom projektnom dokumentacijom:

MAPA 1

idejni projekt, oznake TKP 158/21 od 07.2022. godine

- projektant: Rade Gusić, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 1927
- projektantski ured: PLATEA KONZALTING d.o.o., HR-21000 Split, Stepinčeva 61, OIB 04257387859

potpisano kvalificiranim elektroničkim potpisom po ovlaštenim projektantima strukovnih odrednica, a isti je sastavni dio lokacijske dozvole.

II. Na predmetnu projektnu dokumentaciju utvrđeni su propisani posebni uvjeti odnosno uvjeti priključenja javnopravnih tijela

- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektrodalmacija Split, HR-21000 Split, Poljička cesta 73
 - nije utvrđeno u roku, smatra se da posebnih uvjeta nemam
- VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o. Split, HR-21000 Split, Hercegovačka 8
 - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, URBROJ: 5518 od 10.03.2022. godine
- Državni inspektorat, Područni ured Split, Služba sanitarne inspekcije, HR-21000 Split, Put Brodarice 6

KLASA: UP/I-350-05/22-01/000011, URBROJ: 2181-4-07-01/2-23-0005

1/4

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.



ID: P20220706-884995-Z02

- utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, KLASA: 540-02/22-03/2300, URBROJ: 443-02-03-22-2 od 15.03.2022. godine
 - Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split, Služba inspekcijskih poslova Split, HR-21120 Solin, Zvonimirova 114
 - dostavljeno očitovanje da nema posebnih uvjeta - Obavijest da nema posebnih uvjeta, KLASA: UP/I-245-02/22-03/180, URBROJ: 511-01-368/1-22-2 od 14.03.2022. godine
 - Grad Kaštela, Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i imovinu, HR-21212 Kaštel Sućurac, Braće Radić 1
 - dostavljeno očitovanje da nema posebnih uvjeta - Obavijest da nema posebnih uvjeta, KLASA: 350-05/22-01/0004, URBROJ: 2181-4-02-01/4-22-4 od 04.03.2022. godine
 - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
 - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti (uvjeti gradnje HAKOM-a), KLASA: 361-03/22-01/3579, URBROJ: 376-05-3-22-2 od 10.03.2022. godine
 - Hrvatske vode, VGO za slivove južnoga Jadrana, HR-21000 Split, Vukovarska 35
 - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti (vodopravni uvjeti Hrvatskih voda), KLASA: 325-09/22-03/0001853, URBROJ: 374-24-1-22-2/IB od 11.03.2022. godine
 - Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Trogiru, HR-21220 Trogir, Gradska 41
 - nije utvrđeno u roku, smatra se da posebnih uvjeta nema
- III. Ova lokacijska dozvola važi dvije godine od dana njene pravomoćnosti. U tom roku potrebno je podnijeti zahtjev za izdavanje akta za građenje. Na temelju ove lokacijske dozvole ne može se započeti sa građenjem, već je potrebno ishoditi akt za građenje prema odredbama Zakona o gradnji.

OBRAZLOŽENJE

Podnositelj, GRAD KAŠTELA, HR-21212 Kaštel Sućurac, Braće Radić 1, OIB 08727843572, po opunomoćeniku RADE GUSIĆ, HR-21000 Split, ALOJZIJA STEPINCA 61, OIB 59475570800, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 06.07.2022. godine izdavanje lokacijske dozvole za:

- građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet), 2.b skupine, spojna prometnica Primorske ulice i Ceste dr.F.Tuđmana u Kaštel Gomilici

na građevnim česticama č.z. 330/12, 330/1, 1409, 1407, 1307/1, 1313, 1302/2, 1337/1, 1337/2, 1337/3, 345/1, 345/2, 344/1, 344/3, 440/13, 446/26, 446/27 k.o. Kaštel Gomilica (Kaštel Gomilica), iz točke I. izreke ove dozvole.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) priložen je idejni projekt u elektroničkom obliku iz točke I. izreke lokacijske dozvole
- b) nostrifikacija projektne dokumentacije se sukladno Zakonu ne utvrđuje
- c) Priložen je dokaz pravnog interesa, i to: poziv na članak 101. i 105. Zakona o cestama ("Narodne novine RH" br. 84/11,...)

KLASA: UP/I-350-05/22-01/000011, URBROJ: 2181-4-07-01/2-23-0005

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

2/4



ID: P20220706-884995-Z02

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja lokacijske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija
- b) utvrđeni su propisani posebni uvjeti odnosno uvjeti priključenja javnopravnih tijela
- c) uvidom u idejni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu sa odredbama sljedeće prostorno planske dokumentacije:
 - Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Grada Kaštela (Službeni glasnik grada Kaštela 14/19)
 - Prostorni plan uređenja Grada Kaštela (Službeni glasnik grada Kaštela 14/19).

Predmetne čestice se nalaze u obuhvatu gore navedenog plana i to:

- prema kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena prostora“, u zoni Infrastrukturni sustavi – cestovni promet (IS). Planirana prometnica je u dodiru sa područjem Mješovite namjene, ugostiteljsko turistička i stambena (M5) i Mješovite namjene - povijesne jezgre, stambena, poslovna, javna i društvena (M6) .

Kartografski prikazi iz prostornog plana sa legendom i sastavnicom prileže spisu.

Pregledom dokumentacije utvrđeno je da je ista u pogledu lokacijskih uvjeta u skladu s člankom i to 40. i 41. navedenog plana.

- d) idejni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova
- e) ne postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja
- f) strankama u postupku omogućeno je osobnim pozivom da izvrše uvid u spis predmeta na dan 30.06.2023., te se na poziv nije odazvala niti jedna stranka

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 146. Zakona o prostornom uređenju, te je odlučeno kao u izreci.

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema članku 8. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, broj 115/16 i 114/22).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik.

Stranka se može odreći prava na žalbu neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanjskog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

VIŠI SAVJETNIK ZA PROSTORNO UREĐENJE I
GRADNJU

Eugen Prnjak, dipl.ing.građ.

KLASA: UP/I-350-05/22-01/000011, URBROJ: 2181-4-07-01/2-23-0005

3/4

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/it-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.



ID: P20220706-884995-Z02

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte

⊖ RADE GUSIĆ (opunomoćenik za GRAD KAŠTELA

HR-21212 Kaštel Sućurac, Braće Radić 1)

HR-21000 Split, ALOJZIJA STEPINCA 61

- ispis elektroničke isprave ovjerene elektroničkim potpisom putem oglasne ploče nadležnog tijela, te elektroničku ispravu ovjerenu elektroničkim potpisom putem elektroničke oglasne ploče (<https://dozvola.mgipu.hr/oglasna-ploca/akti>), za stranke u postupku koje se nisu odazvale uvidu u spis

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - PUK Split, Odjel za katastar nekretnina Solin, Ispostava Kaštel Sućurac
HR-21212 Kaštel Sućurac, Braće Radić 1a

KLASA: UP/I-350-05/22-01/000011, URBROJ: 2181-4-07-01/2-23-0005

4/4

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.



ID: P20220706-884995-Z02



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

KLASA: UP/I-350-05/22-01/000011

URBROJ: 2181-4-07-01/2-23-0006

Kaštel Sućurac, 16.10.2023.

POTVRDA O PRAVOMOĆNOSTI RJEŠENJA

S danom 07.10.2023. godine izdano rješenje (Lokacijska dozvola, KLASA: UP/I-350-05/22-01/000011, URBROJ: 2181-4-07-01/2-23-0006 od 13.09.2023. godine) je postalo pravomoćno.

VIŠI SAVJETNIK ZA PROSTORNO UREĐENJE I
GRADNJU

Eugen Prnjak, dipl.ing.grad.

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - GRAD KAŠTELA
HR-21212 Kaštel Sućurac, Braće Radić 1
 - RADE GUSIĆ - opunomoćenik
HR-21000 Split, ALOJZIJA STEPINCA 61

KLASA: UP/I-350-05/22-01/000011, URBROJ: 2181-4-07-01/2-23-0006

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/it-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

1/1

