



AGENCIJA MIJANOVIĆ D.O.O.

Hrvatske mornarice 1, 21000 Split

info@amagencijamijanovic.hr

+385 21 48 48 48

+385 91 616 1636

PROCJEMBENI ELABORAT

Svrha: ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Elaborat: **Procjena tržišne vrijednosti nekretnine;**
Broj predmeta: **243/2023;**
Nekretnina: **č.z. 1287/1, 1287/2, k.č.z. 1287/1, 1287/2, k.o. Kaštel Štafilić - Novo;**
Lokacija: **Kaštel Štafilić;**
Naručitelj: **Parkovi i nasadi d.o.o., Kavanjinova 12, 21000 Split, OIB:**
64799478164;
Izradio:

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

Mjesto i datum izrade: **SPLIT, 17. listopada 2023.**

SADRŽAJ

1. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA.....	3
2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE,	4
POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA.....	4
Uredbe	4
Pravilnici.....	4
3. OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE	5
4. ZADATAK I SVRHA	7
4.1 DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE.....	8
4.2 OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE.....	9
4.3 PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI ..	10
5 REZULTATI OČEVIDA.....	11
5.1 FOTODOKUMENTACIJA	11
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	13
6.1 KATASTARSKO I ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE	13
6.2 PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA	15
6.3 INFRASTRUKTURA	16
7 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	17
8 PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA	19
9 OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE	24
10 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	25
11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI	29
12. ZAKLJUČAK	31
13 PRILOZI	33

1. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA



REPUBLIKA HRVATSKA ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-763/2018
Split, 21. listopada 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Mijanovića, iz Splita, Makarska 46, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

Ivan Mijanović, dipl.ing.grad., iz Splita, Makarska 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Ivan Mijanović, dipl.ing.građevinarstva, iz Splita, Makarska 46, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina 19. prosinca 2018.

U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidat nije osuđivan, a iz izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Zagreb, proizlazi da je kandidat uspješno obavio stručnu obuku, kao i da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

Imenovani je položio prisegu 21. listopada 2019.

PREDSEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

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

DNA: 1. vještaku

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

Za točnost otpavka – ovlaštena službenica
Katija Giljanović



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

Narudžbenicom Naručitelja br. 03/23-1090 od 10. listopada 2023. godine, zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnina oznake č.z. 1287/1 i 1287/2 (k.č.z. 1287/1 i 1287/2), k.o. Kaštel Štafilić - Novo, ukupne površine $P=19.654,00 \text{ m}^2$. Svrha procjene je određivanje tržišne vrijednosti nekretnina u svrhu kupoprodaje.

PARKOVI I NASADI d.o.o.
KAVANJINOVA 12
21000 SPLIT
OIB: 64789478164

Broj: 03/23-1090
Split, 10. listopada 2023.

gosp. IVAN MIJANOVIĆ
Hrvatske ratne mornarice II
21000 Split

PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti nekretnina – traži se

Poštovani,

U svrhu prodaje nekretnina u Kaštelima, zemljišnoknjižnih oznaka kako slijedi:

- č. zem. 1287/1, pašnjak i put ukupne površine 18.474 m², ZU 698 i
- č. zem. 1287/2, voćnjak ukupne površine 1.180 m², ZU 1619, obje KO Kaštel Štafilić – novo.

potrebno je izraditi procjembeni elaborat prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene nekretnina (NN 105/15) s danom kakvoće na datum 10. listopada 2023. godine te danom vrednovanja na datum provođenja očevida na licu mjesta.

S poštovanjem,

PARKOVI I NASADI
d.o.o.
SPLIT
Direktor:

Siniša Gašparević, dipl. oec.

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. Sukladno navedenom slijedi;

Dan vrednovanja: 17.10.2023.

Dan kakvoće: 10.10.2023.

4.2 OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmetne nekretnine nalaze se u Kaštel Štafiliću, oznake č.z. 1287/1 i 1287/2 (k.č.z. 1287/1 i 1287/2, k.o. Kaštel Štafilić - Novo) u naravi predstavlja poljoprivredno zemljište ukupne površine P=19.654,00 m².

Svrha procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.

Predmetno poljoprivredno zemljište trenutno je zemljište koje predstavlja zapušteno zemljište obraslo niskim raslinjem i makadamsku površinu, položeno na dobroj lokaciji, te je udaljena cca 1,25 km sjeverno od morske obale, te cca 300 m sjeverno od zračne luke Split.

U okolici nekretnine nalaze se izgrađena i neizgrađena poljoprivredna zemljišta.

Opis:	POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTE
Četvrt/Općina:	Kaštel Štafilić
Grad/Naselje:	Kaštel Štafilić
Županija:	Splitsko-dalmatinska
upis:	Izvadak iz zemljišne knjige
katastarska općina:	Kaštel Štafilić - Novo
Zk. uložak:	698, 1619
zk. čestica broj:	1287/1, 1287/2, k.o. Kaštel Štafilić - Novo,
Identifikacija:	1287/1, 1287/2, k.o. Kaštel Štafilić – Novo
Dan očevida:	17.10.2023.
Ukupna površina:	19.654,00 m²

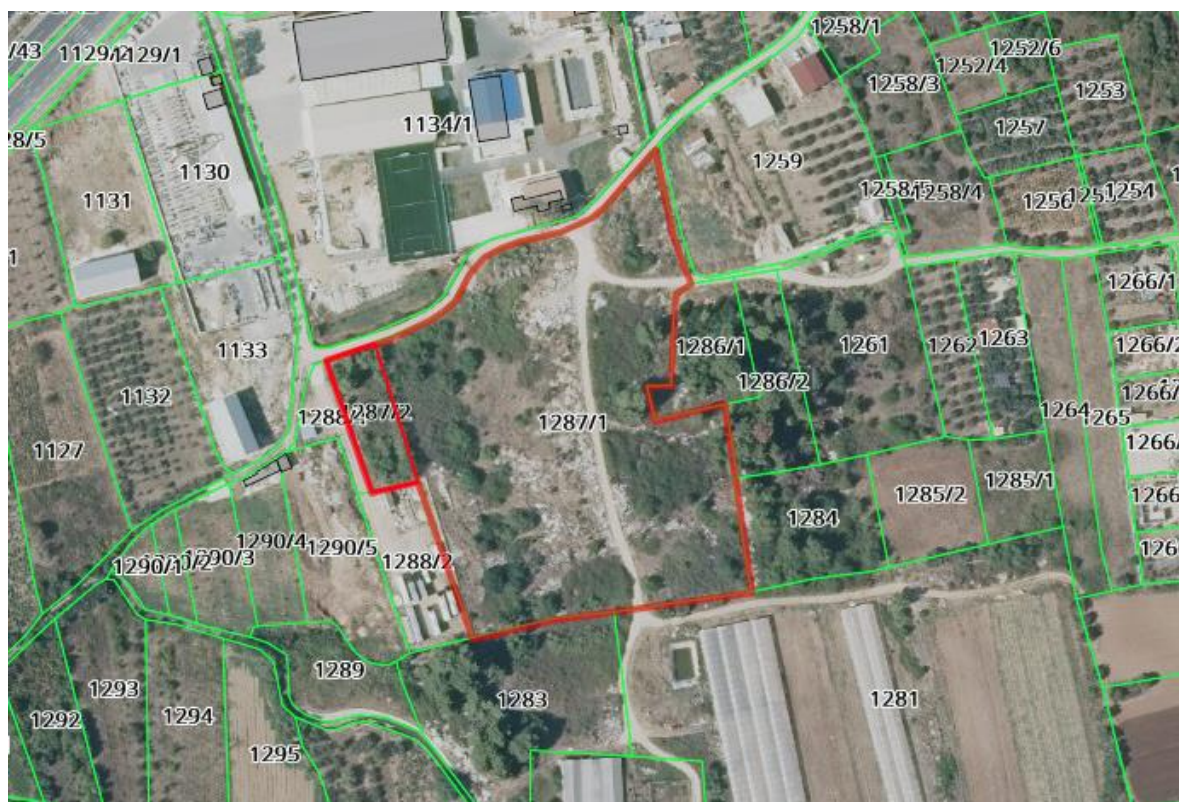
4.3 PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI

- Makro lokacija



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

- Mikro lokacija procenjenjanih nekretnina:



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 neposredno uz zračnu luku Split.

5.3 OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I LOKACIJE

- okolne nekretnine predstavljaju poljoprivredna zemljišta;
 - u blizini su gradski javni i društveni sadržaji;
 - parkiranje vozila moguće je na 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 zamjećene.

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.: 698, k.o. Kaštel Štafiilić - Novo nekretnina:

- Č.z. 1287/1 predstavlja pašnjak i put. ukupne površine $P = 18.474,00 \text{ m}^2$, Pregledom Vlastovnice B predmetnog ZK uložka kao upisani vlasnik predmetne nekretnine je:

-2. Vlasnički dio: 1/1 PARKOVI I NASADI D.O.O., OIB: 64789478164, SPLIT, KAVANJINOVA 12

Prema stanju evidentiranom pri Općinskom sudu u Splitu, zemljišno knjižni odjel Kaštel Lukšić, ZK uložak br.: 1619, k.o. Kaštel Štafiilić - Novo nekretnina:

- Č.z. 1287/2 predstavlja voćnjak ukupne površine $P = 1.180,00 \text{ m}^2$, Pregledom Vlastovnice B predmetnog ZK uložka kao upisani vlasnik predmetne nekretnine je:

-2. Vlasnički dio: 1/1 PARKOVI I NASADI D.O.O., OIB: 64789478164, SPLIT, KAVANJINOVA
12

Sukladno područnom uredu za katastar Split, ispostava Kaštel Sućurac, posjedovni list br. 698: , nekretnina:

- K.č. 1287/1 predstavlja pašnjak i put. P= 18.474,00 m².

Sukladno područnom uredu za katastar Split, ispostava Kaštel Sućurac, posjedovni list br. 1619: , nekretnina:

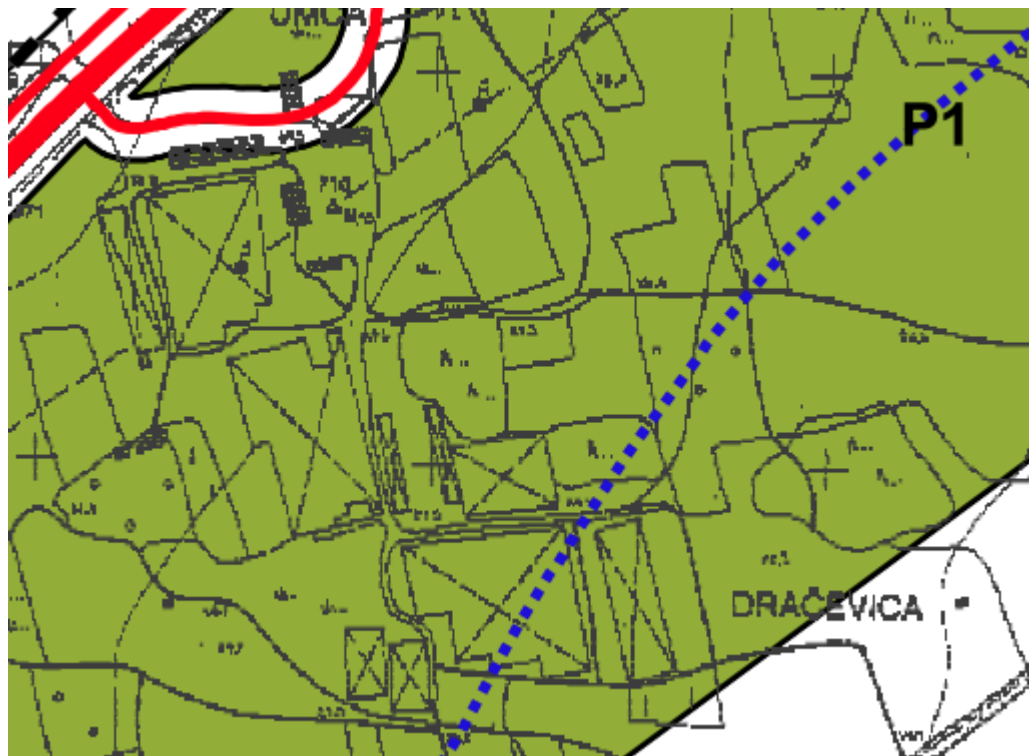
- K.č. 1287/1 predstavlja voćnjak. P= 1.180,00 m².

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

Također, pregledom Teretovnice, pod C, upisano je da u ZK ulošku 698 i 1619 nema tereta, što znači da su upisana prava i tereti koji neće 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 dopuna GUP-a Kaštela (Sl.gl. Grada Kaštela br. 17-19) predmetne čestice se prema kartografskom prikazu "korištenje i namjena površina" nalazi u području osobito vrijedno obradivo tlo (P1)



P1 - osobito vrijedno obradivo tlo
P2 - vrijedno obradivo tlo
P3 - ostala obradiva tla

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.	

Predmetna nekretnina predstavlja poljoprivredno zemljište P1 namjene, 4.2. kategorije.

6.3 INFRASTRUKTURA

Nekretnina ima direktan pristup na javnu prometnu površinu – makadamski put.

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

Oznaka:	1287/1 i 1287/2
Površina (m ²):	19.654,00
Cjenovni blok (lokacija):	KAŠTEL ŠTAFILIĆ
Z.k. uložak br.:	698, 1619
Uknjiženi tereti:	Nema
Neuknjižena prava i tereti:	Nema
Vrsta građevinskog korištenja (namjena):	Osobito vrijedno obradivo tlo – P1
Mjera građevinskog korištenja:	-
Kategorija:	4.2.
Položajna obilježja:	Pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su: a. blizina područja koja su već urbanistički uređena,

7 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

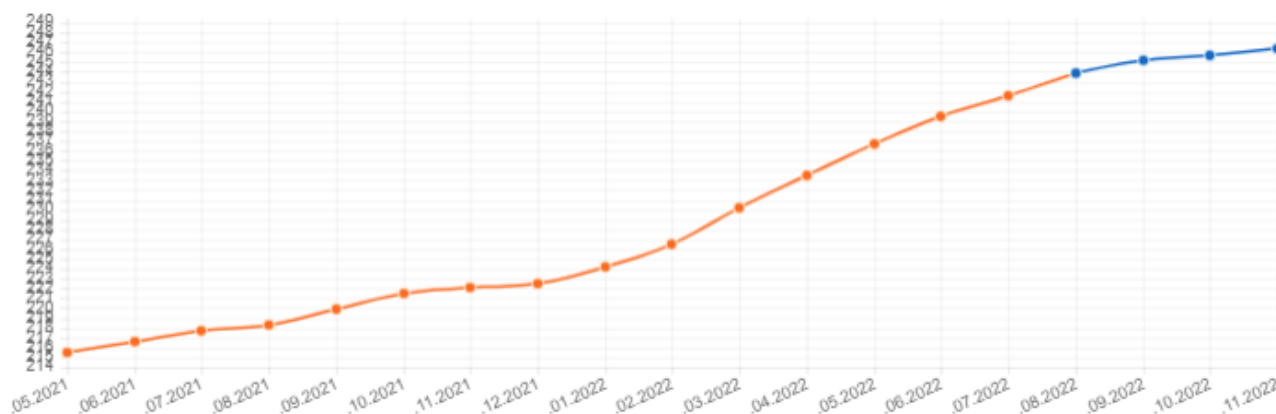
I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina. Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

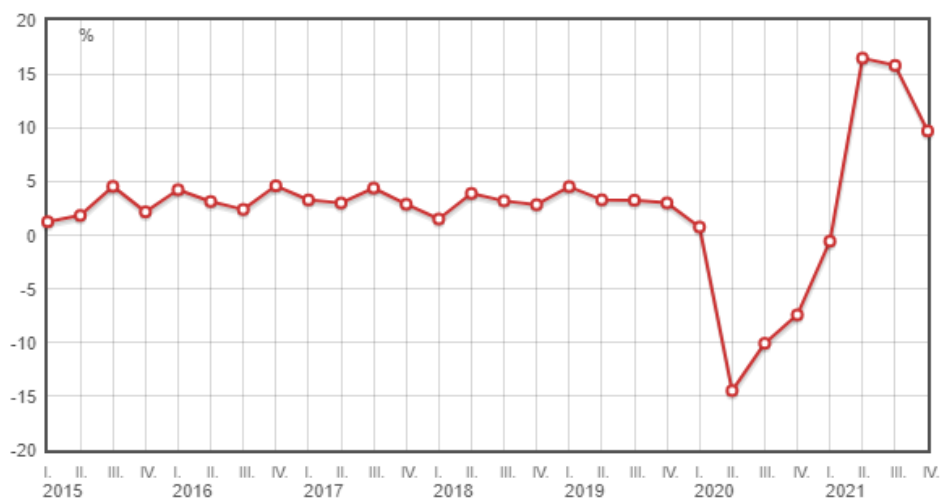
U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu. I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



■ BDP (realne stope rasta) ■ Inflacija ■ Stopa nezaposlenosti ■ Noćenja turista



Tromjesečni obračun BDP-a

■ Bruto domaći proizvod (tržišne cijene)

izvor: <https://www.dzs.hr/>

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 prema prostorno planskoj dokumentaciji, te je dostavljen izvadak iz zbirke kupoprodaja zemljišta – ID izvotka:42514 KLASA: 945-01/23-01/0043; URBROJ: 2181-4-02-02/7-23-2 od 13.10.2023.

ID Izvotka: 42514								
REDNI BROJ	k.č.	k.o.	POVRŠINA U PROMETU m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA €/m ²	VRSTA	NAMJENA	KATEGORIJA
1.	252/3	Kaštel Stari	22,83	27.12.2022.	47,70	PZ	P1	4.2.
2.	252/7	Kaštel Stari	396,52	27.12.2022.	47,70	PZ	P1	4.2.
3.	206/1	Kaštel Stari	713,00	22.02.2022.	62,75	PZ	P1	4.2.
4.	640	Kaštel Novi	3115,00	21.12.2021.	32,74	PZ	P1	4.2.

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. 252/3 k.o. Kaštel Stari, površina u prometu 22,83 m², cijene 47,70 €/m².

Predmetna nekretnina ima povoljan oblik i pristup na javnoprometnu površinu.



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

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji Grada Kaštela (Izmjene i dopuna PPU-a Grada Kaštela (Sl.gl. Grada Kaštela br. 17-19) predmetna čestica se prema kartografskom prikazu "korištenje i namjena površina" nalazi u zoni osobito vrijedno obradivo tlo – P1.



osobito vrijedno obradivo tlo P1

Županija:	ŽUPANIJA SPLITSKO-DALMATINSKA		
Grad:	GRAD KAŠTELA		
Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA KAŠTELA			
Naziv kartografskog prikaza:		KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza:	1	Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 25000
Odluka o izradi izmjena i dopuna PPUG-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: 350-02/19-11/7 URBROJ: 531-06-1-19-6 od 5. lipnja 2019.			

R.br. 2., k.č. 252/7 k.o. Kaštel Stari, površina u prometu 396,52 m², cijene 47,70 €/m².

Predmetna nekretnina ima povoljan oblik i pristup na javnoprometnu površinu.



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

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji Grada Kaštela (Izmjene i dopuna PPU-a Grada Kaštela (Sl.gl. Grada Kaštela br. 17-19) predmetna čestica se prema kartografskom prikazu "korištenje i namjena površina" nalazi u zoni osobito vrijedno obradivo tlo – P1.



osobito vrijedno obradivo tlo P1

Županija: ŽUPANIJA SPLITSKO-DALMATINSKA	
Grad: GRAD KAŠTELA	
Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA KAŠTELA	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25000
Odluka o izradi izmjena i dopuna PPUG-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: 350-02/19-11/7, URBROJ: 531-06-1-19-6 od 5. lipnja 2019.	

R.br. 3., k.č. 206/1 k.o. Kaštel Stari, površina u prometu 713,00 m², cijene 62,75 €/m².

Predmetna nekretnina ima povoljan oblik i pristup na javnoprometnu površinu.



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

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji Grada Kaštela (Izmjene i dopuna PPU-a Grada Kaštela (Sl.gl. Grada Kaštela br. 17-19) predmetna čestica se prema kartografskom prikazu "korištenje i namjena površina" nalazi u zoni osobito vrijedno obradivo tlo – P1.



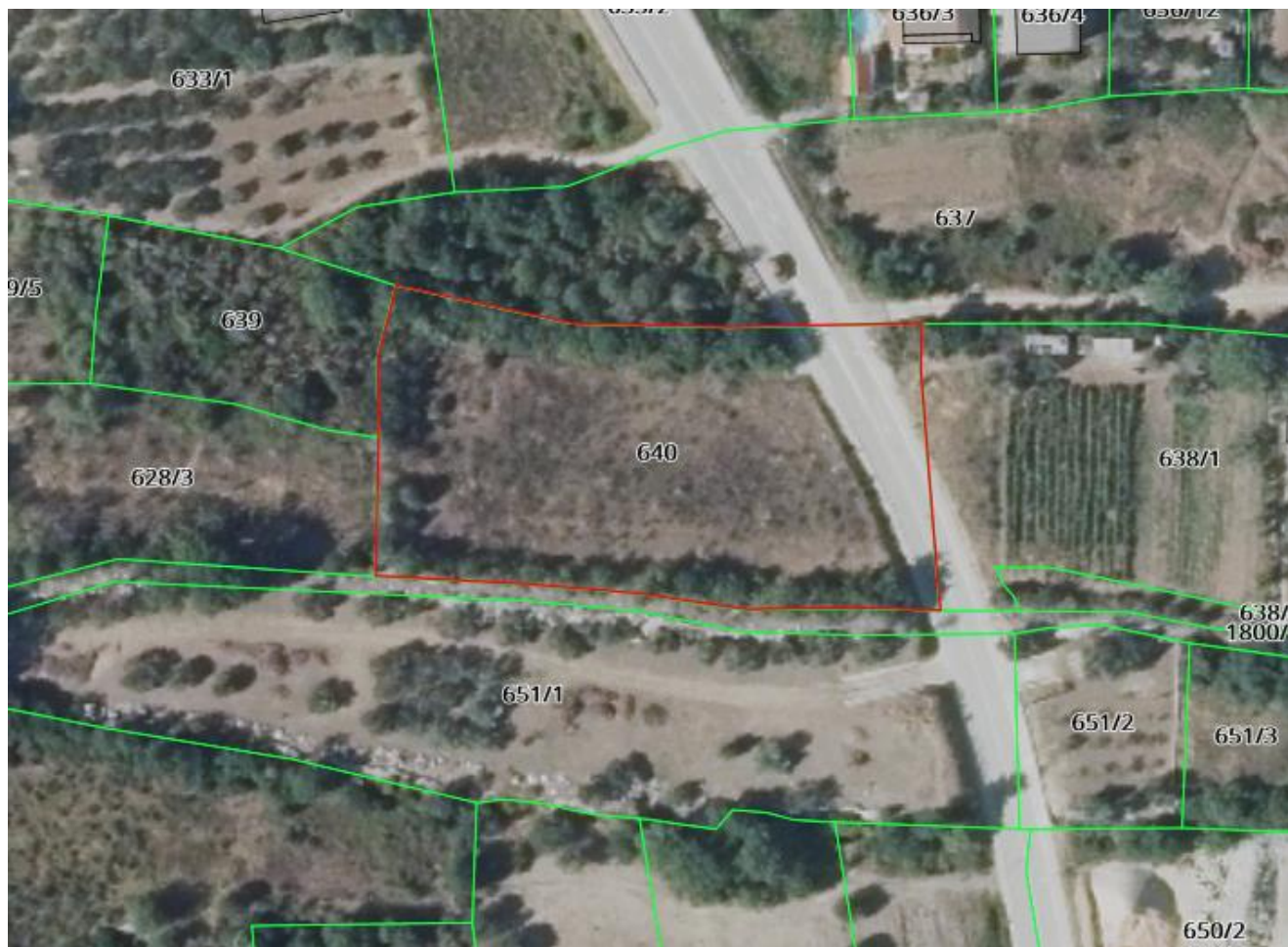
Županija: ŽUPANIJA SPLITSKO-DALMATINSKA	
Grad: GRAD KAŠTELA	
Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA KAŠTELA	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25000
Odluka o izradi izmjena i dopuna PPUG-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: 350-02/19-11/7, URBROJ: 531-06-1-19-6 od 5. lipnja 2019.	



osobito vrijedno obradivo tlo P1

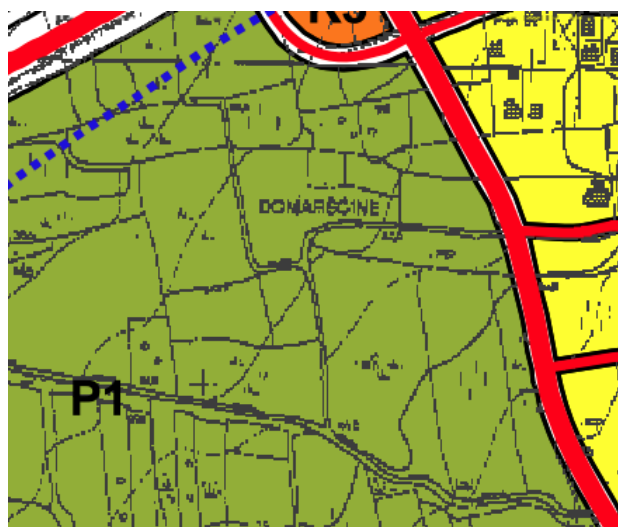
R.br. 4., k.č. 640 k.o. Kaštel Novi, površina u prometu 3.115,00 m², cijene 32,74 €/m².

Predmetna nekretnina ima povoljan oblik i pristup na javnoprometnu površinu.



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

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji Grada Kaštela (Izmjene i dopuna GUP-a Kaštela (Sl.gl. Grada Kaštela br. 17-19) predmetne čestice se prema kartografskom prikazu "korištenje i namjena površina" nalazi u području osobito vrijedno obradivo tlo (P1)



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.	



P1 - osobito vrijedno obradivo tlo
P2 - vrijedno obradivo tlo
P3 - ostala obradiva tla

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 **POLJOPRIVREDNO 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 Državni zavod za statistiku:

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78

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:

*Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Tablica 13.1.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/Pokazatelji/MSI%20CIJENE.xlsx

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 (K*)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)
1.	252/3	Kaštel Stari	27.12.2022.	47,70	160,87	170,86	1,06	50,66
2.	252/7	Kaštel Stari	27.12.2022.	47,70	160,87	170,86	1,06	50,66
3.	206/1	Kaštel Stari	22.02.2022.	62,75	147,28	170,86	1,16	72,80
4.	640	Kaštel Novi	21.12.2021.	32,74	142,51	170,86	1,20	39,25

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 NEUOBIČAJENIH 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 (€)	APSOLUTNO ODSATUPANJE OD PROSJEKA	RELATIVNO ODSATUPANJE OD PROSJEKA (%)	KONTROLA (+/- 30%)	APSOLUTNA VRIJEDNOST APSOLUTNOG ODSATUPANJA	KVADRAT ODSATUPANJA	STANDARDNO ODSATUPANJE	DVOSTRUKO STANDARDNO ODSATUPANJE	PRAVILO 2-σ (SIGMA)
1.	252/3	Kaštel Stari	27.12.2022.	50,66	53,34	2,68	5%	DA	2,68	7,19	12,16	24,32	ZADOVOLJAVA
2.	252/7	Kaštel Stari	27.12.2022.	50,66	53,34	2,68	5%	DA	2,68	7,19			ZADOVOLJAVA
3.	206/1	Kaštel Stari	22.02.2022.	72,80	53,34	-19,45	36%	NE	-19,45	378,42			NE ZADOVOLJAVA
4.	640	Kaštel Novi	21.12.2021.	39,25	53,34	14,09	26%	DA	14,09	198,54			ZADOVOLJAVA

Kontrolom neuobičajenih okolnosti (čl. 4. st. 1. Pravilnika) nekretnina pod rednim brojem 3 ima odstupanja veća od +/- 30%, stoga se ponavlja kontrola neuobičajenih okolnosti s nekretnina pod rednim broje 1., 2. i 4.

KONTROLA NEUOBIČAJENIH 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 (€)	APSOLUTNO ODSATUPANJE OD PROSJEKA	RELATIVNO ODSATUPANJE OD PROSJEKA (%)	KONTROLA (+/- 30%)	APSOLUTNA VRIJEDNOST APSOLUTNOG ODSATUPANJA	KVADRAT ODSATUPANJA	STANDARDNO ODSATUPANJE	DVOSTRUKO STANDARDNO ODSATUPANJE	PRAVILO 2-σ (SIGMA)
1.	252/3	Kaštel Stari	27.12.2022.	50,66	46,86	-3,80	8%	DA	-3,80	14,46	5,38	10,76	ZADOVOLJAVA
2.	252/7	Kaštel Stari	27.12.2022.	50,66	46,86	-3,80	8%	DA	-3,80	14,46			ZADOVOLJAVA
4.	640	Kaštel Novi	21.12.2021.	39,25	46,86	7,61	16%	DA	7,61	57,85			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 zemljišta koja se nalaze u zoni poljoprivredne namjene ne koriste se koeficijenti iskoristivosti.

Izvor: <http://www.split.hr/Default.aspx?art=1977&sec=942>

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE								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 ZA PRERAČUNAVANJE (KP)	FAKTOR POVEĆANJA/UMANJENJA (kp)	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA (€)	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOREKCIJSKI FAKTOR ZA KATEGORIJU ZEMLJIŠTA	MEĐUVREMENSKI, INTERKVALITATIVNO I PO KATEGORIJI ZEMLJIŠTA IZJEDNAČENA CIJENA (€)
1.	252/3	Kaštel Stari	50,66	1,00	1,00	1,00	50,66	4.2.	1	50,66
2.	252/7	Kaštel Stari	50,66	1,00	1,00	1,00	50,66	4.2.	1	50,66
4.	640	Kaštel Novi	39,25	1,00	1,00	1,00	39,25	4.2.	1	39,25
PREDMET PROCJENE	Kaštel Štafilić			1,00	1,00	1,00	46,86	UPROSJEČENA CIJENA €/ m ²		46,86

Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina uzeti su kao 1,00.

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.	252/3	Kaštel Stari	27.12.2022.	50,66	50,66	0,00%	DA
2.	252/7	Kaštel Stari	27.12.2022.	50,66	50,66	0,00%	DA
4.	640	Kaštel Novi	21.12.2021.	39,25	39,25	0,00%	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 navedene usporedne nekretnine 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 I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)	PROSJEČNA PRILAGOĐENA CIJENA (€)	APSOLUTNO ODSATUPANJE OD PROSJEKA	RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)	KONTROLA (+/- 30%)	APSOLUTNA VRIJEDNOST APSOLUTNOG ODSTUPANJA	KVADRAT ODSTUPANJA	STANDARDNO ODSTUPANJE	DVOSTRUKO STANDARDNO ODSTUPANJE	PRAVILO 2- σ (SIGMA)
1.	252/3	Kaštel Stari	27.12.2022.	50,66	46,86	-3,80	8%	DA	-3,80	14,46	5,38	10,76	ZADOVOLJAVA
2.	252/7	Kaštel Stari	27.12.2022.	50,66	46,86	-3,80	8%	DA	-3,80	14,46			ZADOVOLJAVA
4.	640	Kaštel Novi	21.12.2021.	39,25	46,86	7,61	16%	DA	7,61	57,85			ZADOVOLJAVA

Prosječna cijena poredbenih nekretnina nakon izračuna iznosi: 46,86 €/m².

12. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno s mjesecom listopadom 2023. godine, iznosi:

46,86 €/m²

(1€=7,53450 kn)

353,06 kn/m²

**č.z. 1287/1 i 1287/2 (k.č.z. 1287/1 i 1287/2), k.o. Kaštel Štafilić - Novo,
površine P=19.654,00 m²**

920.969,43 €

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

921.000,00 €

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, listopad 2023.

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

13 PRILOZI

- Zemljišno knjižni odjel Split; k.o. Kaštel Štafilić-Novo; Izvadak iz zemljišne knjige, broj ZK uložka: 698, 1619;
- Preris iz katastra;
- Izvadak iz zbirke kupoprodaja ID 42514;



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KAŠTEL LUKŠIĆ
 Stanje na dan: 16.10.2023. 11:42

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 313513, KAŠTEL ŠTAFILIĆ - NOVO

Broj ZK uložka: 698

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: UP/I 932-07/2021-
 02/334
 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.	1287/1	37,45	KRIŽICE PAŠNJAK PAŠNJAK PUT	18474 10872 6868 734	
		UKUPNO:		18474	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 PARKOVI I NASADI D.O.O., OIB: 64789478164, SPLIT, KAVANJINOVA 12	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.10.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL KAŠTEL LUKŠIĆ
 Stanje na dan: 16.10.2023. 11:42

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 313513, KAŠTEL ŠTAFILIĆ - NOVO

Broj ZK uložka: 1619

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: UP/I 932-07/2021-
 02/334
 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.	1287/2	37	KRIŽICE VOČNJAK	1180 1180	
		UKUPNO:		1180	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 PARKOVI I NASADI D.O.O., OIB: 64789478164, SPLIT, KAVANJINOVA 12	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.10.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Područni ured za katastar Split
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA KAŠTEL SUČURAC
Stanje na dan: 16.10.2023. 12:42

Katastarska općina: 313513, KAŠTEL ŠTAFILIĆ - NOVO

Broj ZK uložka: 698

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: UP/I 932-07/2021-
02/334

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.	1287/1	37,45	KRIŽICE PAŠNJAK PAŠNJAK PUT	18474 10872 6868 734	
		UKUPNO:		18474	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 PARKOVI I NASADI D.O.O., OIB: 64789478164, SPLIT, KAVANJINOVA 12	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.10.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Split
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA KAŠTEL SUĆURAC
Stanje na dan: 16.10.2023. 13:42

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 313513, KAŠTEL ŠTAFILIĆ - NOVO

Broj ZK uložka: 1619

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: UP/I 932-07/2021-
02/334

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.	1287/2	37	KRIŽICE VOĆNJAK	1180 1180	
		UKUPNO:		1180	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 PARKOVI I NASADI D.O.O., OIB: 64789478164, SPLIT, KAVANJINOVA 12	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.10.2023.



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KAŠTEL ŠTAFILIĆ
k.č.br.: 1287/1

Stanje na dan: 16.10.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:1





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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KAŠTEL ŠTAFILIĆ
k.č.br.: 1287/2

Stanje na dan: 16.10.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



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 MIJA NOVIĆ (31397169800)

ID Izvatka: 42514

1	R.B.R. NEKRETNOSTI	1	2	3	4
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	VINARSKA ULICA, KAŠTELA	VINARSKA ULICA, KAŠTELA	VINARSKA ULICA, KAŠTELA	ŠKABRNJSKA ULICA, KAŠTELA
4	VRSTA NEKRETNOSTI	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	252/3	252/7	206/1	640
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	KAŠTEL STARI	KAŠTEL STARI	KAŠTEL STARI
7	POVRŠINA U ZK.U.L. (m ²)		274	793	2139
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)		22,83	396,32	71,1
9	SUMLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		720/8640	6/12	480/1440
10	K.Č.	252/3	252/7	206/1	640
11	K.O.	KATASTAR	KAŠTEL STARI	KAŠTEL STARI	KAŠTEL STARI
12	NAMJENA		P1	P1	P1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	K1 max			
15		K1n max			
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (00€/m ²)		359,40	359,40	472,65
17	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)		47,70	47,70	62,75
18	PODLUŽJE NAPLATE PDV	NE	NE	NE	NE
19		UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE
20	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	27.12.2022	27.12.2022	21.02.2022	23.12.2021
21	CIJENOVNI BLOK	KAŠTELA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO	KAŠTELA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO	KAŠTELA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO	KAŠTEL ŠTARUČ - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO
22	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 252/3 k.o. KAŠTEL STARI	PREDMETNIM UGOVOROM PRODAJE SU DVAJE (2) K.Č. Z. UPISANE U RAZLIČITE Z.K. ULOŠKE, ALI SE IZ PODATAKA U UGOVORU MOŽE UTVRDIĆI CIJENA ZA SVAKU OD Njih.
2	k.č. 252/7 k.o. KAŠTEL STARI	PREDMETNIM UGOVOROM PRODAJE SU DVAJE (2) K.Č. Z. UPISANE U RAZLIČITE Z.K. ULOŠKE, ALI SE IZ PODATAKA U UGOVORU MOŽE UTVRDIĆI CIJENA ZA SVAKU OD Njih.
4	k.č. 640 k.o. KAŠTEL NOVI	MANJI ISTOČNI DIO PREDMETNE K.Č. Z. SE NALAZI U ZONI IS.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi CESTA PAPE IVANA PAVLA II., KAŠTELA odnosno na k.č. 1287/2; 1287/1 k.o. KAŠTEL ŠTAFILIĆ, KAŠTEL SUČURAC; KAŠTEL ŠTAFILIĆ, KAŠTEL SUČURAC.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku KAŠTEL ŠTAFILIĆ - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO.

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: 945-01/23-01/0043

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

IZRADIO/IZRADILA:
DAMIR UGRINA

ODOBRIO/ODOBRILA:

KAŠTEL SUČURAC, 13.10.2023.

**Damir
Ugrina**

Digitalno potpisao:
Damir Ugrina
Datum: 2023.10.13
13:44:01 +02'00'

POJAŠNJENIA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GGZ – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, II - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito ulazna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUQ/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUQ/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimke sportove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUQ/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUQ/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUQ/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, PS - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - uprava, 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 parki-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje