



KLASA: 944-05/26-01/01
URBROJ: 2181-23-03/09-26-1
Dugopolje, 03.06.2026.

Prijedlog Odluke o davanju suglasnosti za kupnju nekretnina i suvlasničkog dijela nekretnine

OPĆINSKI NAČELNIK
Perica Bosančić, dipl.ing.el.

PERICA BOSANČIĆ

1. Općinskom vijeću Općine Dugopolje, ovdje
2. Jedinstveni upravni odjel, ovdje
3. Arhivi, ovdje

Digitally signed by PERICA BOSANČIĆ
DN: c=HR, o=OPCINA DUGOPOLE, ou=D 25.4.37,
ou=HR7710142554, ou=DUGOPOLE, sn=BOSANČIĆ, g=
PERICA, cn=PERICA BOSANČIĆ, serialNUMBER=
HR2003010381221
Reason: I am approving this document with my legally binding
signature.
Location:
Date: 2025.06.03 13:13:58+0200
Foxit PDF Editor Version: 2025.2.0

Na temelju članka 35. Zakona 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 i 152/14), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine”, broj 33/01, 60/01 – vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15 – ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 30. Statuta Općine Dugopolje („Službeni vjesnik Općine Dugopolje”, broj 2/18, 2/20 i 2/21), Općinsko vijeće Općine Dugopolje na __. sjednici, održanoj dana _____ 2026. godine, donosi

ODLUKU

o davanju suglasnosti za kupnju nekretnina i suvlasničkog dijela nekretnine

Članak 1.

Daje se suglasnost Općini Dugopolje za kupnju nekretnina i suvlasničkog dijela nekretnine od Dugopolje poljoprivredne zadruge, Dugopolje, Trg Franje Tuđmana 2, OIB: 07618602818, i to:

- nekretnine označene kao čest. zem. 4071/2, upisane u zk. ul. 3188, k.o. Dugopolje,
- nekretnine označene kao čest. zem. 4071/1, upisane u zk. ul. 636, k.o. Dugopolje,
- suvlasničkog dijela od 150/1037 idealnog dijela cjeline nekretnine označene kao čest. zgr. 1075, upisane u zk. ul. 1853, k.o. Dugopolje,
- nekretnine označene kao čest. zem. 2415/13, upisane u zk. ul. 1853, k.o. Dugopolje.

Članak 2.

Suvlasnički dio i nekretnina iz članka 1. podstavaka 3. i 4. ove Odluke odnose se na prava Dugopolje poljoprivredne zadruge utvrđena Nagodbom sklopljenom dana 28. svibnja 2026. godine, broj: N-DO-44/2025, između Republike Hrvatske, Dugopolje poljoprivredne zadruge i Općine Dugopolje.

Nagodbom iz stavka 1. ovoga članka utvrđeno je da se Dugopolje poljoprivredna zadruga na čest. zgr. 1075 k.o. Dugopolje upisuje kao suvlasnik za 150/1037 idealnog dijela cjeline, a na čest. zem. 2415/13 k.o. Dugopolje kao vlasnik za cijelo.

Članak 3.

Kupoprodajna cijena za nekretnine i suvlasnički dio nekretnine iz članka 1. ove Odluke iznosi 188.200,00 Eur.

Kupoprodajna cijena iz stavka 1. ovoga članka utvrđena je sukladno procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti nekretnine oznake TD: 24-30-PVN, izrađenom od strane stalnog sudskog vještaka i procjenitelja Marije Šarić Leko, dipl. ing. građ., u ožujku 2024. godine, za poslovne prostore na etaži prizemlja zgrade mješovite namjene na čest. zgr. 1075 k.o. Dugopolje, anagrafske oznake Trg Franje Tuđmana 1, Dugopolje, kojim je tržišna vrijednost predmetnog poslovnog prostora utvrđena u iznosu od 188.200,00 Eur.

Na procjembeni elaborat iz stavka 2. ovoga članka Procjeniteljsko povjerenstvo Splitsko-dalmatinske županije, Izuzeti područja Grada Splita i Grada Kaštela, dalo je pozitivno mišljenje KLASA: 364-01/24-0001/0192, URBROJ: 2181/1-18-01/03-24-0002 od 19. travnja 2024. godine, kojim je utvrđeno da je elaborat usklađen s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

Za kupoprodajnu cijenu iz stavka 1. ovoga članka Općina Dugopolje stječe pravo vlasništva, odnosno suvlasnički dio, na svim nekretninama navedenima u članku 1. ove Odluke, odnosno

na čest. zem. 4071/2, čest. zem. 4071/1, suvlasničkom dijelu od 150/1037 idealnog dijela čest. zgr. 1075 te čest. zem. 2415/13, sve k.o. Dugopolje.

Članak 4.

Međusobna prava i obveze između Općine Dugopolje, kao kupca, i Dugopolje poljoprivredne zadruge, kao prodavatelja, uredit će se ugovorom o kupoprodaji nekretnina i suvlasničkog dijela nekretnine.

Ugovorom iz stavka 1. ovoga članka Dugopolje poljoprivredna zadruga obvezat će se za kupoprodajnu cijenu iz članka 3. ove Odluke prenijeti na Općinu Dugopolje pravo vlasništva, odnosno suvlasnički dio, na nekretninama iz članka 1. ove Odluke.

Članak 5.

Ovlašćuje se Općinski načelnik Općine Dugopolje za sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnina i suvlasničkog dijela nekretnine iz članka 1. ove Odluke s Dugopolje poljoprivrednom zadrugom, kao i za poduzimanje svih pravnih i stvarnih radnji potrebnih radi provedbe ove Odluke i upisa prava vlasništva Općine Dugopolje u zemljišnim knjigama.

Članak 6.

Sredstva za kupnju nekretnina i suvlasničkog dijela nekretnine iz članka 1. ove Odluke osigurana su u Proračunu Općine Dugopolje.

Članak 7.

Danom stupanja na snagu ove Odluke stavlja se izvan snage Odluka o davanju suglasnosti na sklapanje Predugovora o kupoprodaji nekretnina („Službeni vjesnik Općine Dugopolje”, broj 5/24).

Članak 8.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Službenom vjesniku Općine Dugopolje”.

PREDSJEDNIK
OPĆINSKOG VIJEĆA
Alen Smodlaka, v.r.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO
U SPLITU

Broj: N-DO-44/2025
Split, 28. svibnja 2026.
LJVV

Na temelju odredbe čl. 186. a Zakona o parničnom postupku (NN 35/91, 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 43/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23, 146/25, dalje ZPP) Republika Hrvatska, OIB: 52634238587 koju zastupa Županijsko državno odvjetništvo u Splitu, Građansko-upravni odjel za koje zastupa zamjenica Županijske državne odvjetnice u Splitu Ljiljana Vuličević Vidan s jedne strane i

s druge strane DUGOPOLJE poljoprivredna zadruga, Trg Franje Tuđmana 2 iz Dugopolja, OIB: 07618602818, koju zastupa Upraviteljica Nedjeljka Šimić a koju zastupa punomoćnik Ivan Močić, odvjetnik u Splitu i Općina Dugopolje, Dugopolje, Trg Franje Tuđmana 1, OIB: 57240842564 koju zastupa Načelnik Perica Bosančić, dipl. ing. el., a kojega zastupa punomoćnik Vinko Smardžić, odvjetnik u Splitu, Ruđera Boškovića 21 zaključuju sljedeću

NAGODBU

Članak 1.

Stranke suglasno utvrđuju sljedeće:

- da su se Dugopolje poljoprivredna zadruga OIB: 07618602818 i Općina Dugopolje OIB: 57240842564 obratile Županijskom državnom odvjetništvu u Splitu sa zahtjevom za mimo rješenje spora sukladno odredbi čl. 186. a ZPP-a radi priznanja prava suvlasništva odnosno vlasništva na nekretninama označenim kao kat. čest. 1075 zgr. oznake zemljište zgrada mješovite uporabe površine 594 m², kat. čest. 1080 zgr. garaža površine 75 m², kat. čest. 2415/4 oznake zemljišta dvor, površine 1009 m² i kat. čest. 2415/13 oznake zemljišta dvorište 543 m² sve upisano u zu 1853 k.o. Dugopolje;

- da su u zu 1853 k.o. Dugopolje nekretnine označene kao kat. čest. 1075 zgr. oznake zemljište zgrada mješovite uporabe površine 594 m², kat. čest. 1080 zgr. garaža površine 75 m², kat. čest. 2415/4 oznake zemljišta dvor, površine 1009 m² i kat. čest. 2415/13 oznake zemljišta dvorište 543 m² upisane kao općenarodna imovina za cijelo s nositeljem prava korištenja Poljoprivrednom zadrugom Dugopolje;

da je rješenjem Skupštine općine Split poslovni broj 475/56-72 od 15. srpnja 1972. Poljoprivredna zadruga Dugopolje utvrđena kao nositelj prava korištenja zemljišta označenog kao čest. zem. 2415/4 k.o. Dugopolje s obrazloženjem da zemljište predstavlja dvorište zgrade koja je vlasništvo Poljoprivredne zadruge Dugopolje ograđeno betonskim zidom i predstavlja posebnu cjelinu te na kojem se zemljištu nalazi garaža zadruge koju nitko ne ometa u korištenju odnosno zemljišta;

- da je Poljoprivredna zadruga Dugopolje uskladila svoje opće akte sukladno odredbama čl. 30. st. 1. i 2. Zakona o zadrugama (Narodne novine 36/95) Ugovorom o usklađivanju poljoprivredne zadruge Dugopolje sa Zakonom o zadrugama od 4. prosinca 1995. a koji ugovor je solemnizirala javni bilježnik Nevenka Kekez u Splitu 31. srpnja 1996. pod poslovnim broj OU-121/96;

- da iz financijske kartice Poljoprivredne zadruge Dugopolje za 1995. slijedi da su opisane nekretnine iskazane kao vrijednost građevinskih objekata i zemljišta Poljoprivredne zadruge Dugopolje;

- da je Ugovorom o zamjeni nekretnina zaključenim 1. prosinca 1999., Klasa: 01-05/99-01/01 između Općine Dugopolje koju zastupa Načelnik Zlatko Ževrnja i Poljoprivredne zadruge Dugopolje koju zastupa direktorica Nedjeljka Šimić a koji je ovjerila javni bilježnik Marija Ivančić iz Solina pod poslovnim broj OV-387/99 u bitnome stipulirano da su ugovaratelji suglasni da se nekretnina označena kao dio čest. zem. 5861/13 k.o. Dugopolje površine 1009 m² upiše kao vlasništvo poljoprivredne zadruge Dugopolje a nekretnina označene kao čest. zem. 2415/4 k.o. Dugopolje površine 1009 m² upiše kao vlasništvo Općine Dugopolje te da Općina Dugopolje može postići uknjižbu prava vlasništva objekta 74,74 m² u naravi garaže sa skladištem sagrađene na čest. zem. 2415/4 k.o. Dugopolje;

- da su sporazumom zaključenim 6. srpnja 2001., Klasa: 021-05/01-01/01 između Općine Dugopolje koju zastupa Načelnik Zlatko Ževrnja i Poljoprivredne zadruge Dugopolje koju zastupa direktorica Nedjeljka Šimić ugovorne strane suglasno utvrdile vrijednost objekta-spremište za plin sagrađenog na čest. zem. 2415/4 k.o. Dugopolje a koji objekt ima oznaku čest. zgr. 1080 zu 1853 k.o. Dugopolje te da je na temelju opisanog sporazuma i prethodno opisanog ugovora Poljoprivredna zadruga Dugopolje od Općine Dugopolje namirila sva potraživanja iz pravnog odnosa proizašla iz Ugovora o zamjeni od 1. prosinca 1999.;

- da iz izvoda iz Odluke zadružnog savjeta Poljoprivredne zadruge Dugopolje od 27. veljače 1982. slijedi da zadružni dom koji je u cijelosti vlasništvo zadruge predstavlja osnovno sredstvo na koje se obračunava amortizacija i otplaćuje dugovani kredit te da je ujedno utanačeno da dio zadružnog doma koji se sastoji od prizemnih prostorija u kojima se nalazi prodavaonica zadruge sa skladištima te na katu od stepenica, istočni dio koji se sastoji od dvije prostorije za kancelariju zadruge te cjelokupan stan liječnika u kojima je privremeno smještena ambulanata ostaje u vlasništvu zadruge a da se Mjesnoj zajednici Dugopolje, prednici Općine Dugopolje bez naknade prenose zapadni dio doma koji se sastoji od dvorane (sale) te prizemlja namijenjenog za Muzej revolucije i tri prostorije na katu koje su se koristile za ambulantu, čime je utvrđeno faktično i stvarno suvlasništvo Općine Dugopolje i Poljoprivredne zadruge Dugopolje;

- da je Trgovački sud u Splitu postupajući po prijedlogu stranaka sukladno odredbi čl. 186. a st. 10. ZPP-a u predmetu pod poslovnim brojem R1-84/2025 proveo postupak osiguranja po pravilima o osiguranju dokaza na nekretninama koje su predmet postupka a u kojem postupku je stalni sudski vještak za geodeziju Ivan Barbalić, d. i. geod. izvršio identifikaciju predmetnih nekretnina i izradio nalaz i mišljenje u prosincu 2025. te dopunu tog nalaza i mišljenja u siječnju 2026. a iz kojeg nalaza i mišljenja slijedi da čest. zgr. 1075 k.o. Dugopolje na skici lica mjesta predstavlja lik označen točkama A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-A šrafirani crvenom bojom te predstavlja zgradu mješovite uporabe oblika slova L (dva krila sjeverno i južno), anagrafske oznake Trg Franje Tuđmana 1, 2, 3 i 4, katnosti prizemlje i kat s krovom i da je Dugopolje poljoprivredna zadruga u posjedu sjevernog krila u tlocrtnoj površini 283 m² što predstavlja 283/594 dijela cijele čest. zgr. 1075 k.o. Dugopolje te da je Općina Dugopolje u posjedu južnog dijela čest. zgr. 1075 k.o. Dugopolje u površini od 311 m² što predstavlja 311/594 dijela cijele čest. zgr. 1075 k.o. Dugopolje te da čest. zgr. 1080 k.o. Dugopolje na skici lica mjesta predstavlja lik označen točkama N-P-P-R-N šrafirani zelenom bojom a u naravi predstavlja zelenu površinu bez vidljivih međa na terenu i da čest. zem. 2415/4 k.o. Dugopolje na skici lica mjesta predstavlja lik označen točkama D-K-L-M-N-O-P-R-S-T-U-V-F-E-D šrafirani plavom bojom u naravi što predstavlja trg površine 721 m² asfaltirani put površine 155 m², zelenu površinu od 42 m² i dio objekta s okućnicom površine 91 m²;

- da je stalni sudski vještak Ante Bošnjak ing. geod. u ožujku 2026. u predmetu Pr-21/2016 izradio dodatni nalaz i mišljenje na zahtjev Općine Dugopolje i Poljoprivredne zadruge Dugopolje kojim je izračunata površina idealnog dijela poslovnog prostora u prizemlju zgrade označene čest. zgr. 1075 k.o. Dugopolje iz kojega nalaza slijedi da bruto površina zgrade (dvije etaže) iznosi 1187 m² te da nosivi vanjski zidovi zgrade imaju širinu od 50 cm što smanjuje bruto površinu zgrade za 12,6% što iznosi 1037 m² a da izmjerena neto površina bez vanjskih zidova prizemlja zgrade u vlasništvu Poljoprivredne zadruge Dugopolje iznosi 150 m² što u odnosu na ukupnu površinu zgrade iznosi 150/1037 a što približno odgovara idealnom dijelu od 1/7 a koji nalaz i mišljenje je sačinjen sukladno elaboratu procjene koji je izradila ovlaštena tvrtka Sting d.o.o. 2024;

- da je u postupku osiguranja dokaza koji se pred Trgovačkim sudom u Splitu vodio pod poslovnim brojem R1-84/2025 izveden dokaz saslušanjem svjedoka Mirka Dodoje pok. Ivana i Mladena Vukasovića pok. Fabijana koji su u bitnome iskazali da je sjeverni dio zgrade bio u posjedu Poljoprivredne zadruge Dugopolje te da je prizemlje sjevernog dijela zadruge koristila u kontinuitetu od 1966. a da je od 1997. kat koristila Općina Dugopolje te da je zadruga sjeverni dio zgrade koristila negdje od 50-ih godina prošlog stoljeća pa na dalje a da su se od prije 80-ih godina prošlog stoljeća pa otprilike do 2000. na zelenoj površini preko puta trga nalazile dvije garaže koje je u dogovoru s poljoprivrednom zadrugom srušila Općina Dugopolje te da su zgradu gradili mještani koji su davali svoja sredstva s namjerom da služi potrebama sela i zadruge i to odmah nakon Drugog svjetskog rata i da je u jednom razdoblju od početka 70-ih godina prošlog stoljeća na dilataciji sjevernog i južnog krila bila ambulanta jer je zadruga taj prostor bila dala na korištenje Domu zdravlja Split za potrebe ambulate te da je Dom zdravlja pri iseljavanju iz tog prostora predao istoga zadruzi;

- da su u dokazne svrhe u ovom postupku pregledani povijesni zemljišnoknjižni izvadak zu 1853 k.o. Dugopolje, povijesni zemljišnoknjižni izvadak zu 120 k.o.

Dugopolje, povijesni popisni list Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Split, Odjela za katastar Solin, Klasa:930-04/25-05/121 za kat. čest. 2413/13, kat. čest. 2415/4, čest. zgr. 1080 i čest. zgr. 1075 k.o. Dugopolje iz kojega je vidljivo da je na predmetnim nekretninama egzistentan upis Zadružnog doma Dugopolje u kontinuitetu te da je na čest. zem. 2415/13 upisana općenarodna imovina Dugopolje i izvod iz posjedovnog lista 585 k.o. Dugopolje.

Članak 2.

Na temelju dokumentacije i utvrđenja iz toč. 1. ove nagodbe a sukladno odredbi čl. 159. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14, 81/15, 94/17 – dalje ZV) sukladno dodatnim uvjetima navedenim u odlukama Europskog suda za ljudska prava (Trgo c/a RH zahtjev 35298/04, Radomilja c/a RH zahtjev 37685/10) jer je stjecanje nastupilo za vrijeme važenja odredbe čl. 388. st. 4. ZV i u smislu odredbe čl. 388. st. 2. ZV a u svezi s odredbama čl. 127., čl. 129. i čl. 130. ZV te sukladno odredbama čl. 19. st. 1. Zakona o zadrugama (NN 36/95) i čl. 15. Zakona o zadrugama (Službeni list SFRJ br. 3/1990) te odredbama čl. 359. – 389. ZV Republika Hrvatska kao predmnijevani vlasnik nekretnina označenih kao kat. čest. 1075 zgr. oznake zemljište zgrada mješovite uporabe površine 594 m², kat. čest. 1080 zgr. garaža površine 75 m², kat. čest. 2415/4 oznake zemljišta dvor, površine 1009 m² i kat. čest. 2415/13 oznake zemljišta dvorište 543 m² sve upisano u zu 1853 k.o. Dugopolje a sukladno nalazima i mišljenjima stalnog sudskog vještaka za geodeziju Ivana Barbalića dipl. ing. geod., pod oznakom V-120/2025 u prosincu 2025., dopunom nalaza i mišljenja od siječnja 2026. sa skicom mjerenja koja predstavlja sastavni dio ove nagodbe a koje su sačinjene u predmetu koji se pred Trgovačkim sudom u Splitu vodio pod poslovnim broje R1-84/2025 te s nalazom i mišljenjem vještaka geodetske struke koji je u ožujku 2026. sačinio Ante Bošnjak dipl. ing. geod. i koji predstavlja sastavni dio ove nagodbe, dopušta da se bez ikakvog daljnjeg njenog sudjelovanja u zemljišnim knjigama za k.o. Dugopolje u zu 1853 k.o. Dugopolje na čest. zgr. 1075 k.o. Dugopolje upišu kao suvlasnici Dugopolje poljoprivredna zadruga, OIB: 07618602818 za 150/1037 idealnog dijela cjeline i Općina Dugopolje za 887/1037 idealnog dijela cjeline, na čest. zgr. 1080 k.o. Dugopolje i čest. zem. 2415/4 k.o. Dugopolje, Općina Dugopolje, OIB: 57240842564, kao vlasnik za cijelo i na kat. čest. 2415/13 k.o. Dugopolje, Dugopolje poljoprivredna zadruga, OIB: 07618602818 za cijelo uz istodoban izbris oznake općenarodna imovina s nositeljem prava korištenja Poljoprivredna zadruga Dugopolje.

Članak 3.

DUGOPOLJE poljoprivredna zadruga, Trg Franje Tuđmana 2 iz Dugopolja, OIB: 07618602818, koju zastupa Upraviteljica Nedjeljka Šimić a koju zastupa punomoćnik Ivan Močić, odvjetnik u Splitu i Općina Dugopolje, Dugopolje, Trg Franje Tuđmana 1, OIB: 57240842564 koju zastupa Načelnik Perica Bosančić, dipl. ing. el., a kojega zastupa punomoćnik Vinko Smardžić, odvjetnik u Splitu, Ruđera Boškovića 21 prihvaćaju da se na nekretninama pobliže opisanim u toč. 1. i 2. ove Nagodbe upišu kao vlasnici odnosno suvlasnici na način kako je to utvrđeno u točki 2. ove Nagodbe, time da snose sve daljnje troškove koji se odnose na označene nekretnine.

Članak 4.

Ovom su nagodbom u cijelosti riješeni vlasničko-pravni odnosi među strankama u pogledu nekretnina pobliže opisanih u točki 1. i 2. ove Nagodbe.

Članak 5.

Ova nagodba ima snagu ovršne isprave u smislu odredbe čl. 186. a st. 4. ZPP.

Članak 6.

Stranke su suglasne da svaka snosi svoje troškove.

Članak 7.

Stranke suglasno izjavljuju da su ovu nagodbu pročitale i razumjele te da je neće pobijati zbog zablude ili iz bilo kojeg drugog razloga.

Članak 8.

Ova nagodba sastavljena je u (6) šest istovjetnih primjeraka od kojih svaka strana zadržava po (2) dva primjerka te je strane, u znak suglasnosti, potvrđuju potpisom.

Dugopolje poljoprivredna zadruga
OIB: 07618602818,
koju zastupa Upraviteljica
Nedjeljka Šimić
koju zastupa punomoćnik
Ivan Močić,
odvjetnik u Splitu

ODVJETNIK
Ivan Močić
Domovinskog rata 29a/1, SPLIT

Općina Dugopolje,
OIB: 57240842564,
koju zastupa Načelnik
Perica Bosančić,
kojega zastupa punomoćnik
Vinko Samardžić,
odvjetnik u Splitu

2. ODVJETNIK
DR. VINKO SAMARDŽIĆ
SPLIT, Rukavica Boskovića 21
Tel: 332-744, Fax: 332-819

ZAMJENICA
ŽUPANIJSKE DRŽAVNE ODVJETNICE

Ljiljana Vuličević Vidan

U Splitu, 28. svibnja 2026.

DUGOPOLJE POLJOPRIVREDNA ZADRUGA, Dugopolje, Trg Franje Tuđmana 2, OIB: 07618602818, zastupana po upraviteljici Nedjeljki Šimić, OIB: 57559437486, Split, Siriševića 2, kao prodavatelj, s jedne strane

i

OPĆINA DUGOPOLJE, Dugopolje, Trg Franje Tuđmana 1, OIB: 57240842564, zastupana po općinskom načelniku Perici Bosančiću, dipl. ing. El., kao kupac, (u daljnjem tekstu: Kupac) s druge strane, sklapaju __. lipnja 2026. u Dugopolju, sljedeći,

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA I SUVLASNIČKOG DIJELA NEKRETNINE

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

- da je između Republike Hrvatske, Dugopolje poljoprivredne zadruge i Općine Dugopolje sklopljena Nagodba dana 28. svibnja 2026. godine, broj: N-DO-44/2025, kojom su uređeni vlasničkopravni odnosi na nekretninama upisanim u zk. ul. 1853, k.o. Dugopolje.
- da je predmetnom Nagodbom, između ostaloga, utvrđeno da Dugopolje poljoprivrednoj zadruzi pripada suvlasnički dio od 150/1037 idealnog dijela cjeline nekretnine označene kao čest. zgr. 1075, k.o. Dugopolje, te pravo vlasništva za cijelo na nekretnini označenoj kao čest. zem. 2415/13, k.o. Dugopolje.
- da je Dugopolje poljoprivredna zadruga u zemljišnim knjigama upisana kao vlasnik nekretnine označene kao čest. zem. 4071/2, upisane u zk. ul. 3188, k.o. Dugopolje.
- da je nekretnina označena kao čest. zem. 4071/1, upisana u zk. ul. 636, k.o. Dugopolje, nije zemljišnoknjižno upisana na Dugopolje poljoprivrednu zadrugu, ali da Dugopolje poljoprivredna zadruga izjavljuje da je stvarni i neprijeporni vlasnik navedene nekretnine te da će Kupcu pružiti svu potrebnu pravnu i stvarnu pomoć radi uređenja zemljišnoknjižnog stanja i upisa prava vlasništva Kupca na navedenoj nekretnini.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Općinsko vijeće Općine Dugopolje donijelo Odluku o davanju suglasnosti za kupnju nekretnina i suvlasničkog dijela nekretnine, KLASA: _____, URBROJ: _____ od _____ 2026. godine.

Članak 2.

Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje sljedeće nekretnine i suvlasnički dio nekretnine:

- nekretninu označenu kao čest. zem. 4071/2, upisanu u zk. ul. 3188, k.o. Dugopolje,
- nekretninu označenu kao čest. zem. 4071/1, upisanu u zk. ul. 636, k.o. Dugopolje, u odnosu na koju se Prodavatelj obvezuje Kupcu pružiti svu potrebnu pravnu i stvarnu pomoć radi uređenja zemljišnoknjižnog stanja i upisa prava vlasništva Kupca,
- suvlasnički dio od 150/1037 idealnog dijela cjeline nekretnine označene kao čest. zgr. 1075, upisane u zk. ul. 1853, k.o. Dugopolje,
- nekretninu označenu kao čest. zem. 2415/13, upisanu u zk. ul. 1853, k.o. Dugopolje.

Članak 3.

Ugovorne strane ugovaraju ukupnu kupoprodajnu cijenu za nekretnine i suvlasnički dio nekretnine iz članka 2. ovoga Ugovora u iznosu od 188.200,00 Eur.

Kupoprodajna cijena iz stavka 1. ovoga članka utvrđena je sukladno procjemenom elaboratu tržišne vrijednosti nekretnine oznake TD: 24-30-PVN, izrađenom od strane stalnog

sudskog vještaka i procjenitelja Marije Šarić Leko, dipl. ing. građ., u ožujku 2024. godine, za poslovne prostore na etaži prizemlja zgrade mješovite namjene na čest. zgr. 1075 k.o. Dugopolje, anagrafske oznake Trg Franje Tuđmana 1, Dugopolje.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je na procjembeni elaborat iz stavka 2. ovoga članka Procjeniteljsko povjerenstvo Splitsko-dalmatinske županije, izuzeti područja Grada Splita i Grada Kaštela, dalo pozitivno mišljenje KLASA: 364-01/24-0001/0192, URBROJ: 2181/1-18-01/03-24-0002 od 19. travnja 2024. godine, kojim je utvrđeno da je elaborat usklađen s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

Za kupoprodajnu cijenu iz stavka 1. ovoga članka Kupac stječe pravo vlasništva, odnosno suvlasnički dio, na svim nekretninama i suvlasničkom dijelu nekretnine navedenima u članku 2. ovoga Ugovora.

Članak 4.

Kupac se obvezuje kupoprodajnu cijenu iz članka 3. stavka 1. ovoga Ugovora isplatiti Prodavatelju na račun IBAN HR 7924070001100578770, otvoren kod OTP banke., u roku od 30 dana od dana sklapanja ovoga Ugovora.

Prodavatelj potvrđuje da se isplatom kupoprodajne cijene iz članka 3. stavka 1. ovoga Ugovora smatra u cijelosti namirenim za sve nekretnine i suvlasnički dio nekretnine koji su predmet ovoga Ugovora.

Članak 5.

Prodavatelj se obvezuje Kupcu pružiti svu potrebnu pravnu i stvarnu pomoć radi uređenja zemljišnoknjižnog stanja i upisa prava vlasništva Kupca na nekretnini označenoj kao čest. zem. 4071/1, upisanoj u zk. ul. 636, k.o. Dugopolje.

Pomoć iz stavka 1. ovoga članka osobito obuhvaća davanje potrebnih izjava, očitovanja, suglasnosti, tabularnih isprava i punomoći, sudjelovanje u pojedinačnom ispravnom postupku, odnosno drugom odgovarajućem zemljišnoknjižnom ili sudskom postupku, kao i poduzimanje svih drugih radnji potrebnih radi upisa prava vlasništva Kupca.

Prodavatelj se obvezuje da bez prethodne pisane suglasnosti Kupca neće raspolagati pravima koja ima ili polaže na nekretnini označenoj kao čest. zem. 4071/1, k.o. Dugopolje, niti će poduzimati radnje kojima bi otežao ili onemogućio upis prava vlasništva Kupca.

Članak 6.

Prodavatelj jamči Kupcu da su nekretnine i suvlasnički dio nekretnine iz članka 2. ovoga Ugovora njegovo vlasništvo, odnosno suvlasništvo, osim nekretnine označene kao čest. zem. 4071/1, k.o. Dugopolje, u odnosu na koju Prodavatelj jamči da je stvarni i neprijeporni vlasnik te da će Kupcu pružiti svu potrebnu pravnu i stvarnu pomoć radi uređenja zemljišnoknjižnog stanja.

Prodavatelj nadalje jamči Kupcu da nekretnine i suvlasnički dio nekretnine iz članka 2. ovoga Ugovora nisu otuđeni trećoj osobi te da nisu opterećeni pravima trećih osoba, založnim pravima, zabilježbama spora, pravima najma, zakupa ili drugim teretima, osim tereta koji su vidljivi iz zemljišnih knjiga na dan sklapanja ovoga Ugovora.

U slučaju postojanja tereta ili prava trećih osoba koja nisu bila poznata Kupcu u trenutku sklapanja ovoga Ugovora, Prodavatelj se obvezuje iste ukloniti o svom trošku i bez odgode.

Članak 7.

Prodavatelj ovim Ugovorom izričito, neopozivo i bezuvjetno dopušta Kupcu da, bez ikakvog daljnjeg pitanja, odobrenja ili sudjelovanja Prodavatelja, na temelju ovoga Ugovora u zemljišnim knjigama ishodi upis prava vlasništva u korist Općine Dugopolje, Trg Franje Tuđmana 1, Dugopolje, OIB: 57240842564, i to:

- na nekretnini označenoj kao čest. zem. 4071/2, upisanoj u zk. ul. 3188, k.o. Dugopolje, za cijelo,
- na nekretnini označenoj kao čest. zem. 4071/1, upisanoj u zk. ul. 636, k.o. Dugopolje, za cijelo,
- na suvlasničkom dijelu od 150/1037 idealnog dijela cjeline nekretnine označene kao čest. zgr. 1075, upisane u zk. ul. 1853, k.o. Dugopolje,
- na nekretnini označenoj kao čest. zem. 2415/13, upisanoj u zk. ul. 1853, k.o. Dugopolje, za cijelo.

Članak 8.

Prodavatelj se obvezuje Kupcu predati u posjed nekretnine i suvlasnički dio nekretnine iz članka 2. ovoga Ugovora najkasnije danom isplate kupoprodajne cijene iz članka 3. stavka 1. ovoga Ugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se o primopredaji, ako bude potrebno, sastaviti poseban primopredajni zapisnik.

Članak 9.

Porez na promet nekretnina, ako isti bude utvrđen, kao i troškove zemljišnoknjižne provedbe ovoga Ugovora, snosi Kupac.

Svaka ugovorna strana snosi svoje troškove koji joj nastanu u vezi s pripremom, sklapanjem i provedbom ovoga Ugovora, osim ako ovim Ugovorom nije drukčije određeno.

Članak 10.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja njihovu pravu i ozbiljnu volju, da su ga pročitale i razumjele te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

Sve eventualne sporove koji bi proizašli iz ovoga Ugovora ugovorne strane nastojat će riješiti mirnim putem, a u protivnom ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Splitu.

Članak 11.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 6 istovjetnih primjeraka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 primjerka, a preostali primjerci služe za potrebe javnobilježničke ovjere potpisa, poreznog postupka i zemljišnoknjižne provedbe.

U Dugopolju, __ lipanj 2026. godine

PRODAVATELJ:
DUGOPOLJE POLJOPRIVREDNA ZADRUGA
zastupana po upraviteljici
Nedjeljki Šimić

KUPAC:
OPĆINA DUGOPOLJE
zastupana po općinskom načelniku
Perici Bosančiću, dipl. ing. el.



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SOLIN
Stanje na dan: 05.06.2026. 11:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329525, DUGOPOLJE

Broj ZK uložka: 1853

Broj zadnjeg dnevnika: Z-30884/2024
Aktivne plombe: Z-24760/2026

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1075 ZGR	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Dugopolje, Trg Franje Tuđmana 1-4			594 594	
2.	1080 ZGR	GARAŽA			75	
3.	2415/4	DVOR			1009	
4.	2415/13	DVORIŠTE			543	
		UKUPNO:			2221	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 12.12.2022.g. pod brojem Z-52104/2022 ZABILJEŽBA, OVAVIJEST KATASTRA KLASA: 932-01/22-02/49 01.12.2022, da je kod 5.1 evidentiranja zgrade mješovite uporabe označene kao čest. zgr.1075 površine 594 m2, opisane u listu "A.I.", priložena Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine Upravnog odjela za graditeljstvo i prostorno uređenje, Ispostava Solin, klasa: UP-I-361-05/20-30/56, Urbroj: 2181/1-11-00-06/18-20-5 od 30. prosinca 2020. godine.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆENARODNA IMOVINA	
2.1	kao nosilac prava korištenja: POLJOPRIVREDNA ZADRUGA " DUGOPOLJE "	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 329525, DUGOPOLJE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1853

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
3.1	Zaprimljeno 23.07.2024.g. pod brojem Z-30884/2024 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja DUGOPOLJE poljoprivredna zadruga, OIB: 07618602818, Trg Franje Tuđmana 2, 21204 Dugopolje, radi uknjižbe prava vlasništva kčbr. 1075 zgr zgrada mješovite uporabe 594 m2 (zgrada mješovite uporabe, trg franje tuđmana 1-4 594 m2), kčbr. 1080 zgr garaža 75 m2, kčbr. 2415/4 dvor 1009 m2, kčbr. 2415/13 dvorište 543 m2	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.06.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SOLIN
Stanje na dan: 05.06.2026. 11:28

Katastarska općina: 329525, DUGOPOLJE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-48705/2025
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 636

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	522 ZGR	POJATA				
2.	531 ZGR	KUĆA STOJNA				
3.	532 ZGR	JARA				
4.	539 ZGR	KUĆA STOJNA				
5.	740/1	VINOGRAD				
6.	744	ORANICA				
7.	745	PAŠNJAK				
8.	764	VINOGRAD				
9.	3623/2	ORANICA				
10.	3625	PAŠNJAK				
11.	3626/1	ORANICA				
12.	3723/1	ORANICA				
13.	3723/2	ORANICA				
14.	4040	VRT				
15.	4059	VRT				
16.	4063/1	VRT				
17.	4067	VRT				
18.	4069	VRT				
19.	4071/1	VRT				
20.	4074	VRT				
21.	4077	VRT				
22.	4107/1	VRT				
		UKUPNO:				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/8	PRANČIĆ IVKE POK. MIJE, DUGOPOLJE	
2. Suvlasnički dio: 1/16	PRANČIĆ MATIJE UD. MIJE	
3. Suvlasnički dio: 1/16	PRANČIĆ ROKA POK. MIJE	
4. Suvlasnički dio: 18/80	PRANČIĆ MIJO POK. ANTE	
5. Suvlasnički dio: 3/80	PRANČIĆ ANICA POK. ANTE	
6. Suvlasnički dio: 3/80	PLAZIBAT ANĐA Ž. IVANA	
7. Suvlasnički dio: 3/80	ČULAP JELA Ž. BOŽE	
8. Suvlasnički dio: 7/192	PRANČIĆ IVAN STIPANOV	
9. Suvlasnički dio: 7/192	PRANČIĆ MATE STIPANOV	
10. Suvlasnički dio: 7/192	PRANČIĆ MIRKO STIPANOV	
11. Suvlasnički dio: 21/192	PRANČIĆ DUŠAN POK. LUKE	
12. Suvlasnički dio: 9/192	RADOŠEVIĆ JELA Ž. STIPE	
13. Suvlasnički dio: 7/64	ARMANDA STIPE POK. MARKA	
14. Suvlasnički dio: 3/80	PERIŠIĆ MIJO POK. MIJE	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 15.11.2023.g. pod brojem Z-46602/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, predlagatelja Dugopolje poljoprivredna zadruga OIB:07618602818, Dugopolje, Trg Franje Tuđmana 2, glede kčbr. 4071/1, temeljem Rješenja Ovog suda od 08.05.2025., pod gornjim poslovnim brojem.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 4 (18/80)			
1.1	Pred. 7. studenog 1957. Z-3781/57 Na teret 15/80 dijela vlasništva Prančić Mije pok. Ante, na temelju rješenja o nasljedstvu pod O-1819/45 uknjižuje se pravo doživotnog plodouživanja na korist: PRANČIĆ JAKE UD. ANTE ROĐ. ROGOŠIĆ		
2. Na suvlasnički dio: 4 (18/80)			
2.1	Pred. 28. srpnja 1976. Z-2109/76 Na temelju ugovora o zajmu "Split, 26. srpnja 1976. god.", a na teret 18/80 dijela čest. zgr. 539 vlasništva Prančić Mije pok. Ante, uknjižuje se ugovorno pravo zaloga u iznosu od dinara četrdesetpettisuća sa 2% godišnjih kamata i 2% godišnjih zateznih kamata u slučaju neuredne otplate duga do podmire, te još din. četiritisućeipetsto (4.500,00) na ime kaucije za eventualne troškove, sve u korist: INVESTICIONO-KOMERCIJALNA BANKA SPLIT, SPLIT	45.000,00 DIN	
2.2	Zaprimljeno 01.07.2015.g. pod brojem Z-1458/2015 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 2812 k.o DUGOPOLJE		na 2.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.06.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SOLIN
Stanje na dan: 05.06.2026. 11:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329525, DUGOPOLJE

Broj ZK uloška: 3188

Broj zadnjeg dnevnika: Z-31931/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4071/2	VRT				
		UKUPNO:				

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DUGOPOLJE POLJOPRIVREDNA ZADRUGA, OIB: 07618602818, TRG FRANJE TUĐMANA 2, 21204 DUGOPOLJE	

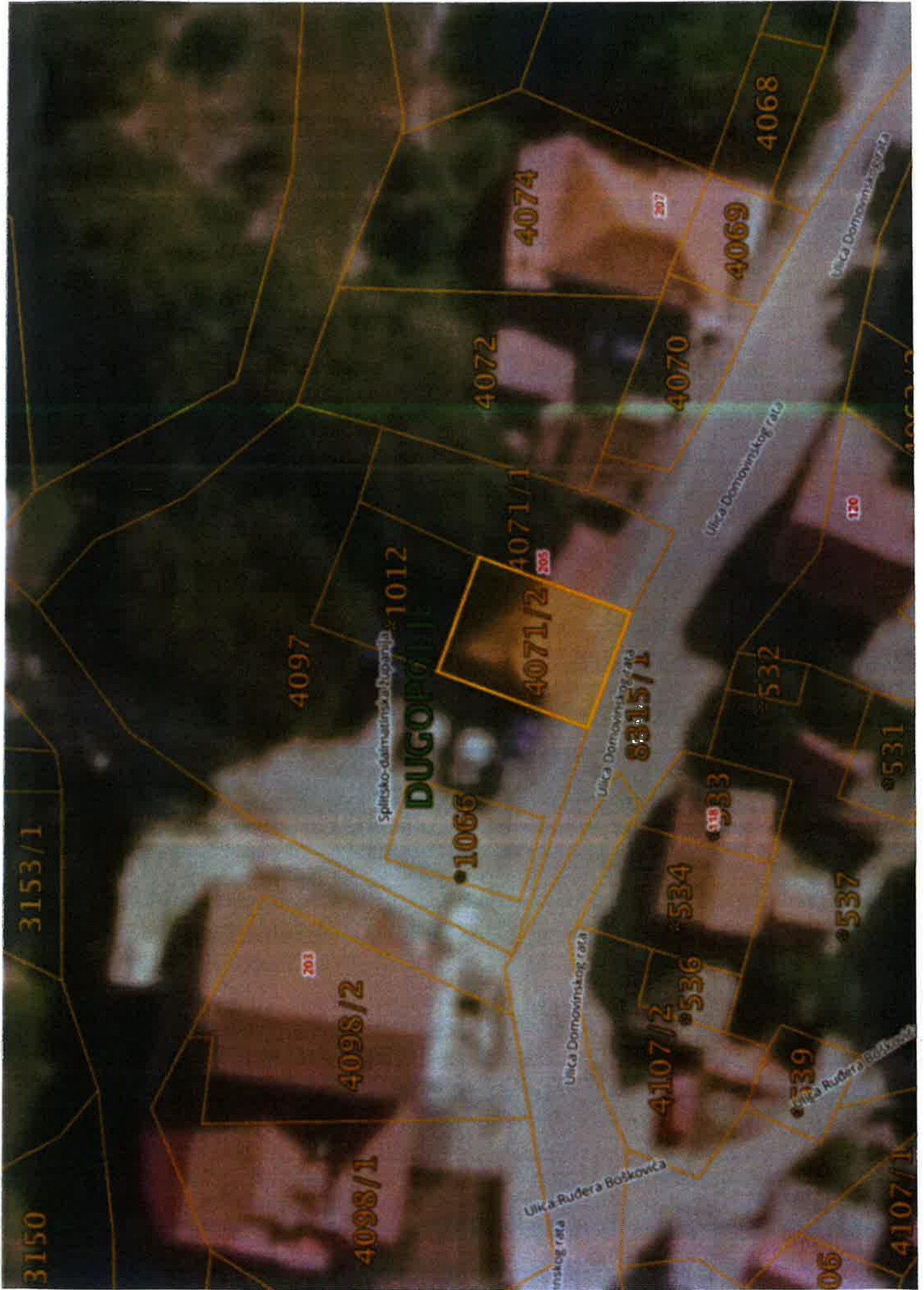
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 27.07.2022.g. pod brojem Z-31931/2022 Prvenstveni red upisa: Z-35636/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, predlagatelja Dugopolje poljoprivredna zadruga, Trg F. Tuđmana 2, OIB: 57559437486 na č. zem. 4071/2.	

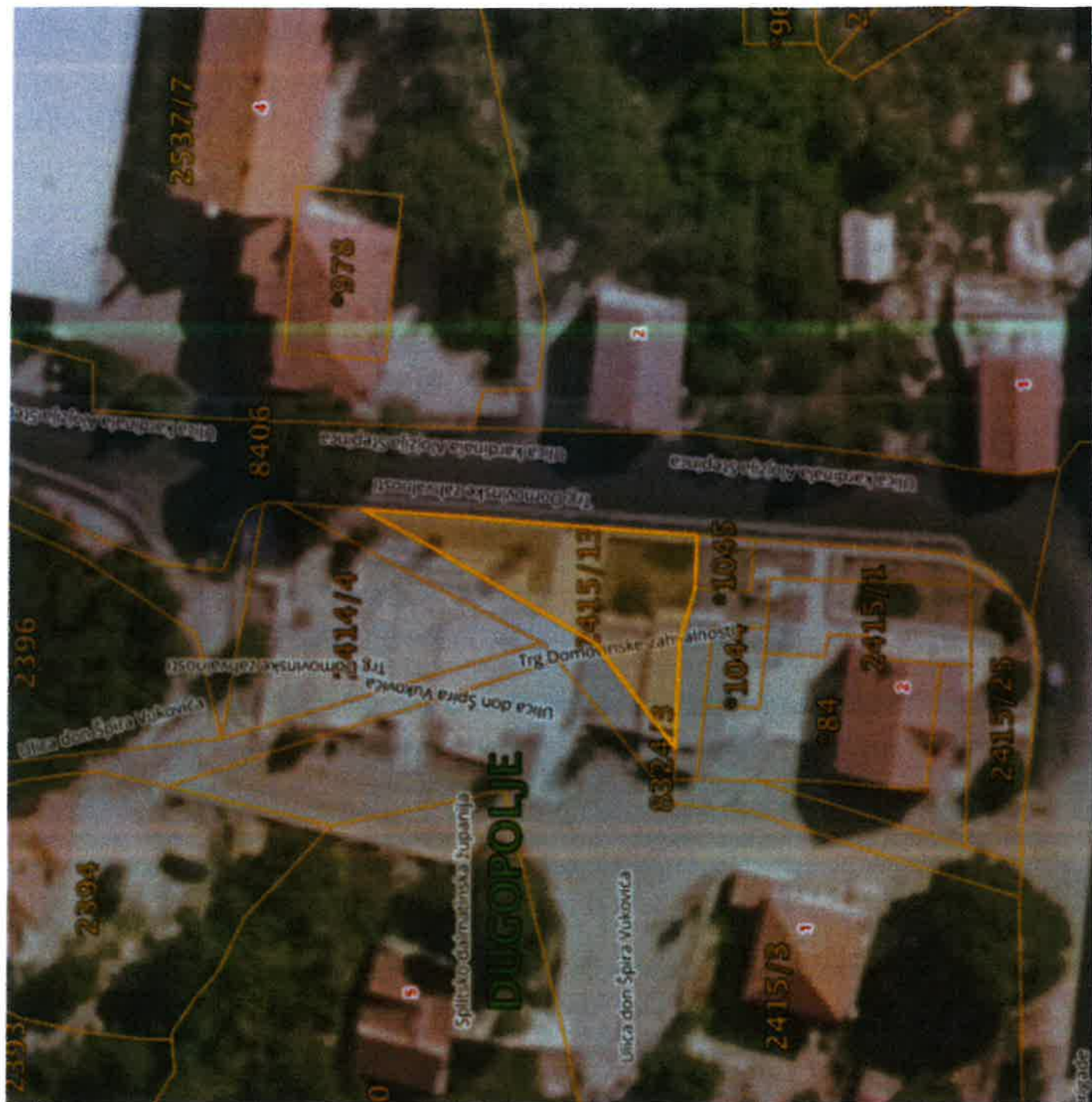
C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.06.2026.







površini od 475 m² se isključuje se iz opće uporabe kao javno dobro.

Članak 4.

Temeljem ove Odluke Općinski sud u Splitu, Poseban zemljišnoknjižni odjel u Solinu provest će u zemljišnim knjigama brisanje uknjižbe javnog dobra u općoj uporabi na nekretnini iz članka 1. ove Odluke, uz istodobni upis tog prava na ime Općine Dugopolje.

Članak 5.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom vjesniku Općine Dugopolje".

KLASA: 024-02/24-01/02

URBROJ: 2181-23-01/01-24-9

Dugopolje, 24. travnja 2024. godine

Predsjednik
OPĆINSKOG VIJEĆA
Alen Smodlaka, v.r.

Na temelju članka 35. i članka 391. Zakona 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, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17) te članka 30. Statuta Općine Dugopolje ("Službeni vjesnik Općine Dugopolje", broj 2/18, 2/20 i 2/21), Općinsko vijeće Općine Dugopolje na 31. sjednici, održanoj 24. travnja 2024. godine, donosi

ODLUKU

o davanju suglasnosti na sklapanje Predugovora o kupoprodaji nekretnina

Članak 1.

Daje se suglasnost Općinskom načelniku Općine Dugopolje na sklapanje Predugovora o kupoprodaji nekretnina s Poljoprivrednom zadrugom Dugopolje i obvezu zaključenja kupoprodajnog ugovora o kupoprodaji nekretnina.

Članak 2.

Prijedlog Predugovora o kupoprodaji nekretnina se prilaže ovoj Odluci i čini njen sastavni dio.

Članak 3.

Ovlašćuje se Općinski načelnik Općine Dugopolje na potpis Predugovora o kupoprodaji nekretnina iz članka 1. ove Odluke.

Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu prvog dana od dana objave u "Službenom vjesniku Općine Dugopolje".

KLASA: 024-02/24-01/02

URBROJ: 2181-23-01/01-24-10

Dugopolje, 24. travnja 2024. godine

Predsjednik
OPĆINSKOG VIJEĆA
Alen Smodlaka, v.r.

Na temelju odredbi članka 86., stavka 3.; članka 89., stavka 1. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23) i članka 30. Statuta Općine Dugopolje ("Službeni vjesnik Općine Dugopolje", broj 2/18, 2/20, 2/21) Općinsko vijeće Općine Dugopolje na 31. sjednici, održanoj dana 24. travnja 2024. godine, donijelo je

ODLUKU

o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja općine Dugopolje

OPĆA ODREDBA

Članak 1.

Donosi se Odluka o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja općine Dugopolje ("Službeni vjesnik Općine Dugopolje", broj 6/04, 6/07, 3/14, 4/14, 3/17, 7/17, 13/19, 14/19 – pročišćeni tekst) u daljnjem tekstu: Izmjena i dopuna.

Pravna osnova za izradu Izmjena i dopuna

Članak 2.

Pravna osnova za izradu i donošenje Izmjena i dopuna su članci 86., 88. i 89., Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23), u daljnjem tekstu: Zakon.

Razlozi za izradu Izmjena i dopuna

Članak 3.

Razlozi za izradu Izmjena i dopuna iz članka 1. ove Odluke su sljedeći:

- promjena namjene površina koje su u Prostornom planu uređenja općine Dugopolje u sklopu proizvodno-poslovne zone Podi Zapad označene kao površine športsko-rekreacijske namjene (oznaka R2 i R5) u zemljišta proizvodno-poslovne namjene,

Ugovorne strane:

DUGOPOLJE POLJOPRIVREDNA ZADRUGA, OIB: 07618602818, Dugopolje, Trg Franje Tuđmana 2. zastupana po upraviteljici Nedjeljko Šimić, OIB: 57559437486, Split, Sirišćevićeva 2. kao prodavatelj, s jedne strane, (u daljnjem tekstu: Prodavatelj)

i

Republika Hrvatska, Splitsko dalmatinska Županija, OPĆINA DUGOPOLJE, Dugopolje, Trg Franje Tuđmana 1. OIB 57240842564, zastupana po načelniku Perici Bosančiću, dipl.ing.el. kao kupac (u daljnjem tekstu: Kupac)

sklapaju dana 2024.god. u Dugopolju, slijedeći:

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

Članak 1.

Ugovorne stranke prethodno suglasno konstatiraju:

- da je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Poseban zemljišnoknjižni odjel Solin, nekretnina označena kao čest.zem. 4071/2, upisana u zk.ul. 3188, k.o. Dugopolje uknjižena na ime prodavatelja Dugopolje poljoprivredna zadruga, za cijelo.
- da je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Poseban zemljišnoknjižni odjel Solin, nekretnina označena kao čest.zem. 4071/1, upisana u zk.ul. 636, k.o. Dugopolje uknjižena na ime Prančić Ivka pok. Mije i dr. za odgovarajuće suvlasničke udjele, te je prodavatelj kao stvarni i neprijeporni vlasnik iste nekretnine inicirao pred nadležnim Općinskim sudom u Splitu, Poseban zemljišnoknjižni odjel Solin pojedinačni ispravni postupak koji se vodi pod br. Z- 46602/2023, radi upisa svog prava vlasništva na istoj nekretnini, za cijelo.
- da su u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Poseban zemljišnoknjižni odjel Solin, nekretnine označene kao čest.zgr. 1075, čest.zgr. 1080 i čest.zem. 2415/4, upisane u zk.ul. 1853, k.o. Dugopolje uknjižene na ime Općenarodna inovina, a kao nosilac prava korištenja Poljoprivredna zadruga „Dugopolje“, za cijelo.
- da je glede pravnog stanja predmeta kupoprodaje kupcu na današnji dan prezentiran zemljišno-knjižni izvadak za navedene nekretnine.

Članak 2.

Polazeći od zajedničkih utvrđenja iz prethodnog članka ovog Predugovora ugovorne stranke su složne da se prodavatelj obvezuje nekretnine koje su predmet ovog Predugovora prodati isključivo kupcu Općini Dugopolje, pa ovim predugovorom ugovorne strane preuzimaju obvezu na zaključenje kupoprodajnog ugovora o kupoprodaji nekretnina opisanih u članku 1. ovoga Predugovora, sa slijedećim bitnim sastojcima glavnog ugovora:

- prodavatelj kao stvarni i neprijeporni vlasnik prodaje, a kupac kupuje, nekretnine pobliže opisane u članku 1. ovog Predugovora i to baš:

- nekretninu označenu kao čest.zem. 4071/2, upisana u zk.ul. 3188, k.o. Dugopolje,
- nekretninu označenu kao čest.zem. 4071/1, upisana u zk.ul. 636, k.o. Dugopolje,
- dio nekretnine označene kao čest.zgr. 1075, k.o. Dugopolje i to u naravi prostorije u prizemlju zgrade i to prostor trgovine sa skladišnim prostorom, prostor ljekarne – prodajni i skladišni dio, ured, sanitarni čvor, dok je preostali dio nekretnine označene kao čest.zgr. 1075, k.o. Dugopolje u vlasništvu i posjedu Općine Dugopolje, što stranke potvrđuju svojim potpisom na ovom Predugovoru o kupoprodaji nekretnina.
- čest.zgr. 1080 i čest.zem. 2415/4, upisane u zk.ul. 1853, k.o. Dugopolje, u stvarnom su vlasništvu i posjedu Općine Dugopolje, dok je Poljoprivredna zadruka Dugopolje samo formalno upisana kao vlasnik istih nekretnina u zemljišnim knjigama.

Članak 3.

Ugovorne strane su suglasne, kako su prethodno regulirale međusobne odnose u pogledu vlasništva i svih vlasničkopravnih ovlaštenja glede nekretnina označenih kao čest.zgr. 1080 i čest.zem. 2415/4, upisane u zk.ul. 1853, k.o. Dugopolje, te dio čest.zgr. 1075, k.o. Dugopolje što u naravi predstavlja Dom kulture i prostorije na katu zgrade, slijedom čega ugovorne strane suglasno potvrđuju pravo vlasništva Općine Dugopolje na navedenim nekretninama.

Kupoprodajna cijena za nekretnine označene kao čest.zem. 4071/2, upisana u zk.ul. 3188, k.o. Dugopolje, čest.zem. 4071/1, upisana u zk.ul. 636, k.o. Dugopolje, te dio čest.zgr. 1075, upisana u zk.ul. 1853, k.o. Dugopolje i to u naravi prostorije u prizemlju zgrade i to prostor trgovine sa skladišnim prostorom, prostor ljekarne – prodajni i skladišni dio, ured, sanitarni čvor iznosi 160.000,00 eura (slovima: stošezdesettisućaeura), a sve u skladu s nalazom i mišljenjem sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Kupac se obvezuje odmah, a najkasnije u roku od 30 (trideset) dana od dana sklapanja ovog Predugovora o kupoprodaji nekretnina isplatiti prodavatelju dio kupoprodajne cijene u iznosu od 100.000,00 eura (slovima: stotisućaeura) u korist računa prodavatelja broj IBAN HR 7924070001100578770 otvoren kod OTP banke.

Iznos od 100.000,00 eura (slovima: stotisućaeura) isplaćen prodavatelju po sklapanju ovog predugovora jeste kapara kao odustatnina, što pretpostavlja jasnu volju ugovornih stranaka da, ukoliko kupac odustane od zaključenja glavnog ugovora gubi iznos kapare u cijelosti, odnosno, u slučaju da prodavatelj odustane od zaključenja glavnog ugovora dužna je kupcu vratiti dvostruki iznos kapare.

Stranke su suglasne da će pristupiti sklapanju glavnog Ugovora o kupoprodaji i priznanju prava vlasništva predmetnih nekretnina označenih kao čest.zem. 4071/2, upisana u zk.ul. 3188, k.o. Dugopolje, čest.zem. 4071/1, upisana u zk.ul. 636, k.o. Dugopolje, čest.zgr. 1075, čest.zgr. 1080, čest.zem. 2415/4, upisane u zk.ul. 1853, k.o. Dugopolje, nakon što prodavatelj kod nadležnog suda ishodi upis svog prava vlasništva na nekretninama označenim kao čest.zgr. 1075, čest.zgr. 1080, čest.zem. 2415/4, upisane u zk.ul. 1853, k.o. Dugopolje, te čest.zem. 4071/1, upisana u zk.ul. 636, k.o. Dugopolje, na svoje ime za cijelo i to najkasnije u roku od 8 (osam) dana od dana ishoda upisa njegova prava vlasništva u zemljišnim knjigama.

Obvezu plaćanja preostalog dijela kupoprodajne cijene stranke će utvrditi u Ugovoru o kupoprodaji nekretnina.

Članak 4.

Ugovorne stranke su složne da će pristupiti zaključenju Ugovora o kupoprodaji i priznanju prava vlasništva sa bitnim elementima glavnog ugovora kako je to navedeno u prethodnom članku.

Glavni (konačni) ugovor sadržavati će izričito ovlaštenje prodavatelja da se kupac može autonomno uknjižiti kao vlasnik nekretnina koje su predmet tog ugovora (*clausula intabulandi*).

Uknjižba prava vlasništva na ime kupca, samostalno bez sudjelovanja prodavatelja, podrazumijeva da su stranke zaključile glavni ugovor i da je kupoprodajna cijena u cijelosti isplaćena prodavatelju, za nekretnine koje su predmet kupoprodaje.

Članak 5.

Prodavatelj ovlašćuje kupca da bez njegovog daljnjeg pitanja, znanja, sudjelovanja i odobrenja, upravo temeljem ovog Predugovora o kupoprodaji nekretnine zatraži i postigne predbilježbu prava vlasništva, u zemljišnim knjigama na nekretninama koje su predmet ovog Predugovora na svoje ime, i to baš na:

- nekretninu označenu kao čest.zem. 4071/2, upisana u zk.ul. 3188, k.o. Dugopolje,
- nekretninu označenu kao čest.zem. 4071/1, upisana u zk.ul. 636, k.o. Dugopolje,
- nekretnine označene kao čest.zgr. 1075, čest.zgr. 1080 i čest.zem. 2415/4, upisane u zk.ul. 1853, k.o. Dugopolje.

Članak 6.

Ugovorne stranke su nadalje složne da je cijena nekretnina koje su predmet kupoprodaje ukupno 160.000,00 eura (slovima:stošezdesettisućaeura) te da će isti iznos biti i u Ugovoru o kupoprodaji nekretnina.

Članak 7.

Kupac stupa u posjed nekretnina koji su predmet ovog predugovora o kupoprodaji nekretnina, danom sklapanja glavnog ugovora, a prodavatelj se obvezuje kupcu predati te nekretnine u vlasnički posjed oslobođene od svih tereta, osoba i stvari.

Članak 8.

Prodavatelj jamči da kupljene nekretnine nisu opterećena nikakvim teretima (hipoteka, fiducija i dr.).

Članak 9.

Ugovorne stranke su složne da porez na promet nekretninama plaća kupac.

Članak 10.

Eventualne sporove stranke će pokušati riješiti dogovorom, za slučaj spora ugovaraju stvarnu i mjesnu nadležnost Općinskog suda u Splitu.

Članak 11.

Ovaj Predugovor sačinjen je u 4 (četiri) istovjetnih primjeraka od čega svakoj stranci pripada po 2 (dva) primjerka.

Članak 12.

Stranke su suglasne da ovaj Predugovor predstavlja njihovu pravu volju, te ga u znak suglasnosti vlastoručno potpisuju.

PRODAVATELJ:

KUPAC:

Dugopolje poljoprivredna zadruga
Upraviteljica
Nedjeljka Šimić

Općina Dugopolje
Općinski načelnik
Perica Bosančić, dipl.Ling.el.



202400151100

**REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
PROCJENITELJSKO POVJERENSTVO SDŽ
IZUZEV PODRUČJA GRADA SPLITA I GRADA
KAŠTELA**

KLASA: 364-01/24-0001/0192
URBROJ: 2181/1-18-01/03-24-0002
Split, 19.04.2024. godine

OPĆINA DUGOPOLJE

PREDMET: Očitovanje procjeniteljskog povjerenstva o usklađenosti procjembenog elaborata sa zakonskim odredbama

Na procjeniteljsko povjerenstvo Splitsko-dalmatinske županije od strane Općine Dugopolje dostavljen je procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine označene kao k.č.z. *1075 k.o. Dugopolje, izrađen od Marije Šarić Leko, broj predmeta 24-30-PVN.

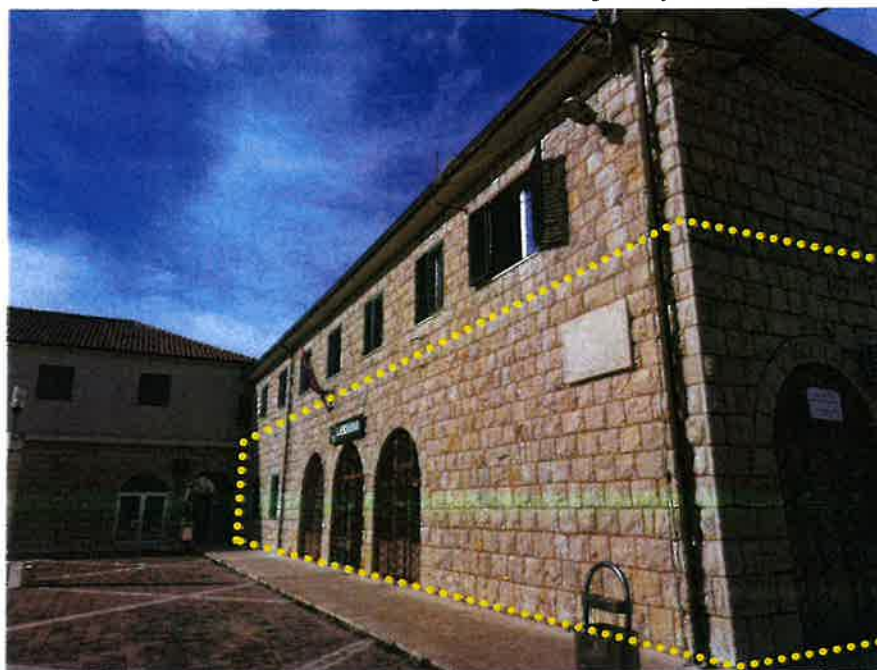
Na sjednici procjeniteljskog povjerenstva Splitsko-dalmatinske županije dana 18.04.2024. jednoglasno je izglasano mišljenje o usklađenosti dostavljenog procjembenog elaborata s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Donosi se mišljenje kako je Elaborat usklađen s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnine (NN, 78/15) i Pravilniku o metodama procjene nekretnina (NN, 105/15).

**ZAMJENICA PREDSJEDNICE
POVJERENSTVA**

Ivana Parčina dipl.oec





PREDMET:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
NEKRETNINA:	POSLOVNI PROSTORI NA ETAŽI PRIZEMLJA ZGRADE MJEŠOVITE NAMJENE
LOKACIJA:	Č.zgr. *1075, k.o. Dugopolje Anagrafske oznake Trg Franje Tuđmana 1, Dugopolje
NARUČITELJ:	OPĆINA DUGOPOLJE Trg Franje Tuđmana 1, 21204 Dugopolje OIB: 57240842564
SVRHA:	KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA Privođenje namjeni u skladu sa UPU naselja Dugopolje
TD:	24-30-PVN
DATUM:	Split, ožujak/24
OVLAŠTENJE SUDSKOG VJEŠTAKA I PROCJENITELJA:	RH, Županijski sud u Splitu, Ured predsjednika, Broj: 4 Su-125/2022-5 od 24.02.2022., Split
IZRADILA:	Marija Šarić Leko, stalni sudski vještak i procjenitelj
SURADNIK:	Marija Šimac, građ. teh.
ODGOVORNA OSOBA U STING d.o.o.:	Marija Šarić Leko, dipl.ing.građ.

Digitally signed by
Marija Šarić Leko
Date: 2024.04.05
09:01:33 +02'00'



• SADRŽAJ

1	SAŽETAK PROCJENE:	3
2	ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, POTANKOM PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM PREMA POLOŽAJU U ŠIREM OKRUŽENJU NA TEMELJU KATASTARSKOG PLANA ILI DRUGOG KARTOGRAFSKOG PRIKAZA, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA	4
2.1	ZADATAK	4
2.2	OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE	4
2.3	IDENTIFIKACIJA S OBIROM NA KATASTARSKI PLAN, ZEMLJIŠNE KNJIGE I PROSTORNI PLAN	5
3	REZULTATI OČEVIDA S KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM OBILJEŽJIMA	8
3.1	REZULTATI OČEVIDA SA KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA	8
3.2	STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE S OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA	10
4	UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČE NA VRIJEDNOST	10
5	PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA	11
5.1	IZVADAK IZ SUSTAVA E NEKRETNINE OD STRANE SUDSKOG VJEŠTAKA	11
5.2	ANALIZA POREDBENIH NEKRETNINA	11
6	PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	12
6.1	BAZNI INDEKS	12
6.2	KOREKCIJSKI FAKTOR MEĐUVREMENSKOG IZJEDNAČENJA	12
6.3	NETO KORISNA POVRŠINA	13
6.4	UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	13
6.5	KAMATNA STOPA NA NEKRETNINU	13
6.6	ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA GRAĐEVINE	14
6.1	TROŠKOVI GOSPODARENJA	14
6.1	FK MATRICA	15
7	OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE	15
7.1	POREDBENA METODA	16
7.2	PRIHODOVNA METODA	16
7.3	ODABRANI MODEL PRORAČUNA	17
8	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ODNOSNO DRUGE ANALIZE SUKLADNO OPĆIM VRIJEDNOSNIM ODNOSIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA, KAKVOĆI NEKRETNINE I ODABRANOJ METODI I POSTUPKU SA STATISTIČKOM OBRADOM I ISKLJUČENJEM NEUOBICAJNIH OKOLNOSTI	18
9	ZAKLJUČAK	20
10	POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	20
10.1	PRIMIJENJENI PROPISI, STRUČNA I ZNANSTVENA LITERATURA	20
11	OVLASĆENJE	22
12	PRILOZI	23
12.1	IZVADAK IZ ZK	23
12.2	KOPIJA KATASTARSKOG PLANA	25
12.3	IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	26
12.4	SKICA MJERENJA	28

1 SAŽETAK PROCJENE:

Naručitelj procjene:	OPĆINA DUGOPOLJE	
OIB:	57240842564	
Dan pregleda nekretnine:	4.3.2024	
Dan kakvoće:	9.6.2006	
Dan vrednovanje:	4.3.2024	
Bazni indeks cijena nekretnina za područje Jadrana:	168,50	
Nekretnina	POSLOVNI PROSTOR	
Namjena prema UPU naselja Dugopolje	D1	
Cjenovni blok:	Dugopolje građevinsko područje	
Zk ulozak OS Split, ZK odjel Solin	1853	
č.zgr.	*1075	
oznaka	Zgrada, Trg Franje Tuđmana 1	
k.č.z	*1075	
k.o.	Dugopolje	
Površina poslovnog prostora	m ²	149,25
Jedinična cijena zakupa	€/m ²	8,59
Prihodovna vrijednost	€	188.189,47
Tržišna vrijednost -zaokruženo	€	188.200,00
Jedinična vrijednost	€/m ²	1.260,97

Zaokruživanje cijena u skladu sa Uputom o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, klase:364-04/21-01/2; Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31 u Zagrebu, 08.05.2023. god.

Procjenitelj:

Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ.

2 ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, POTANKOM PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM PREMA POLOŽAJU U ŠIREM OKRUŽENJU NA TEMELJU KATASTARSKOG PLANA ILI DRUGOG KARTOGRAFSKOG PRIKAZA, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA

2.1 ZADATAK

Temeljem narudžbenice izdane od **OPĆINE DUGOPOLJE, Trg Franje Tuđmana 1, 21204 Dugopolje**, OIB: 57240842564, potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti poslovnog prostora u prizemlju zgrade mješovite namjene radi kupoprodaje nekretnine putem javnog natječaja i privođenja javnoj namjeni u skladu sa UPU naselja Dugopolje. Poslovni prostor neto korisne površine 149,35 m² nalazi se u istočnom dijelu zgrade oznake k.č.zgr.1075, K.O. Dugopolje, na etaži prizemlja.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine, a dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavna za procjenu vrijednosti nekretnine.

Za dan vrednovanja uzima se dan: **04.03.2024. god.**

Za dan kakvoće uzima se dan: **09.06.2006. god.**

Predmetna nekretnina označena kao č.zgr. *1075, k.o. Dugopolje, prema UPU naselja Dugopolje, čije izmjene i dopune su objavljene u "Službeni vjesnik Općine Dugopolje 3/06, 9/17, 9A/17, 5/22, s datumom donošenja 27.06.2022. te stupanjem na snagu 8 dana od objave, odnosno 05.07.2022. god, nalazi se unutar javne i društvene namjene, D1 - upravna.

Prema UPU naselja Dugopolje –("Službeni vjesnik Općine Dugopolje" broj 03/2006 objavljen 09.06.2006.) predmetna nekretnina se nalazi unutar područja javne namjene D4.

Prema PPUO Dugopolje –("Službeni vjesnik Općine Dugopolje" broj 06/2004, objavljen 14.12.2004.god.), predmetna nekretnina se nalazi unutar građevinskog područja naselja – izgrađeni dio.

S obzirom na naveden podatke odabire se:

Za dan vrednovanja, dan izrade vještva i to 04.03.2022. god.

Za dan kakvoće dan 09.06.2006.god.

2.2 OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmet procjene je poslovni prostor na etaži prizemlja, zgrade mješovite namjene, u istočnom dijelu. Zgrada je građena kao masivna građevina katnosti P+1, upisane tlocrtne površine 594 m². Pristup nekretnini je osiguran, te je nekretnina pregledana i fotodokumentirana.

Poslovni prostor će se procijeniti temeljem zatečenog stanja, dostupnih podataka iz ZKUL i stanja zgrade u kojoj se nalazi.

2.3 IDENTIFIKACIJA S OBZIROM NA KATASTARSKI PLAN, ZEMLJIŠNE KNJIGE I PROSTORNI PLAN

Zemljišne i katastarske oznake NISU usklađene.

k.o. Dugopolje						PPUO Dugopolje		
Redni broj	Čestica zgrade	Katastarska čestica	ZK uložak	Površina (m ²)	Oznaka zemljišta	Namjena	kis GP	kategorija
1	*1075	*1075	1853	594,00	Zgrada, Trg Franje Tuđmana 1	GPNI	0,75	I

Položaj s obzirom na katastarski plan



<https://oss.uredjenazemlja.hr/map>

IDENTIFIKACIJA U POGLEDU PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Položaj s obzirom na prostorno plansku dokumentaciju-korištenje i namjena prostora prema UPU naselja Dugopolje - III. ID ("Službeni vjesnik Općine Dugopolje" broj 4/20, javni uvid od 19.05.2022.god.)

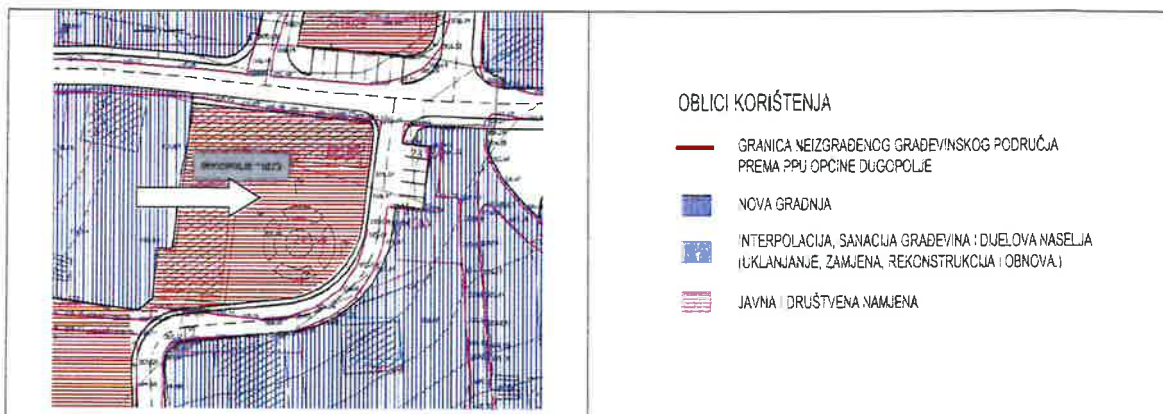
Korištenje i namjena prostora/površina

	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA  D1 - UPRAVNA D3 - ZDRAVSTVENA, PREDŠKOLSKA, ŠKOLSKA D5 - KULTURNA D7 - VJERSKA
--	--

Izmjene i dopne UPU-a naselja Dugopolje

Način i uvjeti gradnje

("Službeni vjesnik Općine Dugopolje" broj 4/20, javni uvid od 19.05.2022.god.)



IDENTIFIKACIJA U POGLEDU PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE-PREMA NAČELU PRETHODNOG UČINKA

Položaj s obzirom na prostorno plansku dokumentaciju-korištenje i namjena prostora prema UPU naselja Dugopolje ("Službeni vjesnik Općine Dugopolje" broj 3/06, objavljen 09.06.2006)



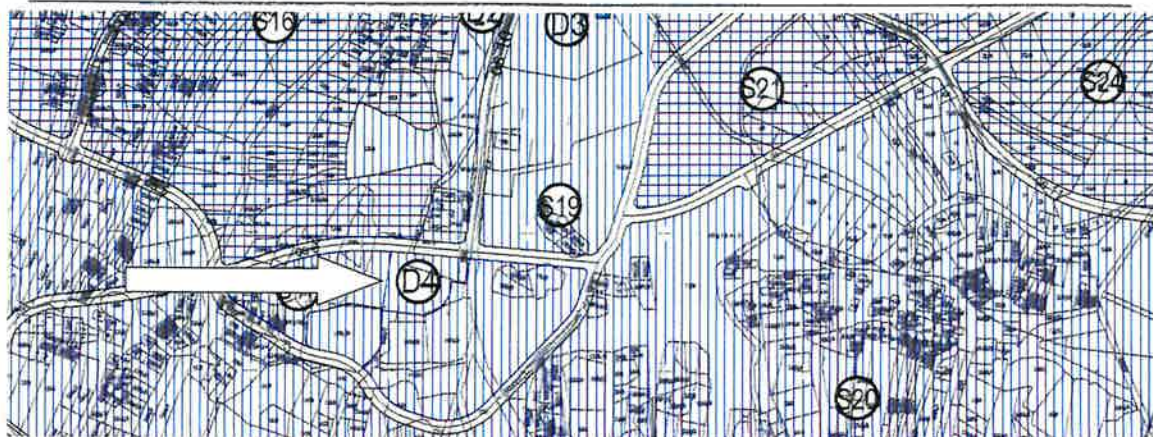
SLUŽBENI VJESNIK

OPĆINE DUGOPOLJE

GODINA X

DUGOPOLJE, 9. lipnja 2006. godine

BROJ 3



Položaj s obzirom na prostorno plansku dokumentaciju-korištenje i namjena prostora prema PPUO Dugopolje
("Službeni vjesnik Općine Dugopolje" broj 6/04, objavljen 09.06.2006)



SLUŽBENI VJESNIK

OPĆINE DUGOPOLJE

GODINA VIII

DUGOPOLJE, 14. prosinca 2004. godine

BROJ 6



6. Naiveći dopušteni koeficijent izgrađenosti za stambene građevine u naseljima iznosi:

- za slobodno stojeće građevine 0,30,
- za dvojne građevine 0,40,
- za građevne u nizu 0,45.

Naiveći dopušteni koeficijent iskorištenosti za izgradnju stambenih građevina iznosi 0,75.

3 REZULTATI OČEVIDA S KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNOSTI I DRUGIM ODLUČNIM OBILJEŽJIMA

Dan pregleda nekretnine: 04.03.2024.god.

Opseg obilaska: Obavljen je vizualni pregled nekretnine i fotodokumentiran.

Korištena dokumentacija: ZK izvadak, katastarski prerin, izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

3.1 REZULTATI OČEVIDA SA KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA



Sl.5: ljekarna



Sl.6: praonica posuđa

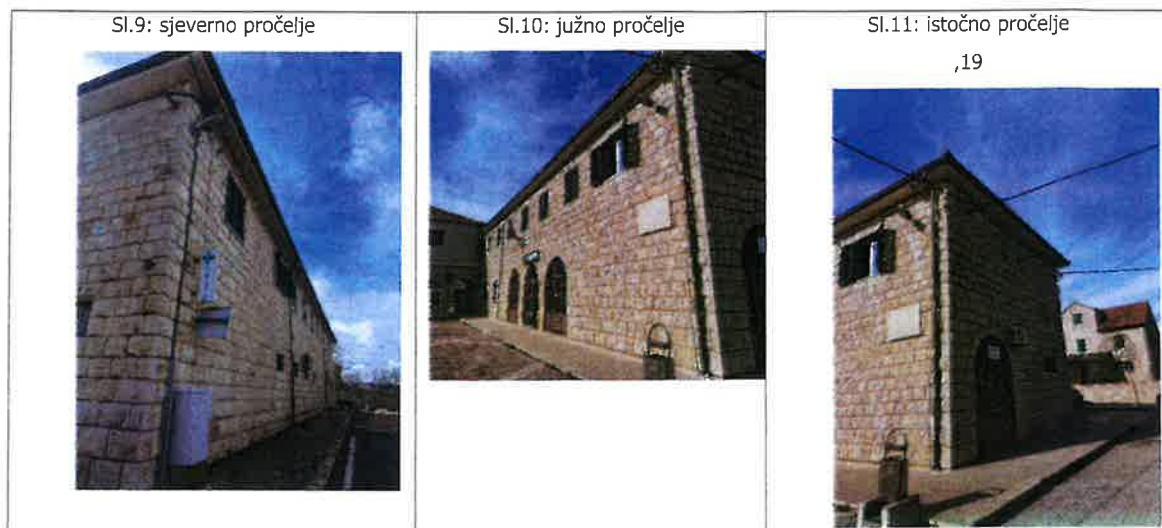


Sl.7: laboratorij



Sl.8: wc i ormarić za čuvanje zapaljivih stvari





3.2 STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE S OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNOSTI I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA

Predmet procjene su poslovni prostori na etaži prizemlja zgrade mješovite namjene.

Prema stanju na terenu, predmetni poslovni prostor je orijentacije sjever-istok, a sastoji se od ureda površine 19,38 m², laboratorija površine 18,08 m², prostor za izdavanje lijekova i medicinskih proizvoda s prostorom za savjetovanje pacijenata površine 35,17 m², skladišnog prostora 1 površine 20,48 m², prodajnog prostora površine 27,24 m², skladišnog prostora 2 površine 14,06 m², prostora voditelja ljekarne površine 8,52 m², te praonica posuđa površine 6,42 m², anografske oznake Trg Franje Tuđmana 1, Dugopolje.

Ukupna NKP predmetnog poslovnog prostora iznosi **149,35 m²**.

Poslovni prostor je uredno održavan.

Okolna zemljišta izgrađena su stambenim i stambeno poslovnim zgradama.

Vrijednost nekretnine procijenit će se s obzirom na važeću zakonsku regulativu kao i dostupne podatke.

4 UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI KOJA UTJEČE NA VRIJEDNOST

Opis nekretnine :	poslovni prostor na etaži prizemlja
Ocjena položaja lokacije	vrlo dobra lokacija (ima karakteristike mirne stambene lokacije u središtu naselja ili na lokaciji koja je na drugi način povoljna i ima veliku potražnju. Višestambene zgrade i obiteljske kuće sa zelenilom i dobrom infrastrukturom)
Cjenovni blok:	Dugopolje-građevinski dio
Pristup:	osiguran
Buka:	Nema utjecaja
Zagađenje:	Nema utjecaja
Priključak na komunalnu infrastrukturu:	DA
Način gradnje:	masivna konstrukcija
Unutarnja obrada zidova i stropova:	ožbukani i obojani, zidovi dijelom u kuhinji i sanitarnom čvoru obloženi ker. pločicama
Unutarnja stolarija:	drvena

Završna obrada podova:	parket/ker. pločice ovisno o namjeni prostorije
Vanjski otvori:	ALU otvori s dvostrukim staklom
Zaštita od sunca:	ALU grilje na južnom pročelju, na istočnom i sjevernom pročelju su ugrađene metalne šipke
Grijanje/hlađenje:	klima uređaj
NKP (m ²):	149,35 m ²
hsv (m):	3,62 m

5 PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

5.1 Izvadak iz sustava e nekretnine od strane sudskog vještaka

Za potrebe procjene vrijednosti nekretnine pregledan je izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena – zakup poslovnog prostora. Unutar istog cjenovnog bloka odabrano je ukupno 5 poredbenih nekretnina koje prema veličini, izgledu i lokaciji imaju najbližnja obilježja s procjembenim stanom.

R.br.	Vrsta ugovora	Vrsta nekretnine	k.o.	k.č.z.	Namjena	Površina u prometu (m ²)	Ugovorena mjesečna zakupnina (€)	Jedinični iznos (€/m ²)	Datum ugovora	Cjenovni blok	Evaludija
1	Z	PP	Dugopolje	5861/154	uredska	420,00	2.300,00	5,48	28.1.2022	Podi-poslovna namjena	PE
2	Z	PP	Dugopolje	5861/103	uredska	301,00	2.408,00	8,00	8.4.2022	Podi-poslovna namjena	PE
3	Z	PP	Dugopolje		uredska	43,70	349,00	7,99	19.9.2022	Podi-poslovna namjena	PE
4	Z	PP	Dugopolje	5861/299	uredska	49,00	396,59	8,09	22.3.2022	Podi-poslovna namjena	PE
5	Z	PP	Dugopolje	5861/103	uredska	95,00	800,00	8,42	28.12.2021	Podi-poslovna namjena	PE

Nekretnina pod brojem 3 isključuje se iz daljnje analize budući za istu nedostaju položajna obilježja.

5.2 Analiza poredbenih nekretnina



Nekretnina 1



Nekretnina 2



Nekretnina 4



Nekretnina 5

6 PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

6.1 Bazni indeks

Bazni indeks cijena nekretnina za područje Jadran prema: <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena>, tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina Bazni indeksi, 2015. = 100¹⁾Jadran

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a				
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,80
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,34
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,18
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,51
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,28
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,52
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,80
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,87
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,65
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,86
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,50

6.2 Korekcijski faktor međuvremenskog izjednačenja

-Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje cijena najma poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše 4 godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

R.br.	Datum	Bazni indeks na dan ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B/A)
1	28.1.2022	147,28	168,50	1,1441
2	8.4.2022	151,50		1,1122
3	19.9.2022	155,80		1,0815
4	22.3.2022	147,28		1,1441
5	28.12.2021	142,51		1,1824

6.3 Neto korisna površina

Red. br.	Etaža	Namjena		Prostorije	Korisne površine u m ²		Ocjena korisne vrijednosti	Korisna vrijednost korisnih površina (m ²)
		Korisna	Pomoćna		Posebni dio	Sporedni dio		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	P	x		ured	19,38		1,00	19,38
				laboratorij	18,08		1,00	18,08
				prostor za izdavanje lijekova	35,17		1,00	35,17
				skladišni prostor s pristupom na trg	20,48		1,00	20,48
				prodajni prostor	27,24		1,00	27,24
				skladišni prostor	14,06		0,50	7,03
				prostor voditelja ljekarne	8,52		1,00	8,52
				praonica posuda	6,42		1,00	6,42
Σ								149,35

Predmetni dio zgrade je u cijelosti premjeren, te prema stanju na terenu (NKP) iznosi **149,35 m²** korisne površine.

Procjena se vrši temeljem premjerenog stanja nekretnine.

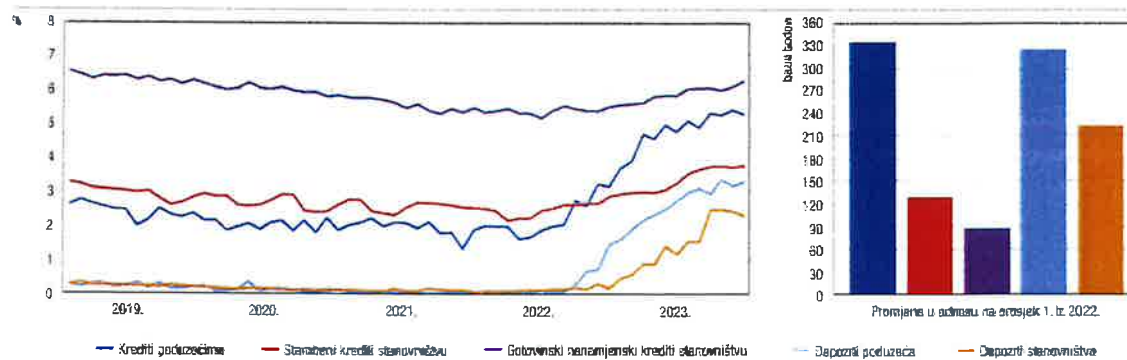
6.4 Utjecaj buke i zagađenja na vrijednost nekretnine

Utjecaj buke i zagađenja na procjembenu nekretninu ne postoji.

6.5 Kamatna stopa na nekretninu

Odabire se orijentacijska kamatna stopa prema prilogu 13 Pravilnika, s obzir na vrstu nekretnine i prilagođavanje iznosi 5,75%.

Slika 12. Kamatne stope na prvi put ugovorene kredite te oročene depozite poduzeća i stanovništva



Napomena: Podaci do prosinca 2022. odnose se na kredite odnosno depozite u kunama i valutama indeksiranim uz kunu te summa i valutama indeksiranim uz euro, a od siječnja 2023. na kredite i depozite u eurima i valutama indeksiranim uz euro. Podaci se odnose na prvi put ugovorene kredite odnosno prvi put oročene depozite, pri čemu su kod depozita iskazana oročenja do 1. mjeseca.

Izvor: HNB

6.6 Održivi vijek korištenja građevine

Održivi vijek korištenja građevine prema prilogu 9. Pravilnika, za masivne zgrade iznosi od 50-120.god. te se odabire vrijednost 100 god. svih vrsta iznosi cca 100. god.

Napomena: dobrim održavanjem i osuvremenjavanjem produžuje predviđeni vijek trajanja nekretnine.

6.1 Troškovi gospodarenja

Troškove gospodarenja čine troškovi upravljanja nekretninom, troškovi održavanja, rizik gubitka najamnine i pogonski (režijski) troškovi. Troškovi gospodarenja utvrđeni su na temelju iskustvenih stopa za gospodarenje sličnim nekretninama, te se kreću u rasponu od 18-35 % ukupnog godišnjeg prihoda od najamnine/zakupa.

Troškovi upravljanja su troškovi radne snage i uređaja potrebnih za rad, troškovi nadzora, troškovi revizija završnih računa i vođenja poslovanja, iskazani su kao postotak ukupnog godišnjeg prihoda od najamnine/zakupa na temelju iskustvenih stopa u rasponu od 3-12%¹, te se procjenjuju na **8%**

Troškovi održavanja su troškovi nastali zbog istrošenosti, starenja i utjecaja atmosferičkih, uključuje troškove redovitog i izvanrednog održavanja te trošak poboljšica, može se iskazati i preko stvarnih troškova izraženih u kn/m² ili preko postotka ukupnog godišnjeg prihoda od najamnine/zakupa. Trošak održavanja kreće se u rasponu od 7-25%², te se za ovu nekretninu odabiru na **20%** s napomenom da su ukalkulirani troškovi osuvremenjavanja.

Rizik gubitka najamnine obuhvaća nenaplativne zaostatke, trošak naplate potraživanja pravnim putem, raskida ili iseljenje te prazan prostor namijenjen najmu/zakupu, također se iskazuje kao postotak ukupnog godišnjeg prihoda od najamnine/zakupa, prema iskustvenim stopama u rasponu od 2,0-4 %³ za sve vrste nekretnina, te se za ovu nekretninu odabire **3%**.

Pogonski troškovi, režije, ne odbijaju se od ukupnog godišnjeg prihoda ako su razrezani na korisnike.

Troškovi gospodarenja u ljetnom periodu povećani su za pogonske troškove

Troškovi gospodarenja iznose 31%.

¹ Uhliř, Majčica, priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, str.184.

² Uhliř, Majčica, priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, str.185.

³ Uhliř, Majčica, priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, str.185.

6.1 FK matrica

FK MATRICA	A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	• izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude	• vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	• vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda	• vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	• dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda	• dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	• umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda	• dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jako smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	• loša lokacija* • nedovoljna potražnja za vrstom objekta • velika ponuda	• nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	• znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
OČITAVA SE:	2	2	2

Iz tablice FK matrice odabire se 2.

7 OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjene i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Ovisno o vrsti nekretnine ovisi koja će metoda biti primijenjena.

Poredbena metoda, 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 pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene.

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

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

Načelo prethodnog učinka

Prema čl.46. Zakona za potrebe procjene vrijednosti nekretnina površine javne namjene dijele se na

- trajne površine javne namjene
- napuštene površine javne namjene
- buduće površine javne namjene, te se procjenjuju u skladu sa čl.47. Zakona.

Tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene utvrđuje se prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja-načelo prethodnog učinka.



Načelo prethodnog učinka primjenjuje se i kod budućih površina javne namjene, a to su površine u privatnom vlasništvu koje se privode javnoj namjeni u skladu s prostornim planom (buduće površine javne namjene).

7.1 POREDBENA METODA

Temeljem čl. 23 st. 2 Zakona: Za procjenu vrijednosti nekretnine, koristi se poredbena metoda, kojom se utvrđuje vrijednost poredbenim putem iz kupoprodajnih cijena za min. 3 nekretnine (optimalno 5-8) koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja. U postupku poredbenosti uspoređuje se svojstva nekretnina uz korištenje koeficijenta za preračunavanje kojom se preračunavaju razlike u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina (P. čl. 27. st. 2), uz poštivanje uvjeta podudarnosti istih obilježja, te uvjeta odstupanja prikazanih u statističkom proračunu. Kao rezultat poredbenosti dobije se jedinična vrijednost nekretnine koju bi poredbena nekretnina imala u slučaju da ima ista svojstva kao i procjembena nekretnina.

Bitne stavke koje je potrebno zadovoljiti kod primjene poredbene metode

- osigurati dovoljan broj poredbenih nekretnina – najmanje 3, optimalno 5 – 8, čl. 24. st. 1. Zakona
- uvjet vremenskog razdoblja - pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja (P. čl. 7. st. 1)
- eliminacija netipičnih iznosa prije provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, pojedinačno odstupanje kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima (P-cl. 4. st. 3)
- eliminacija neuobičajnih okolnosti nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja
 - pojedinačno odstupanje kupoprodajnih cijena veće od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (P-cl. 4. st. 1)
 - pojedinačno odstupanje kupoprodajnih cijena koja su veća od $\pm$ dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijan) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma) P-cl. 4. st. 2
 - dovoljno podudarna obilježja - razlika u vrijednosti korištenih podataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi $\pm 40\%$ izlazne vrijednosti (P. čl. 35. st. 1. + čl. 19)

7.2 PRIHODOVNA METODA

Za procjenu vrijednosti nekretnina kojima je svrha stvaranje prihoda, najprikladnija je PRIHODOVNA METODA.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1 Opće prihodovne metode (dvotračne) $PV = (PG - VZ \cdot p / 100) \cdot M + VZ$ - odabrana

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; p = kamatna stopa nekretnine; n = predviđeni ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

2. Pojednostavljene prihodovne metode (jednotračne)

- | | |
|----------------------|--------------------------------------|
| - za $OOVK < 50$ god | $PV = PG \cdot M + VZ / q^n$ |
| - za $OOVK > 50$ god | $PV = PG \cdot M$ |
| - za $OOVK < 20$ god | $PV = PG \times M + (VZ - TU) / q^n$ |

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; TU = troškovi uklanjanja; M = multiplikator; n = predviđeni ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

OOVK odnosi se na gospodarsku starost građevine

3. Periodične prihodovne metode $PV = \sum PG_i \cdot q^{-i} + PRV \cdot q^{-n}$

Periodična metoda prikladna je kod promjenjivih prihoda i prihoda koji značajno odstupaju od tržišta.

U slučaju kad je porebno izračunati odvojeno vrijednost zemljišta i vrijednost zgrade najprikladnija je opća ili pojednostavljena metoda, s napomenom da se za OOVK > 50 god. vrijednost zemljišta zanemaruje.

Za procjenu vrijednosti zgrade odabrana je opća prihodovna metoda, za koju se čisti prihod zgrade utvrđuje poredbenom metodom iz zakupnina/najmnina POSLOVNIH PROSTORA, za min. 3 nekretnine (optimalno 5-8), koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja, na gore objašnjen načina

Stvarni godišnji prihodi utvrđuju se temeljem ugovorenih cijena, te se umanjuju za troškove gospodarenja, a njihova razlika naziva se ČISTI PRIHOD.

Napomena:

Tereti i prava na katastarskoj čestici utječu na njenu vrijednosti i financiranje.

Hipoteka ne utječe na vrijednost, ali utječe na financiranje.

Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, osim ako nisu sastavni dio građevine.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu)

Izjava procjenitelja:

1. Procjembeni elaborat je obavljena sukladno struci i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovala kao neovisna stranka, koristeći se najboljim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresirana za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti zemljišta.

7.3 ODABRANI MODEL PRORAČUNA

Predmetna nekretnina nalazi se u sklopu zgrade općine Dugopolje, te se s obzirom na UPU naselja Dugopolje nalazi u zoni javne namjene.

Procjena vrijednosti nekretnine, buduće površine javne namjene izradit će se prihodovnom metodom.

Iz ZKC dostavljeni su podaci vrijednosti zakupa sličnih nekretnina, koja će se poredbenom metodom obraditi kako bi se dobila tržišna vrijednost zakupa procjembene nekretnine, odnosno ukupni prihod od zakupa.

Umanjenjem ukupnog prihoda za troškove gospodarenja dobit će se čisti prihod na temelju kojeg uz korištenje prihodovne metode izračunavamo prihodovnu vrijednost nekretnine, koja u naravi predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine.

8 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ODNOSNO DRUGE ANALIZE SUKLADNO OPĆIM VRIJEDNOSNIM ODNOSIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA, KAKVOĆI NEKRETNINE I ODABRANOJ METODI I POSTUPKU SA STATISTIČKOM OBRADOM I ISKLJUČENJEM NEUOBIČAJNIH OKOLNOSTI

IZRAČUN ZAKUPA

	Procjembena nekretnina	Poredbene nekretnine				
		0	1	2	4	5
lokacija: k.č.z.	*1075	5861/154	5861/103	5861/299	5861/103	
k.o.	Dugopolje	Dugopolje	Dugopolje	Dugopolje	Dugopolje	
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
mjesečni zakup (€)	jed. mj. €	2.300,00	2.408,00	396,59	800,00	
površina m ²	m ²	420,00	301,00	49,00	95,00	
jedinična cijena zakupa	€/m ²	5,48	8,00	8,09	8,42	
EKONOMSKA OBILJEŽJA						
vrsta transakcije		Z	Z	Z	Z	
datum transakcije		28.1.2022	8.4.2022	22.3.2022	28.12.2021	
koeficijent za preračun		1,1441	1,1122	1,1441	1,1824	
preračunata jed. cijena	€/m ²	6,27	8,90	9,26	9,96	
FIZIČKO-TEHNIČKA OBILJEŽJA						
FT obilježja-BUKA		Slična	Slična	Slična	Slična	
koeficijent za preračun		1,00	1,00	1,00	1,00	
preračunata jed. cijena	€/m ²	6,27	8,90	9,26	9,96	
STATISTIČKA OBRADA 1						
Prosječna vrijednost	8,59 €/m ²					
Prosječna vrijednost-medijan	9,08 €/m ²					
Kontrola interkvalitativnog izjednačavanja, aps % (≤ ± 40%)		14,41% < 40%	11,22% < 40%	14,41% < 40%	18,24% < 40%	
Kontrola odstupanje od p.v., aps % (≤ ±30%)		27,11% < 30%	3,52% < 30%	7,74% < 30%	15,85% < 30%	
Odstupanje od p.v. (aps €/m ²)		2,33	0,30	0,66	1,36	
(X _i -X _{SR}) ²		5,43	0,09	0,44	1,85	
N	7,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Standardno odstupanje, σ=SQRT(Σ(X _i -X _{SR}) ² * 1/(N*(N-1)))	3,25					
Kontrola pravilo 2-σ	6,49	OK	OK	OK	OK	
PROSJEČNA VRIJEDNOST NAKON STATISTIČKE KONTROLE						
Prosječna vrijednost (€/m ²)	8,59					

ČISTI PRIHOD

PARAMETAR	NKP		ZAKUP	
	m ²	€/m ²	€	
UKUPNI GODIŠNJI PRIHODI OD NAJAMNINE			15.403,74	
Mjesečni prihod od najamnine	149,35	8,59	1.283,65	
TROŠKOVI GOSPODARENJA	31,00%		4.775,16	
Upravljanja (3-12%)	8,00%		1.232,30	
Održavanja (7-25%)	20,00%		3.080,75	
Rizik gubitka nekretnine (2-4%)	3,00%		462,11	
Režijski troškovi	0,00%			
ČISTI godišnji PRIHOD			10.628,58	
ČISTI mjesečni PRIHOD			885,72	

PRIHODOVNA VRIJEDNOST

PV-prihodovna vrijednost (kn) $PV=(PG-VZ*p)*M+VZ$				188.189,47
1	PG-čisti prihod (kn/god.)			10.628,58
2	p-diskontna kamatna stopa na nekretnosti, izračunata- ODABRANA			5,20%
	Vrsta nekretnine POSLOVNI PROSTOR			
	Orijentacijska kamatna stopa za poslovne zgrade, prema prilogu 13.Pravilnika, min.			4,50%
	Orijentacijska kamatna stopa za poslovne zgrade, prema prilogu 13.Pravilnika, max			6,00%
	Prosječna kamatna stopa za poslovne zgrade, prema prilogu 13.Pravilnika, max			5,25%
	Kamatna stopa s obzirom na kretanje prema podacima HNBa			4,50%
Prilagođavanje prosječne KS	prema položaju		dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,00%
	kvaliteti građevine		prosječna	0,00%
	gospodarskoj situaciji		prosječna	0,00%
	razvojni potencijal		uočljiv	-0,05%
3	VZ-vrijednost zemljišta kn			0,00
	Površina (m²)			594,00
	Jedinična cijena (kn/m²)			0,00
4	OOVK, ostatak održivog vijeka korištenja 50% + 100			50
	G, starost građevine			100
	OVK, Održivi vijek korištenja građevine;masivna gradnja,			100
	G/OVK, relativna starost			100,00%
	FK matrica	A 2,0 B 2,0 C 2,0	odabrano	2,0
	Očitano iz FK matrice, predvidivi ostatak OVK			50,00%
5	M=(qn-1)/qn(q-1)-multiplikator, prema prilogu 14, za OOVK i p			17,70598053
	q=1 + (p/100)			105,20%

9 ZAKLJUČAK

Naručitelj procjene:	OPĆINA DUGOPOLJE
OIB:	57240842564
Dan pregleda nekretnine:	4.3.2024
Dan kakvoće:	9.6.2006
Dan vrednovanje:	4.3.2024
Bazni indeks cijena nekretnina za područje Jadrana:	168,50
Nekretnina	POSLOVNI PROSTOR
Namjena prema UPU naselja Dugopolje	D1
Cjenovni blok:	Dugopolje građevinsko područje
Zk ulozak OS Split, ZK odjel Solin	1853
č.zgr.	*1075
oznaka	Zgrada, Trg Franje Tuđmana 1
k.č.z	*1075
k.o.	Dugopolje
Površina poslovnog prostora	m ² 149,25
Jedinična cijena zakupa	€/m ² 8,59
Prihodovna vrijednost	€ 188.189,47
Tržišna vrijednost -zaokruženo	€ 188.200,00
Jedinična vrijednost	€/m ² 1.260,97

Procjenitelj: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ.

10 POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

10.1 Primijenjeni propisi, stručna i znanstvena literatura

Elaborat procjene izrađen je temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine te je u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina.

Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NNRH 78/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NNRH 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NNRH 105/2015)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NNRH 68/20)
- Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH 115/16, 106/18)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (81/15, 94/17)
- Zakon o gradnji (NNRH, 153/13; 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NNRH, 153/13, 20/17, 39/19, 98/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NNRH 63/19, 128/22)



- Zakon o porezu na dodanu vrijednost (NNRH 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22, 113/22)
- Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH 115/16, 106/18)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o vodama (NNRH, 66/19, 84/21, 43/23)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN153/09, 56/13, 119/15, 120/16, 127/17, 66/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NNRH, 78/10, 76/11, 19/12, 83/15, 42/19, 73/20)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NNRH, 68/18, 110/18, 32/20)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NNRH 15/19)
- Pravilnik o načinu izračuna GBP zgrade (NNRH 93/17)
- Pravilnik o građevinskom otpadu i otpadu koji sadrži azbest (NNRH 69/16)
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m³) u Republici Hrvatskoj (NNRH 98/18)
- GUP Split (Službeni glasnik Grada Splita br. 3/08, 41/14)
- www.uredjenazemlja.hr
- www.google.com/maps
- <https://earth.google.com>
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m³) u Republici Hrvatskoj (NNRH 98/18)
- Pregled tržišta nekretnina RH 2019-2023 god
- <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/index.jsp>
- <https://nekretnine.mgipu.hr/>
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina Uhlir, Majčica
- Vrijednosti indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti prema novom modelu izračuna na lokalnoj razini (razdoblje 2019.-2023.) <https://razvoj.gov.hr/>
- <http://buka.haop.hr/>
- <https://www.dzs.hr>

11 OVLAŠTENJE

sudbene vlasti, državna uprava i pravnog nazivlja, obavili stručnu obuku niti dali presegu.

5. U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidaturu nije osuđivana, te da je dostavljen dokaz o sklopljenoj ugovoru o osiguravanju od odgovornosti

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein

POUKA O PRAVNOM LJENU:

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

- DNA: 1. vještak
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
5. web stranice suda ovdje



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 28a

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-125/2022-5
Split, 24. veljače 2022.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, oduševljen povodom zahtjeva Marije Šarić Leko iz Splita, Vrh Visoke 131, za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, 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 12. a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi

RJEŠENJE

Marija Šarić Leko, dipl. ing., iz Splita, Vrh Visoke 131, OIB: 97894957601, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, na vrijeme od 4 (četiri) godina.

Obrazloženje

1. Marija Šarić Leko, dipl. ing., iz Splita, Vrh Visoke 131, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti 17. veljače 2022.

2. Podnositeljica zahtjeva je rješenjem Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-89/2018 od 16. veljače 2018. ponovno imenovana stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, na vrijeme od četiri godine.

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

4. Vještakinja je zahtjev za ponovno imenovanje podnijela 17. veljače 2022. pa se ima primijeniti odredba članka 12. a Pravilnika kojom je propisano da ako se za stalnog sudskog vještaka imenuje osoba koja je već bila imenovana za stalnog sudskog vještaka, a nije podnijela zahtjev u roku iz članka 12. stavak 2. Pravilnika, u postupku imenovanja nije dužna podijeliti prethodno znanje iz ustrojstva

12 PRILOZI

12.1 IZVADAK IZ ZK



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SOLIN
Stanje na dan: 26.03.2024. 12:58

Katastarska općina: 329525, DUGOPOLJE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-52104/2022
Aktivne plombe: Z-41739/2022, Z-46132/2023

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1853

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat, čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1075 ZGR	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE			594	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Dugopolje, Trg Franje Tuđmana 1-4			594	
2.	1080 ZGR	GARAŽA			75	
3.	2415/4	DVOR			1009	
4.	2415/13	DVORIŠTE			543	
		UKUPNO:			2221	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 12.12.2022 g. pod brojem Z-52104/2022	
5.1	ZABILJEŽBA, OVAVIJEST KATASTRA KLASA: 932-01/22-02/49 01. 12. 2022. da je kod evidentiranja zgrade mješovite uporabe označene kao čest. zgr 1075 površine 594 m2, opisane u listu "A.I.", priložena Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine Upravnog odjela za graditeljstvo i prostorno uređenje. Ispostava Solin, klasa: UP-I-361-05/20-30/56, Urbroj: 2181/1-11-00-06/18-20-5 od 30. prosinca 2020. godine	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	OPĆENARODNA IMOVINA	
2.1	kao nosilac prava korištenja: POLJOPRIVREDNA ZADRUGA " DUGOPOLJE "	
1.3	Zaprimljeno 24.11.2021 g. pod brojem Z-46457/2021	na 1 (1.1), 1 (2.1)
	ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG predlagatelja DUGOPOLJE poljoprivredna zadruga, OIB: 07618602818, Trg Franje Tuđmana 2, Dugopolje, kojim traže uknjižbu prava vlasništva čest. zem.2415/4 (dvor 1009m2), čest. zgr 1080 (garaža 75m2), na svoje ime	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 329525, DUGOPOLJE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1853

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.03.2024.

Stanje na dan: 26.03.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1 1000
Izvorno mjerilo 1 1



REPUBLIKA HRVATSKA - SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO I PROSTORNO UREĐENJE

ZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Zatražio/la: MARIJA ŠARIĆ LEKO (97894951601)

ID Izvatka: 46326

1	2	3	4	5	6
1	VRSTA POSLOVNE	1	2	3	4
2	VRSTA POSLOVNE	1	2	3	4
3	ADRESA	MATICE HRVATSKE 3 DUGOPOLE	DUGOPOLE	DUGOPOLE	DUGOPOLE
4	VRSTA POSLOVNE	PP	PP	PP	PP
5	K.C.	5861/154	5861/103	5861/299	5861/103
6	K.C.	DUGOPOLE	DUGOPOLE	DUGOPOLE	DUGOPOLE
7	POSLOVNA I POSLOVNA I	420	301	43,70	49
8	POSLOVNA I POSLOVNA I	420	301	43,70	49
9	VRSTA POSLOVNE POSLOVNA I				
10	POSLOVNA POSLOVNA I				
11	POSLOVNA POSLOVNA I				
12	POSLOVNA POSLOVNA I				
13	POSLOVNA POSLOVNA I				
14	POSLOVNA POSLOVNA I				
15	POSLOVNA POSLOVNA I				
16	POSLOVNA POSLOVNA I				
17	POSLOVNA POSLOVNA I				
18	POSLOVNA POSLOVNA I				
19	POSLOVNA POSLOVNA I				
20	POSLOVNA POSLOVNA I				
21	POSLOVNA POSLOVNA I				
22	POSLOVNA POSLOVNA I				
23	POSLOVNA POSLOVNA I				
24	POSLOVNA POSLOVNA I				
25	POSLOVNA POSLOVNA I				
26	POSLOVNA POSLOVNA I				
27	POSLOVNA POSLOVNA I				
28	POSLOVNA POSLOVNA I				
29	POSLOVNA POSLOVNA I				
30	POSLOVNA POSLOVNA I				
31	POSLOVNA POSLOVNA I				
32	POSLOVNA POSLOVNA I				
33	POSLOVNA POSLOVNA I				
34	POSLOVNA POSLOVNA I				
35	POSLOVNA POSLOVNA I				
36	POSLOVNA POSLOVNA I				
37	POSLOVNA POSLOVNA I				
38	POSLOVNA POSLOVNA I				
39	POSLOVNA POSLOVNA I				
40	POSLOVNA POSLOVNA I				
41	POSLOVNA POSLOVNA I				
42	POSLOVNA POSLOVNA I				
43	POSLOVNA POSLOVNA I				
44	POSLOVNA POSLOVNA I				
45	POSLOVNA POSLOVNA I				
46	POSLOVNA POSLOVNA I				
47	POSLOVNA POSLOVNA I				
48	POSLOVNA POSLOVNA I				
49	POSLOVNA POSLOVNA I				
50	POSLOVNA POSLOVNA I				
51	POSLOVNA POSLOVNA I				
52	POSLOVNA POSLOVNA I				
53	POSLOVNA POSLOVNA I				
54	POSLOVNA POSLOVNA I				
55	POSLOVNA POSLOVNA I				
56	POSLOVNA POSLOVNA I				
57	POSLOVNA POSLOVNA I				
58	POSLOVNA POSLOVNA I				
59	POSLOVNA POSLOVNA I				
60	POSLOVNA POSLOVNA I				
61	POSLOVNA POSLOVNA I				
62	POSLOVNA POSLOVNA I				
63	POSLOVNA POSLOVNA I				
64	POSLOVNA POSLOVNA I				
65	POSLOVNA POSLOVNA I				
66	POSLOVNA POSLOVNA I				
67	POSLOVNA POSLOVNA I				
68	POSLOVNA POSLOVNA I				
69	POSLOVNA POSLOVNA I				
70	POSLOVNA POSLOVNA I				
71	POSLOVNA POSLOVNA I				
72	POSLOVNA POSLOVNA I				
73	POSLOVNA POSLOVNA I				
74	POSLOVNA POSLOVNA I				
75	POSLOVNA POSLOVNA I				
76	POSLOVNA POSLOVNA I				
77	POSLOVNA POSLOVNA I				
78	POSLOVNA POSLOVNA I				
79	POSLOVNA POSLOVNA I				
80	POSLOVNA POSLOVNA I				
81	POSLOVNA POSLOVNA I				
82	POSLOVNA POSLOVNA I				
83	POSLOVNA POSLOVNA I				
84	POSLOVNA POSLOVNA I				
85	POSLOVNA POSLOVNA I				
86	POSLOVNA POSLOVNA I				
87	POSLOVNA POSLOVNA I				
88	POSLOVNA POSLOVNA I				
89	POSLOVNA POSLOVNA I				
90	POSLOVNA POSLOVNA I				
91	POSLOVNA POSLOVNA I				
92	POSLOVNA POSLOVNA I				
93	POSLOVNA POSLOVNA I				
94	POSLOVNA POSLOVNA I				
95	POSLOVNA POSLOVNA I				
96	POSLOVNA POSLOVNA I				
97	POSLOVNA POSLOVNA I				
98	POSLOVNA POSLOVNA I				
99	POSLOVNA POSLOVNA I				
100	POSLOVNA POSLOVNA I				
101	POSLOVNA POSLOVNA I				
102	POSLOVNA POSLOVNA I				
103	POSLOVNA POSLOVNA I				
104	POSLOVNA POSLOVNA I				
105	POSLOVNA POSLOVNA I				
106	POSLOVNA POSLOVNA I				
107	POSLOVNA POSLOVNA I				
108	POSLOVNA POSLOVNA I				
109	POSLOVNA POSLOVNA I				
110	POSLOVNA POSLOVNA I				
111	POSLOVNA POSLOVNA I				
112	POSLOVNA POSLOVNA I				
113	POSLOVNA POSLOVNA I				
114	POSLOVNA POSLOVNA I				
115	POSLOVNA POSLOVNA I				
116	POSLOVNA POSLOVNA I				
117	POSLOVNA POSLOVNA I				
118	POSLOVNA POSLOVNA I				
119	POSLOVNA POSLOVNA I				
120	POSLOVNA POSLOVNA I				
121	POSLOVNA POSLOVNA I				
122	POSLOVNA POSLOVNA I				
123	POSLOVNA POSLOVNA I				
124	POSLOVNA POSLOVNA I				
125	POSLOVNA POSLOVNA I				
126	POSLOVNA POSLOVNA I				
127	POSLOVNA POSLOVNA I				
128	POSLOVNA POSLOVNA I				
129	POSLOVNA POSLOVNA I				
130	POSLOVNA POSLOVNA I				
131	POSLOVNA POSLOVNA I				
132	POSLOVNA POSLOVNA I				
133	POSLOVNA POSLOVNA I				
134	POSLOVNA POSLOVNA I				
135	POSLOVNA POSLOVNA I				
136	POSLOVNA POSLOVNA I				
137	POSLOVNA POSLOVNA I				
138	POSLOVNA POSLOVNA I				
139	POSLOVNA POSLOVNA I				
140	POSLOVNA POSLOVNA I				
141	POSLOVNA POSLOVNA I				
142	POSLOVNA POSLOVNA I				
143	POSLOVNA POSLOVNA I				
144	POSLOVNA POSLOVNA I				
145	POSLOVNA POSLOVNA I				
146	POSLOVNA POSLOVNA I				
147	POSLOVNA POSLOVNA I				
148	POSLOVNA POSLOVNA I				
149	POSLOVNA POSLOVNA I				
150	POSLOVNA POSLOVNA I				
151	POSLOVNA POSLOVNA I				
152	POSLOVNA POSLOVNA I				
153	POSLOVNA POSLOVNA I				
154	POSLOVNA POSLOVNA I				
155	POSLOVNA POSLOVNA I				
156	POSLOVNA POSLOVNA I				
157	POSLOVNA POSLOVNA I				
158	POSLOVNA POSLOVNA I				
159	POSLOVNA POSLOVNA I				
160	POSLOVNA POSLOVNA I				
161	POSLOVNA POSLOVNA I				
162	POSLOVNA POSLOVNA I				
163	POSLOVNA POSLOVNA I				
164	POSLOVNA POSLOVNA I				
165	POSLOVNA POSLOVNA I				
166	POSLOVNA POSLOVNA I				
167	POSLOVNA POSLOVNA I				
168	POSLOVNA POSLOVNA I				
169	POSLOVNA POSLOVNA I				
170	POSLOVNA POSLOVNA I				
171	POSLOVNA POSLOVNA I				
172	POSLOVNA POSLOVNA I				
173	POSLOVNA POSLOVNA I				
174	POSLOVNA POSLOVNA I				
175	POSLOVNA POSLOVNA I				
176	POSLOVNA POSLOVNA I				
177	POSLOVNA POSLOVNA I				
178	POSLOVNA POSLOVNA I				
179	POSLOVNA POSLOVNA I				
180	POSLOVNA POSLOVNA I				
181	POSLOVNA POSLOVNA I				
182	POSLOVNA POSLOVNA I				
183	POSLOVNA POSLOVNA I				
184	POSLOVNA POSLOVNA I				
185	POSLOVNA POSLOVNA I				
186	POSLOVNA POSLOVNA I				
187	POSLOVNA POSLOVNA I				
188	POSLOVNA POSLOVNA I				
189	POSLOVNA POSLOVNA I				
190	POSLOVNA POSLOVNA I				
191	POSLOVNA POSLOVNA I				
192	POSLOVNA POSLOVNA I				
193	POSLOVNA POSLOVNA I				
194	POSLOVNA POSLOVNA I				
195	POSLOVNA POSLOVNA I				
196	POSLOVNA POSLOVNA I				
197	POSLOVNA POSLOVNA I				
198	POSLOVNA POSLOVNA I				
199	POSLOVNA POSLOVNA I				
200	POSLOVNA POSLOVNA I				
201	POSLOVNA POSLOVNA I				
202	POSLOVNA POSLOVNA I				
203	POSLOVNA POSLOVNA I				
204	POSLOVNA POSLOVNA I				
205	POSLOVNA POSLOVNA I				
206	POSLOVNA POSLOVNA I				
207	POSLOVNA POSLOVNA I				
208	POSLOVNA POSLOVNA I				
209	POSLOVNA POSLOVNA I				
210	POSLOVNA POSLOVNA I				
211	POSLOVNA POSLOVNA I				
212	POSLOVNA POSLOVNA I				
213	POSLOVNA POSLOVNA I				
214	POSLOVNA POSLOVNA I				
215	POSLOVNA POSLOVNA I				
216	POSLOVNA POSLOVNA I				
217	POSLOVNA POSLOVNA I				
218	POSLOVNA POSLOVNA I				
219	POSLOVNA POSLOVNA I				
220	POSLOVNA POSLOVNA I				
221	POSLOVNA POSLOVNA I				
222	POSLOVNA POSLOVNA I				
223	POSLOVNA POSLOVNA I				
224	POSLOVNA POSLOVNA I				
225	POSLOVNA POSLOVNA I				
226	POSLOVNA POSLOVNA I				
227	POSLOVNA POSLOVNA I				
228	POSLOVNA POSLOVNA I				
229	POSLOVNA POSLOVNA I				
230	POSLOVNA POSLOVNA I				
231	POSLOVNA POSLOVNA I				
232	POSLOVNA POSLOVNA I				
233	POSLOVNA POSLOVNA I				
234	POSLOVNA POSLOVNA I				
235	POSLOVNA POSLOVNA I				
236	POSLOVNA POSLOVNA I				
237	POSLOVNA POSLOVNA I				
238	POSLOVNA POSLOVNA I				
239	POSLOVNA POSLOVNA I				
240	POSLOVNA POSLOVNA I				
241	POSLOVNA POSLOVNA I				
242	POSLOVNA POSLOVNA I				
243	POSLOVNA POSLOVNA I				
244	POSLOVNA POSLOVNA I				
245	POSLOVNA POSLOVNA I				
246	POSLOVNA POSLOVNA I				
247	POSLOVNA POSLOVNA I				
248	POSLOVNA POSLOVNA I				
249	POSLOVNA POSLOVNA I				
250	POSLOVNA POSLOVNA I				
251	POSLOVNA POSLOVNA I				
252	POSLOVNA POSLOVNA I				
253	POSLOVNA POSLOVNA I				
254	POSLOVNA POSLOVNA I				
255	POSLOVNA POSLOVNA I				
256	POSLOVNA POSLOVNA I				
257	POSLOVNA POSLOVNA I				
258	POSLOVNA POSLOVNA I				
259	POSLOVNA POSLOVNA I				
260	POSLOVNA POSLOVNA I				
261	POSLOVNA POSLOVNA I				
262	POSLOVNA POSLOVNA I				
263	POSLOVNA POSLOVNA I				
264	POSLOVNA POSLOVNA I				
265	POSLOVNA POSLOVNA I				
266	POSLOVNA POSLOVNA I				
267	POSLOVNA POSLOVNA I				
268	POSLOVNA POSLOVNA I				
269	POSLOVNA POSLOVNA I				
270	POSLOVNA POSLOVNA I				
271	POSLOVNA POSLOVNA I				
272	POSLOVNA POSLOVNA I				
273	POSLOVNA POSLOVNA I				
274	POSLOVNA POSLOVNA I				
275	POSLOVNA POSLOVNA I				
276	POSLOVNA POSLOVNA I				
277	POSLOVNA POSLOVNA I				
278	POSLOVNA POSLOVNA I				
279	POSLOVNA POSLOVNA I				
280	POSLOVNA POSLOVNA I				
281	POSLOVNA POSLOVNA I				
282	POSLOVNA POSLOVNA I				
283	POSLOVNA POSLOVNA I				
284	POSLOVNA POSLOVNA I				
285	POSLOVNA POSLOVNA I				
286	POSLOVNA POSLOVNA I				
287	POSLOVNA POSLOVNA I				
288	POSLOVNA POSLOVNA I				
289	POSLOVNA POSLOVNA I				
290	POSLOVNA POSLOVNA I				
291	POSLOVNA POSLOVNA I				
292	POSLOVNA POSLOVNA I				
293	POSLOVNA POSLOVNA I				
294	POSLOVNA POSLOVNA I				

Napomene:

Redni broj	Adresa	Napomena
1.	MATICE HRVATSKE 3. DUGOPOLJE	PREDMET ZAKUPA JE POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU
4.	DUGOPOLJE	PREDMET ZAKUPA JE POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU ZGRADE

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi TRG FRANJE TUĐMANA 1, DUGOPOLJE odnosno na k.č. *1075 k.o. DUGOPOLJE, SOLIN.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podatcima iz ovoga izvzatka 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 pri korištenju korisnik ih treba provjeriti.

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

KLASA: 364-01/24-0001/0107

URBROJ: 2181/1-18-01/03-24-0004

SPLIT, 20.3.2024.

IZRADIO/IZRADILA:
IVANA SUBAŠIĆ

Ivana Subašić

ODOBRILO/ODOBRILA:



POJASNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

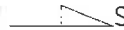
VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

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, KP8 – 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

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

PRIPADAK: L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT
POLOŽAJ PP: U – ULIČNI, D – DVORIŠNI

TLOCRT
PRIZEMLJE





REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO DALMATINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA DUGOPOLJE
OPĆINSKI NAČELNIK

KLASA: 340-01/26-01/02
URBROJ: 2181-23-03/09-26-1
Dugopolje, 05.06.2026.

PREDSJEDNIKU OPĆINSKOG VIJEĆA OPĆINE DUGOPOLJE
-ovdje

Na temelju članka 48. Statuta Općine Dugopolje („Službeni vjesnik Općine Dugopolje“, broj 2/18, 2/20 i 2/21), Općinski načelnik Općine Dugopolje dana 05. lipnja 2026.godine,

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o nerazvrstanim cestama na području općine Dugopolje te se dostavlja Općinskom vijeću Općine Dugopolje na raspravu i usvajanje.
2. Za izvjestitelja na sjednici Općinskog vijeća određuje se Općinski načelnik Perica Bosančić

OPĆINSKI NAČELNIK
Perica Bosančić, dipl.ing.el.

PERICA
BOSANČIĆ

Digitally signed by PERICA BOSANČIĆ
DN: C=HR, O=OPĆINA DUGOPOLJE, OID 2.5.4.97=HR57340842564, L=DUGOPOLJE, SN=BOSANČIĆ, G=PERICA, CN=PERICA BOSANČIĆ, SERIALNUMBER=HR22688210386.2.21
Reason: I am approving this document with my legally binding signature
Location:
Date: 2026.06.05 10:34:39+02'00'
Foxit PDF Editor Version: 2025.2.0

Na temelju članka 107. stavka 3. i članka 109. Zakona o cestama („Narodne novine“, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 4/23, 133/23 i 156/25) i članka 30. Statuta Općine Dugopolje („Službeni vjesnik Općine Dugopolje“, broj 2/18, 2/20 i 2/21), Općinsko vijeće Općine Dugopolje na __. sjednici, održanoj dana _____ 2026. godine, donosi sljedeću

O D L U K U

o izmjeni i dopuni Odluke o nerazvrstanim cestama na području općine Dugopolje

Članak 1.

U Odluci o nerazvrstanim cestama na području općine Dugopolje („Službeni vjesnik Općine Dugopolje“, broj 2/24, 3/25 i 5/25) u Popisu nerazvrstanih cesta, koji je sastavni dio navedene Odluke, nerazvrstana cesta upisana pod rednim brojem 28. mijenja se i glasi:

Red. br.	Naselje	Naziv ceste	Vrsta ceste	Broj kat. čestice
28.	Dugopolje	Ulica kroz Bosančice	Asfalt = 400 m Makadam = 42 m	5861/13, 5861/435, 5861/436, 5861/437, 5861/85, 5861/556 sve k.o. Dugopolje

Članak 2.

U Popisu nerazvrstanih cesta iz članka 1. ove Odluke, iza rednog broja 28. dodaju se novi redni brojevi 29., 30., 31., 32. i 33. sa sljedećim podacima:

Red. br.	Naselje	Naziv ceste	Vrsta ceste	Broj kat. čestice
29.	Kotlenice	Ulica kralja Petra Krešimira i Put sv. Luke u Lisci	Asfalt = 840 m Makadam = 80 m	1931, 1311/1 sve k.o. Kotlenice
30.	Kotlenice	Ulica Dubrava u Lisci	Asfalt = 350 m Makadam = 230 m	913/7, 913/3, 914/10, 914/5, 912/4, 912/2, 897/2, 897/5, 1927/1, 884, 885 sve k.o. Kotlenice
31.	Kotlenice	spoj Solinske ulice i Puta sv. Petra u Kotlenicama	Makadam = 410 m	704/21 k.o. Kotlenice
32.	Dugopolje	Ulica Ante Starčevića i Ulica don Ivana Blaža Čulina	Asfalt = 175 m Makadam = 115 m	2415/2, 2415/4, 2415/9, 8324/9, 2415/23, 8324/19, 2416, 8325/7, 8324/8, 2342, 2415/24, 2415/20 sve k.o. Dugopolje
33.	Dugopolje	spoj Ulice sv. Mihovila i Dalmatinske ulice	Asfalt = 70 m Makadam = 290 m	3271/69, 8323/31, 3271/5, 3271/87 sve k.o. Dugopolje

23.28



28. 28

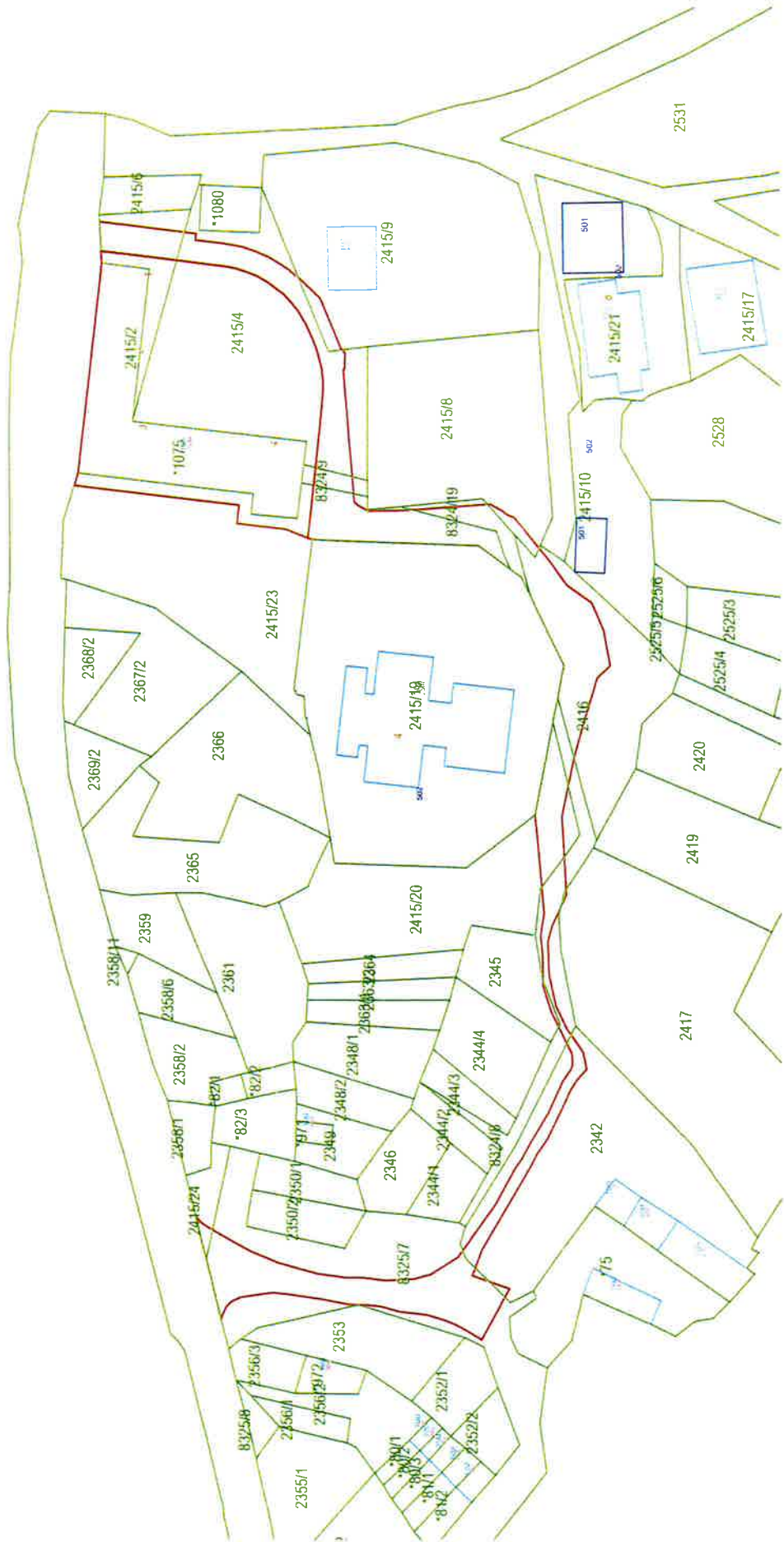






Figure 1





2. 3. 32



7. 2. 1



25.5. A

