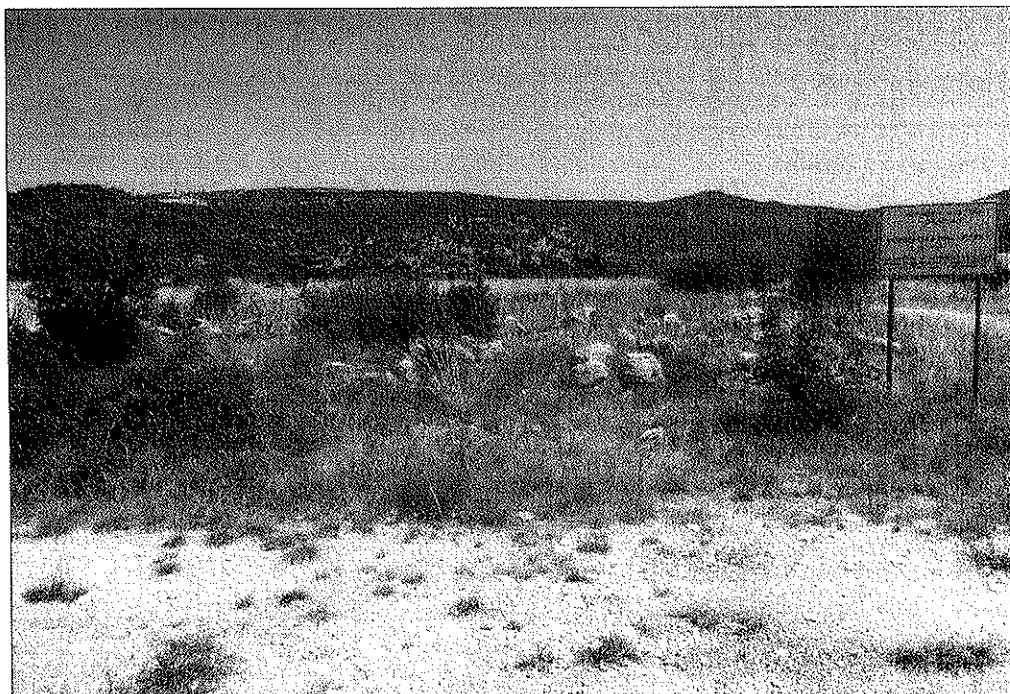


PROCJENITELJ: VEIG EKSPERT d.o.o.

## PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA : GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA : Gizdovac, č.zem. 1618/22 k.o. Gizdovac

NARUČITELJ : OTP BANKA d.d., OIB: 52508873833, SPLIT,  
DOMOVINSKOG RATA 61

VLASNIK : MOVRAN D.O.O., OIB: 07180629971, GORNJE  
POSTINJE 48, GORNJE POSTINJE 21203 DONJI MUĆ

SVRHA : Osiguranja tražbine zasnivanjem založnog prava  
na nekretnini

Zagreb, 22.07.2020.

# 1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha	Osiguranja tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini
Naručitelj procjene	OTP BANKA d.d., OIB: 52508873833, SPLIT, DOMOVINSKOG RATA 61
Adresa nekretnine	Gizdovac, č.zem. 1618/22 k.o. Gizdovac
Tip nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
katstarska općina	Gizdovac
ZK uložak	378
zemljišno knjižna čestica	1618/22
površina zemljišta (m²)	5.824,00
Tržišna vrijednost nekretnine (Kn)	777.000,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	103.200,00
Dokumentacija o namjeni	DA
Prilaz javnoj površini	DA
Procjenitelj	VEIG EKSPERT d.o.o.



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-119/2017

Split, 12. veljače 2018.

Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Splitu Maria Majić, povodom zahtjeva Nikole Blagaića, iz Splita, Ćirila i Metoda 38, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16 dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

**RJEŠENJE**

Nikola Blagaić, dipl.ing.grad., iz Splita, Ćirila i Metoda 38, OIB: 96451825968, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

**Obrazloženje**

Nikola Blagaić, dipl.ing.grad., iz Splita, Ćirila i Metoda 38, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

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

Imenovani je položio prisegu dana 12. veljače 2018.

SUTKINJA OVLAŠTENA ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE  
Maria Majić, v.r.

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

Dostaviti:

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

Za točnost otpisatka ovlaštena službenica  
Katija Grljanović

## 2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- \* Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima - pročišćeni tekst (NN 81/15, 94/17)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- \* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- \* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog
- \* građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u
- \* vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- \* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- \* Prostorni planovi JLS
- \* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- \* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS) blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)

### 3. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **OTP BANKA d.d., OIB: 52508873833, SPLIT, DOMOVINSKOG RATA 61**

izvršili smo istraživanje kako bismo izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

na lokaciji: **Gizdovac, č.zem. 1618/22 k.o. Gizdovac**

dan kakvoće: **22.07.2020.**

dan vrednovanja: **22.07.2020.**

#### Opis nekretnine:

Predmetna nekretnina je građevinsko zemljište u Gizdavcu, oznake č.zem. 1618/22 k.o. Gizdovac. Za predmetno zemljište dostavljena je dokumentacija (izvod iz DPU-a, u prilogu) iz koje je vidljivo da se čestica nalazi u radnoj zoni "Prisika 1". Zemljište je pravilnog oblika i bez nagiba terena, a pristupa mu se neposredno s javne površine, u naravi asfaltirane prometnice. Na zemljištu su vršeni građevinski radovi, zemljani radovi uređenja terena.

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

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

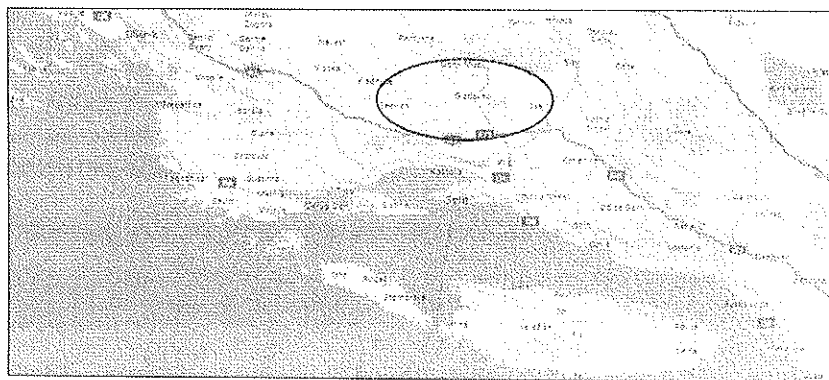
Osobno smo obavili očevid nekretnine te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu

### 4. MAKRO LOKACIJA

#### **Položaj grada / općine**

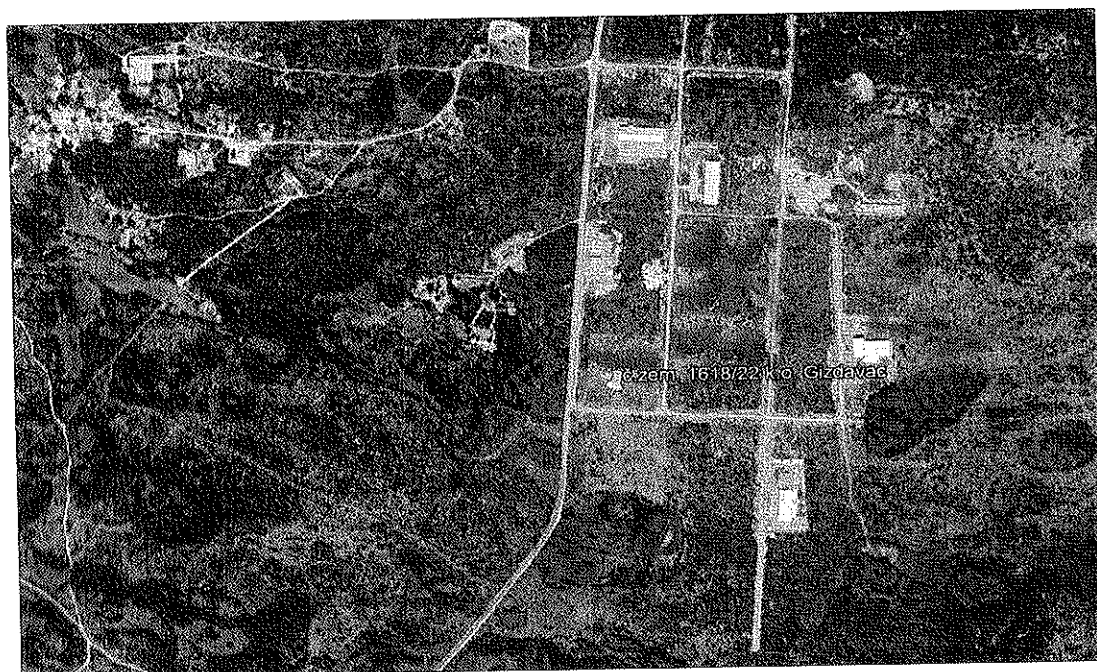
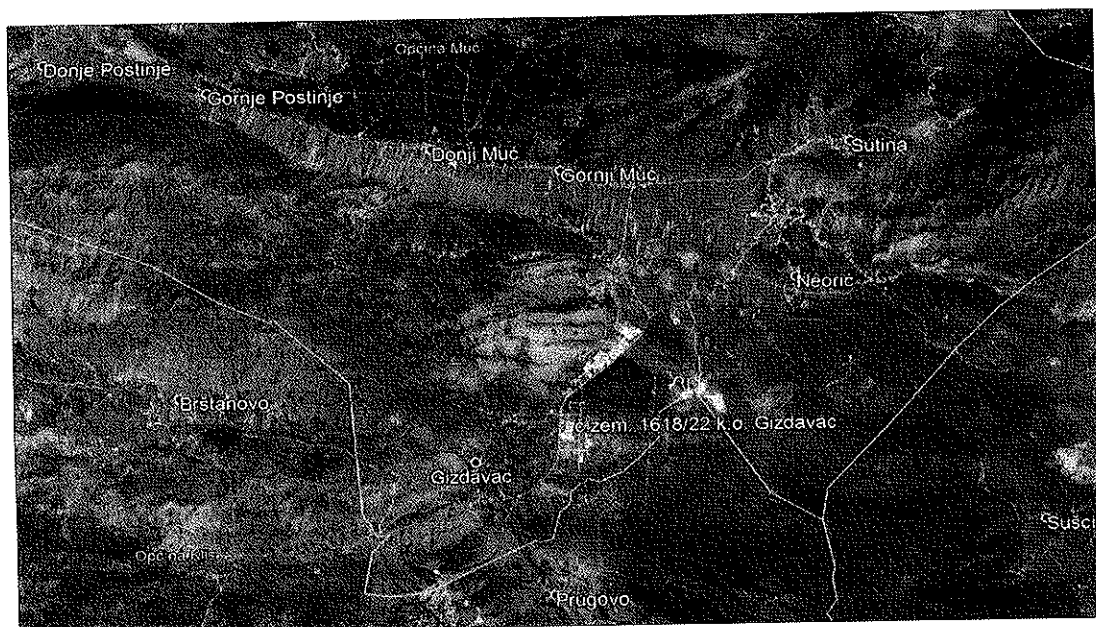
Gizdovac je naseljeno mjesto u sastavu općine Muć, Splitsko-dalmatinska županija, Republika Hrvatska. Na popisu stanovništva 2011. godine, Gizdovac je imao 127 stanovnika.



## 5. MIKRO LOKACIJA

### Položaj u gradu / naselju

Predmetno zemljište nalazi se u radnoj zoni "Prisike 1", neposredno uz državnu cestu D56 Klis - Muć - Drniš. Mikro okolicu čine većinom neizgrađena zemljišta te pojedini poslovni i stambeni objekti. Prometna povezanost je dobra. Nekretnini se pristupa neposredno s javne površine, u naravi asfaltirane prometnice.



U e - presliku katastarskog plana ucrтана je k.č. 1618/22 k.o. Gizdovac.



## 6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

### 6.1. Zemljišna knjiga

Prema e - izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, ZK Odjel Solin

k.o. Gizdovac

ZK ul. 378

č.zem. 1618/22

datum: 26.07.2020.

Posjedovnica A  
PRVI ODJELJAK

upisano je:

1. 1618/22 KAMENJAR

površine 5.824 m<sup>2</sup>

ukupno: 5.824 m<sup>2</sup>

Vlastovnica B

upisano je:

1. Vlasnički dio: 1/1

- MOVRAŃ D.O.O., OIB: 07180629971, GORNJE POSTINJE 48, GORNJE POSTINJE 21203  
- DONJI MUĆ

Teretovnica C

upisano je:

*Upis tereta sukladno ZK izvatku u privitku procjene!*

## 6.2. Katastar

e - Prijepis posjedovnog lista broj 248

na dan: 26.07.2020.

k.č. 1618/22 čini KAMENJAR

5.824 m<sup>2</sup>

5.824 m<sup>2</sup>

e - Izvod iz katastarskog plana, približno mjerilo ispisa 1:2000 (izvorno mjerilo 1:2880)

na dan: 27.07.2020.

## 6.3. Legalitet i napomene o nekretnini

### Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Stanje je usklađeno.

### Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Nekretnini se pristupa izravno s javne površine, u naravi asfaltirane prometnice.

### Napomene o nekretnini

Za zemljište je priložena dokumentacija:

Izvod iz detaljnog plana radne zone "Prisika 1"

KLASA: 350-07/07-01/93

URBROJ: 2181-05/7-07-02

IZDAN: Solin, 15. lipnja 2007. godine

Rješenje o visini komunalnog doprinosa

KLASA: UP/I-363-05/08-01/01

URBROJ: 2180/02-03-08-1

IZDANO: Muć, 11. veljače 2008. godine

Potvrda o uplati komunalnog doprinosa

KLASA: UP/I-363-05/08-01/03

URBROJ: 2180/02-03-17-3

IZDANA: Donji Muć, 15. svibnja 2017. godine

## 7. POVRŠINE ZEMLJIŠTA

čestica zemljišta	katastarska općina	površina (m <sup>2</sup> )
1618/22	Gizdovac	5.824,00
ukupna površina:		5.824,00



## 8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Ulazak RH u EU ima pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, ali zbog strukturnih problema ti efekti se još u potpunosti ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na oporavak, ali smo mišljenja da će biti potrebno još neko vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira.

Prema indeksu razvijenosti, Muć spada u III. skupinu čija se vrijednost indeksa razvijenosti nalazi u drugoj četvrtini ispodprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave RH (izvor: <https://razvoj.gov.hr>). Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je osrednji pad prodajnih cijena nekretnina. Ove godine zabilježena je stabilizacija cijena. Očekuje se utrživost nekretnine prema procjenjenoj vrijednosti.

## 9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

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

### **poredbena metoda**

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

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

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

### **prihodovna metoda**

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

### **troškovna metoda**

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

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

### 9.1. Odabir metode procjenjivanja

Predmetnu nekretninu čini građevinsko zemljište te se odabire poredbena metoda procjenjivanja.

### 9.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

Izvor poredbenih nekretnina:                      ugovori  
   e-nekretnine

#### Poredba 1:    Gizdovac

Opis zemljišta: Zemljište u Gizdavcu površine 14.192,00 m<sup>2</sup>. Godina prodaje 2018. za 120.621,45 €.

Obilježja:

kategorija:	1		
veličina zemljišta:	14.192,00 (m2)		
cijena:	120.621,45 (€)	8,50	€/m2
datum transakcije:	11/2018		

#### Poredba 2:    Gizdovac

Opis zemljišta: Zemljište u Gizdavcu površine 2.785,00 m<sup>2</sup>. Godina prodaje 2017. za 36.140,88 €.

kategorija:	1		
veličina zemljišta:	2.785,00 (m2)		
cijena:	36.140,88 (€)	12,98	€/m2
datum transakcije:	09/2017		

#### Poredba 3:    Gizdovac

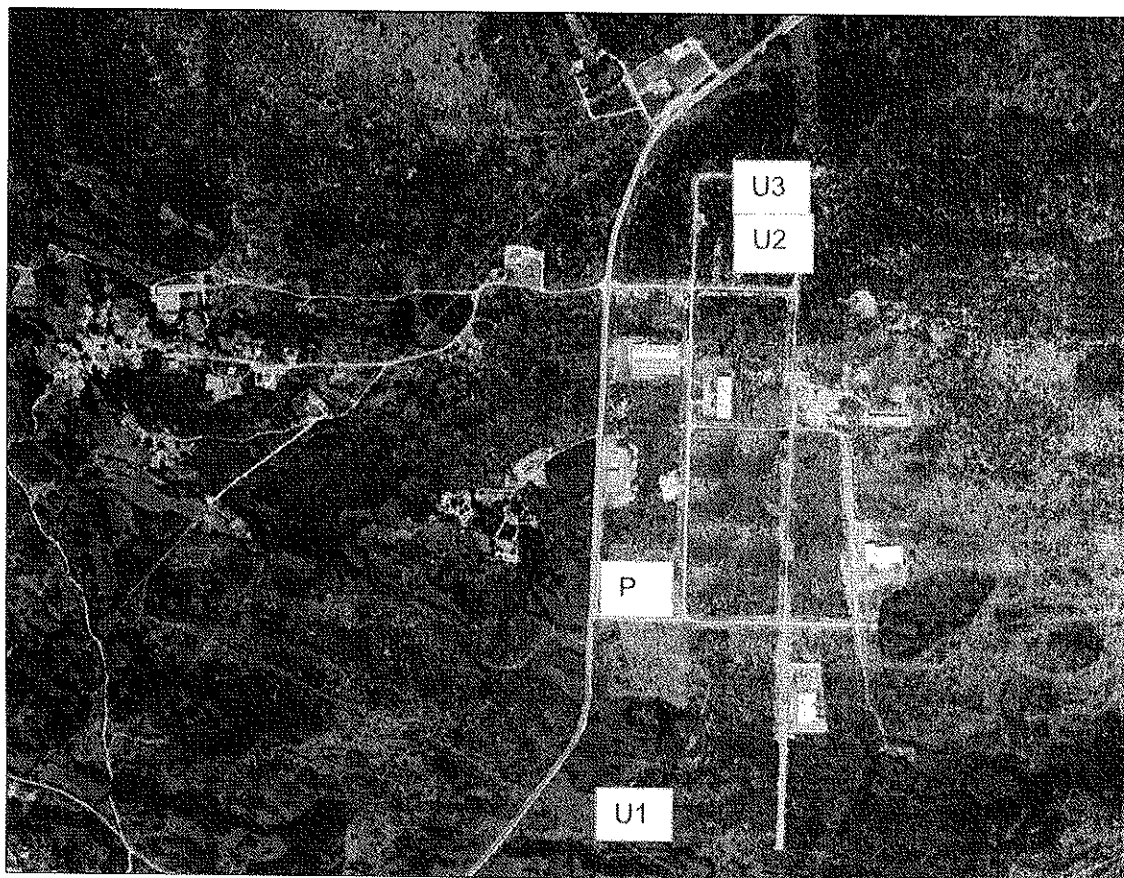
Opis zemljišta: Zemljište u Gizdavcu površine 3.074,00 m<sup>2</sup>. Godina prodaje 2017. za 28.223,18 €.

Obilježja:

kategorija:	1		
veličina zemljišta:	3.074,00 (m2)		
cijena:	28.223,18 (€)	9,18	€/m2
datum transakcije:	02/2017		

## LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA

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



### 9.3. Međuvremensko izjednačenje

13.1.3.

#### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

#### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

		Indeksi (Q 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Trimesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Gizdovac	Gizdovac	Gizdovac		
Datum transakcije:	11/2018	09/2017	02/2017		
Površina (m2) :	14.192,00	2.785,00	3.074,00		
Prodajna vrijednost (€):	120.621	36.141	28.223		
Cijena (€/m2) :	8,50	12,98	9,18		
Cijena (kn/m2) :	64	98	69		
Indeks / dan transakcije:	102,00	100,20	95,53		
Indeks / dan vrednovanja:	109,31	109,31	109,31		
Korekcijski faktor:	1,07	1,09	1,14		
Međuv. izjedn. cij. (kn/m2):	68,59	106,60	79,11		

**9.4. Analiza s isključenjem neodgovarajućih poredbi**  
**Interkvalitativno izjednačenje**

PREDMET PROCJENE:		ZEMLJIŠTE			
Kategorija:	1				
Veličina (m2):	5.824,00				
Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Gizdovac	Gizdovac	Gizdovac		
Međuvrem. izjednač. cijena:	68,59	106,60	79,11		
Kategorija	1	1	1		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Veličina:	14.192	2.785	3.074		
Prilagodba	10%	-5%	-5%		
Fizičke karakteristike:	slične	slične	slične		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Lokacija:	slična	slična	slična		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Uklanjanje objekta:	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Ostalo:	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Korigirana vrijednost:	10%	-5%	-5%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
Korigirana vrijednost (kn):	75,44	101,27	75,15		

**STATISTIKA**

Prosjek:	83,96				
Odstupanja od prosjeka:	-8,51	17,31	-8,80		
Kvadrat odstupanja:	72,44	299,81	77,51		
suma	449,76				
Standardno odstupanje:	12,24	14,58%			
Pravilo dva-sigma (±)	24,49				
Odstupanja od prosjeka:	-10,14%	20,62%	-10,49%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		

**PREDMET PROCJENE:**

Prosječna vrijednost (kn/m2):	83,96
Prosječna vrijednost (€/m2):	11,15
Vrijednost nekretnine (kn)	488.958,73
Vrijednost nekretnine (eur)	64.934,76

REKAPITULACIJA IZRAČUNA	
POREDBENA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA:	
Gizdovac, č.zem. 1618/22 k.o. Gizdovac	488.958,73 kn
UKUPNO:	488.958,73 kn
DOKUMENTACIJA ZA IZGRADNJU, IZVEDENI RADOVI I PRIKLJUČCI:	
komunalni doprinos (točan iznos)	148.133,10 kn
vodni doprinos (približan iznos)	0,00 kn
priključci (približan iznos)	0,00 kn
projektna dokumentacija (arh, građ, el, str, geod; približan iznos)	80.000,00 kn
vrijednost izvedenih radova (zemljani radovi uređenja terena)	60.000,00 kn
UKUPNO:	288.133,10 kn
SVEUKUPNO ŠknČ:	777.091,83 kn
SVEUKUPNO ŠeurČ:	103.199,45 €

## 10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

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

### GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

na lokaciji:

**Gizdovac, č.zem. 1618/22 k.o. Gizdovac**

na dan kakvoće: 22.07.2020.

na dan vrednovanja: 22.07.2020.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja: 7,53 kn

zaokruženo	103.200,00	€	17,72 €/m2
	777.000,00	kn	

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

### IZJAVA PROCJENITELJA:

Izveštaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardima.

Prilikom izrade izveštaja o procjeni djelovali smo kao neovisna stranka. Naknada za izradu izveštaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti.

#### Procjenu izradio:

Nikola Blagać, dipl.ing. grad.  
Stalni sudski vještak za građevinsko  
procjenu nekretnina



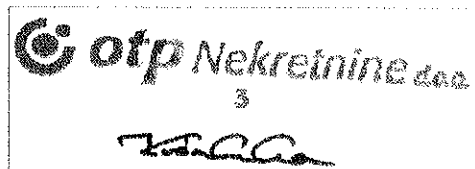
#### VEIG EKSPERT d.o.o.

direktor  
Zdeslav Veig, mag.ing.



#### ČLAN UPRAVE:

Gergely Gyula Kovacs



## 11. UPORABA DOKUMENTA

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine s fotozapisom.
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika.
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao ni dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).
- Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procijenjenoj vrijednosti.
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Banke i Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja (OTP Nekretnine d.o.o.), kao i zastupnicima Naručitelja te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu zasnivanja založnog prava na procijenjenoj nekretnini i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta ni drugih ograničavajućih okolnosti.

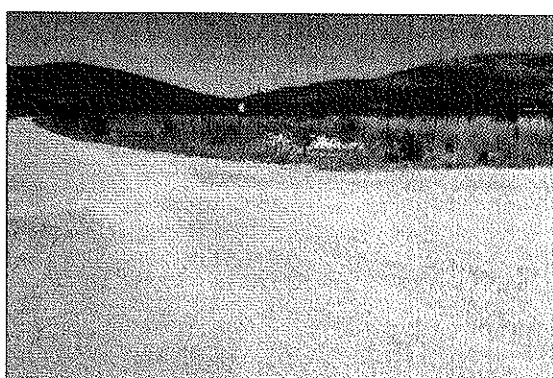
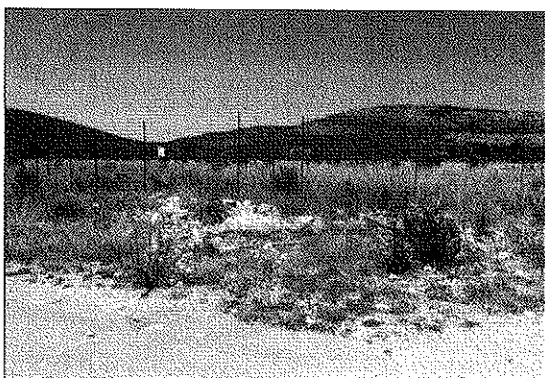
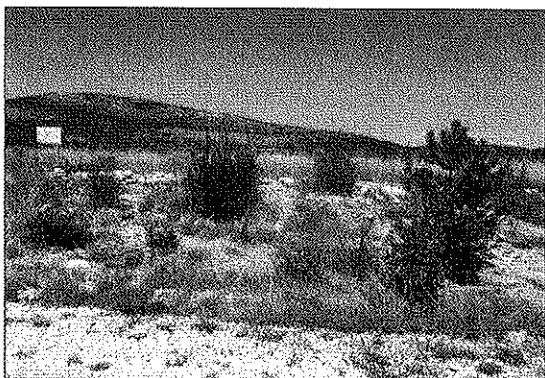
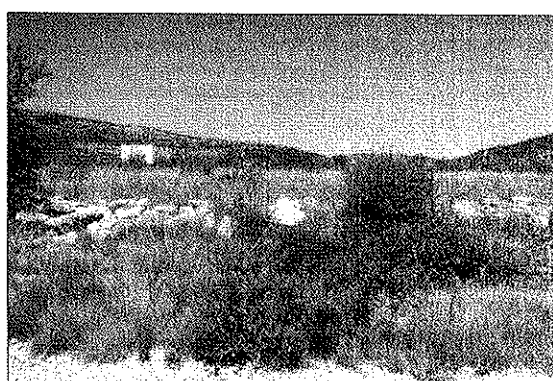
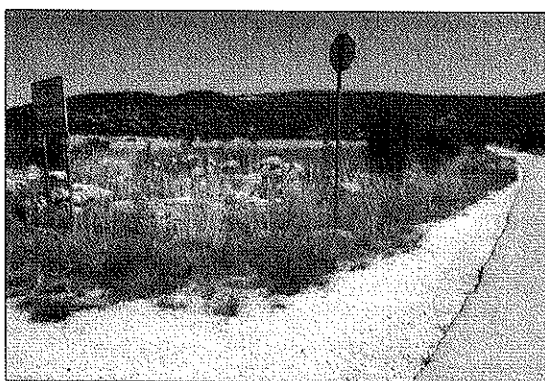
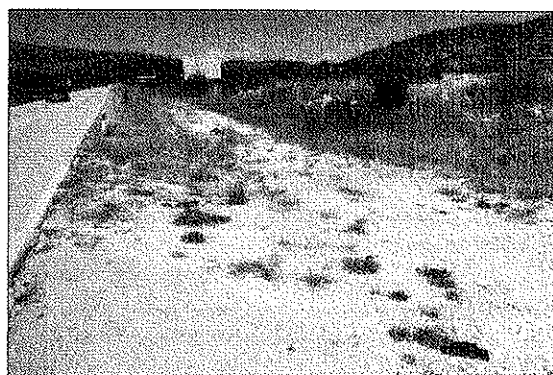
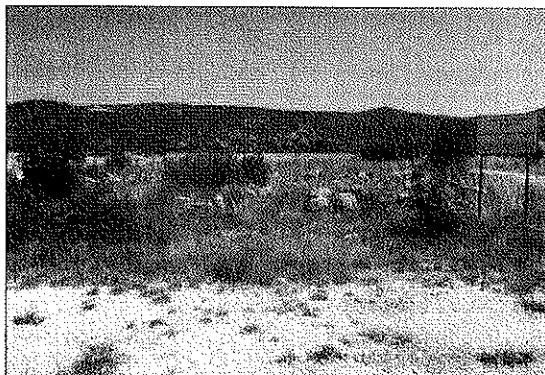
Izjavu dao :

VEIG EKSPERT d.o.o.



## 12. PRILOZI

### FOTOGRAFIJE NEKRETNINE



## DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SOLIN  
Stanje na dan: 26.07.2020. 22:59

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329533, GIZDAVAC

Broj ZK uložka: 378

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11647/2019  
Aktivna plombe: Z-10358/2019, Z-17857/2019

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1618/22	KAMENJAR			5824	
		UKUPNO:			5824	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MOVRAN D.O.O., OIB: 07180629971, GORNJE POSTINJE 48, GORNJE POSTINJE 21203 DONJI MUĆ	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 03.08.2017. g. pod brojem Z-27519/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OPĆI UGOVOR I SPORAZUMOM O OSIGURANJU, BROJ OV-13780/17, 02.08.2017, PUNOMOĆ BROJ OV-11149/16 18.11.2016. na teret čest. zem. 1618/22 opisane u listu "A.I.", radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 900.000,00 kn (slovima: devetstotisućakuna), uvećano za ugovorene promjenjive redovne kamate, zatezne kamate, interkalarne kamate, naknade i druge troškove, uz uvjete i rokove utvrđene Općeg ugovora i sporazuma o osiguranju, odnosno radi osiguranja svih tražbina Banke po pojedinačnim Ugovorima tu stavka 1.2 članka 1. Općeg ugovora i sporazuma o osiguranju uvećano za ugovorene promjenjive redovne kamate, zatezne kamate, naknade i druge troškove, uz uvjete i rokove utvrđene tim pojedinačnim Ugovorima, kao i radi osiguranja svih tražbina po osnovi plaćenih troškova u postupku uknjižbe i brisanja založnog prava, te troškova primidne naplate odnosno realizacije založnog prava, u korist: <b>OTP BANKA D.D., OIB: 52508873833, DOMOVINSKOG RATA 61, 21000 SPLIT, HRVATSKA</b>	900.000,00 KN	
3.2	Zaprimljeno 03.08.2017. g. pod brojem Z-27519/2017  ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, ranije upisane hipoteke kojom se Movran d.o.o., OIB: 07180629971, obvezuje prema OTP banci Hrvatska d.d., OIB: 52508873833, da će ishoditi brisanje hipoteke upisane pod poslovnim brojem Z-1115/14 na nekretnu čest. zem. 1618/22 opisanoj u list "A.I.", kad prestane tražbina koja je tom hipotekom osigurana, te da ne može nakon prestanka te hipotekarne tražbine raspolagati naizbrisanom hipotekom, odnosno mjestom koje ta hipoteka ima u prvenstvenom redu.		na 3.1
4.			

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izdaje)

27.07.2020. 21:42:10

Stranica: 1

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 24.08.2018.g. pod brojem Z-30911/2018  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja ADDIKO BANKE d.d., radi zabilježbe pokretanja postupka na č. zem. 1618/22.		
5.			
5.1	Zaprimljeno 28.09.2018.g. pod brojem Z-35676/2018  ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, predlagatelja Addiko bank d.d., protiv Rješenja ovog suda pod posl. br. Z- 30911/18		
6.			
6.1	Zaprimljeno 02.10.2018.g. pod brojem Z-36162/2018  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU, OPĆINSKOG SUDA U SPLITU BROJ OVR-2035/18 26.09.2018, na teret čest. zem.1618/22, a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od:301.235,73 kuna zajedno s pripadajućom zateznom kamatom po stopi koja je propisana člankom 29. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18) odnosno uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine nefinancijskim trgovačkim društvima za referentno razdoblje koje prethodi tekucem polugodištu za pet postotnih poena, tekucem - na dospijelu glavnici u iznosu od 291.607,40 kuna od dana 15. kolovoza 2018. godine do dana namirenja predlagatelja osiguranja, -na dospijele redovne kamate u iznosu od 1.767,89 kuna od dana podnošenja prijedloga za osiguranje do dana namirenja predlagatelja osiguranja -na dospijela ostala potraživanja u iznosu od 3.600,00 kuna od dana 15. kolovoza 2018. godine do dana namirenja predlagatelja osiguranja, u korist predlagatelja osiguranja. <b>ADDIKO BANK DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB</b>	301.235,73 KN	
6.2	Zaprimljeno 02.10.2018.g. pod brojem Z-36162/2018  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAJBINE		na 51
7.			
7.1	Zaprimljeno 02.10.2018.g. pod brojem Z-36162/2018  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU, OPĆINSKOG SUDA U SPLITU BROJ OVR-2035/18 26.09.2018, na teret čest. zem.1618/22, a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od: 18.687,67 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema prodajnom tečaju Addiko Bank d.d. za eure na dan isplate, zajedno s pripadajućom zateznom kamatom po stopi koja je propisana člankom 29. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18) odnosno uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekucem polugodištu za pet postotnih poena, tekucem -na dospijelu glavnici u iznosu od 18.346,26 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema prodajnom tečaju Addiko Bank d.d. za eure na dana isplate od dana 15. kolovoza 2018. godine do dana namirenja predlagatelja osiguranja, kao i radi namirenja troškova postupka osiguranja, uvećanog za pripadajuću zateznu kamatu po stopi koja je propisana člankom 29. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18) odnosno uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekucem polugodištu za tri postotna poena, tekucem od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do namirenja predlagatelja osiguranja, u korist predlagatelja osiguranja. <b>ADDIKO BANK DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB</b>	18 687,67 EUR	
7.2	Zaprimljeno 02.10.2018.g. pod brojem Z-36162/2018  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAJBINE		na 71

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.		639.177,18 KN	
8.1	Zaprimljeno 29.03.2019.g. pod brojem Z-11647/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE BROJ: OVR-2765/18 25.03.2019. radi osiguranja povećane tražbine u iznosu od 639.177,77 kuna ( glavnica 626.049,23 kn, kamata 13.068,54 kn) sa zakonskim zateznom kamatom koje na iznos glavnice od 626.049,23 kn teku od 13. listopada 2018. godine do isplate po stopi propisanoj u čl. 29. Zakona o obveznim odnosima koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih za razdoblje duže od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena (E+5%) te troškova postupka osiguranja, na konat.  REPUBLIKA HRVATSKA		
8.2	Zaprimljeno 29.03.2019.g. pod brojem Z-11647/2019  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 2.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.07.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SOLIN

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 26.07.2020. 22:59

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GIZDAVAC (Mbr. 329533)

Posjedovni list: 248

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"MOVTRAN" D.O.O., GORNJE POSTINJE BB, GORNJE POSTINJE (VLASNIK)	07189629971

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1618/22	ZA UMCOM	5824	4		
			KAMENJAR	5824			
Ukupna površina katastarskih čestica				5824			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SOLIN

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GIZDAVAC, 339533  
k.č. br.: 1618/22

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:2000  
Izorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 27.07.2020



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**URED DRŽAVNE UPRAVE U**  
**SPLITSKO-DALMATINSKOJ ŽUPANIJ**  
Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša,  
graditeljstvo i imovinsko - pravne poslove  
**Ispostava Solin**

Klasa: 350-07/07-01/93  
Urb. 2181-05/7-07-02  
Solin, 15.06.2007. godine

Ured državne uprave u splitsko-dalmatinskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Ispostava Solin, povodom zahtjeva ZOKOVIĆ IVICE iz Muća, Postinje gornje bb, 40a Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" RH br. 30/94, 68/98, 35/99, 61/00, 32/02, 100/04), i čl. 172. stavak 1. Zakona o općem upravnom postupku preuzetog Zakonom o preuzimanju Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine" RH, br.53/91) izdaje

**IZVOD**

**IZ DETALJNOG PLANA RADNE ZONE - PRISIKA I**

("Službeni glasnik Općine Muć " br. 04/06 )

Za dio kat čest.zem. 1618/9 K.O. Gizdovac - za parcelu planske oznake 9 , koji sadrži;

1. PRESLIK ODLUKE o donošenju Detaljnog plana uređenja Prisika I ("Službeni glasnik Općine Muć", br. 04/06)

1.1. Tekstualni dio plana

1.2. Grafički dio plana

1.2.1. Detaljna namjena površina

1.2.2. Plan prometa

1.2.3. Uvjeti gradnje, korištenja, uređenja i zaštite površina

1.2.4. Plan parcelacije



**PODACI ZNAČAJNI ZA GRADNJU I UREĐENJE GRAĐEVINSKOG  
IZVODIŠTA**

2.1. Na temelju ovog izvoda ne može se započeti s gradnjom, već je potrebno ishoditi građevinsku dozvolu prema odredbama Zakona o gradnji ("Narodne novine" RH br. 175/03, 100/04)

2.2. Izvod iz DPU-a sastavni je dio glavnog projekta.

**Ovaj izvod važi do izmjene i dopune plana na osnovu kojeg je donesen, odnosno važenja istog.**

Upravna pristojba prema tar.broju 1 i 4. Zakona o upravnim pristojbama ("NN" RH, br. 8/96, 95/97, 131/97, 68/98, 145/99 i 110/04) propisno je naplaćena upravnim biljezima na podnesku.

**VODITELJ PODODSJEKA:**

Damir Karadža, dipl.inž.arh.



**DOSTAVITI:**

1. ZOKOVIĆ IVICA, Postinje gornje bb, Muč
2. Evidencija-ovdje
3. Arhiv-ovdje



# SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE MUĆ

ISSN 1332-6228

GODINA XIII.

MUĆ, 21. kolovoza 2006.

Broj 4

## OPĆINSKO VIJEĆE

Na temelju članka 28. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04), članka 13. Statuta Općine Muć i točke I.1. Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine Muć ("Službeni glasnik Općine Muć" br. 3/04), Općinsko vijeće Općine Muć na 11. sjednici održanoj 21.08. 2006. godine donijelo je

### ODLUKU O DONOŠENJU DETALJNOG PLANA UREĐENJA RADNE ZONE "PRISKA I"

#### Članak 1.

Donosi se Detaljni plan uređenja radne zone "Priska I" (u daljnjem tekstu – DPU).

Elaborat DPU-a je sastavni dio ove odluke.

#### Članak 2.

Elaborat DPU-a sastoji se od tekstualnog i grafičkog dijela uvezanog u jednoj knjizi, a sastoji se od:

##### I. TEKSTUALNI DIO:

1. Obrazloženje
2. Odredbe za provođenje

##### II. GRAFIČKI DIO:

- |  |        |
|--|--------|
| Katastarsko topografska podloga                            | 1:1000 |
| 1. Detaljna namjena površina                               | 1:1000 |
| 2. Plan prometa  | 1:1000 |
| 2a. Telekomunikacije                                       | 1:1000 |
| 2b. Vodoopskrba i odvodnja                                 | 1:1000 |
| 2c. Elektroopskrba   | 1:1000 |
| 3. Uvjeti gradnje, korištenja, uređenja i zaštite površina | 1:1000 |
| 4. Plan parcelacije  | 1:1000 |

#### Odredbe za provođenje

##### Članak 3.

##### 1. Uvjeti određivanja namjene površina

Detaljni plan uređenja radne zone "Priska I" temelji se na odredbama Prostornog plana uređenja Općine Muć.

Područje zahvaća dio k.k. 1618/1 k.o. Gizdavac, sa katastarskim operatum - općinska imovina, te čestice 1618/2, 1641 i 1837/1 (družavna česta D-511) k.o. Muć.

Površina obuhvata DPU-a je cca 42 ha. Namjena površina utvrđena je u PPU Općine Muć kao radna zona za razvoj industrijsko - proizvodno - posredničkih kapaciteta, zanatstva i servisa, stacionarnih transportnih i skladišnih djelatnosti, te ostalih radnih djelatnosti koje ne zagaduju okoliš, komunalnih objekata, otpadna infrastrukture i sl.

U okviru zone predviđa se gradnja poslovnih sadržaja - trgovački, uslužni, sa pratećim kolovoz, pješačkim, kolno-pješačkim i parkirališnim površinama, te javnim zelenim površinama. Ne dopušta se gradnja građevina čija je namjena isključivo stambena. Dopušta se izgradnja malog stambenog prostora i prostora ugostiteljske namjene u okviru građevine poslovne namjene, sve u funkciji osnovne namjene.

Kod izgradnje i uređenja terena posebno treba voditi računa o ekološkoj osjetljivosti ovog kraškog prostora, te poštivati ograničenja koja se odnose na utvrđene zone sanitarne zaštite.

U obuhvatu Detaljnog plana ne smiju se graditi građevine i sadržaji koji bi svojim funkcioniranjem, konstantnom ili oblikom, neposredno ili potencijalno, ugrožavali život, zdravlje ili rad ljudi, te ugrožavali okoliš iznad zakonom dopuštenih vrijednosti, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

Detaljna namjena površina prikazana je u kartografskom prikazu br. 1.

##### Članak 4.

##### 2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina

Uvjeti korištenja, uređenja i gradnje novih građevnih čestica i građevina planiranih u obuhvatu DPU-a detaljno su prikazani u točkama 2.1. do 2.6. odredbi za provođenje.

## 2.1. Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)

Građevne čestice prikazane su na kartografskom prikazu br. 4 i označene brojevima od 1 do 33, čija se veličina kreće od cca 3700 do 67.980 m<sup>2</sup>. Preostale površine čine čestice javnih prometnih površina (kolne, parkirališne, pješačke) i zaštitno zelenilo. U obuhvatu se nalazi čestica benzinske postaje, s prilaznim kolničkim krakom, za koju je u tijeku postupak ishođenja lokacijske dozvole.

Osnovni podaci o građevnim česticama formiranim u obuhvatu DPU-a dati su u sljedećoj tablici:

Broj čestice	Površina (cca m <sup>2</sup> )	Maksimalni koef. izgrađenosti (kig)	Maksimalni koef. iskorištenosti (kiv)
1	67938	0,3	1,2
2	7387	0,3	1,2
3	6130	0,3	1,2
4	7612	0,3	1,2
5	3768	0,3	1,2
6	3724	0,3	1,2
7	5625	0,3	1,2
8	5737	0,3	1,2
9	5900	0,3	1,2
10	11485	0,3	1,2
11	6937	0,3	1,2
12	6937	0,3	1,2
13	6928	0,3	1,2
14	6970	0,3	1,2
15	4983	0,3	1,2
16	4983	0,3	1,2
17	5025	0,3	1,2
18	5025	0,3	1,2
19	5025	0,3	1,2
20	5025	0,3	1,2
21	4993	0,3	1,2
22	4993	0,3	1,2
23	4463	0,3	1,2
24	4463	0,3	1,2
25	5580	0,3	1,2
26	6035	0,3	1,2
27	17492	0,3	1,2
28	12410	0,3	1,2
29	12751	0,3	1,2
30	14081	0,3	1,2
31	23418	0,3	1,2
32	10920	0,3	0,3
33	16990	0,3	1,2

Minimalni kig građevinske čestice je 0,15

Zbog nepoznavanja potreba potencijalnih korisnika omogućava se spajanje više građevnih čestica (najviše 4 čestice) u jednu. Također je moguće dijeljenje planiranih čestica na dvije ili više manjih, ali tako da površina pojedine čestice nije manja od 2000 m<sup>2</sup>. Kod spajanja ili dijeljenja građevinskih čestica spajaju se ili dijele i površine za gradnju, uz poštivanje svih uvjeta iz ovih odredbi.

## Članak 5.

## 2.2. Veličina i površina građevina (ukupna bruto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)

Pokazatelji za građevine koje se planiraju u obuhvatu DPU-a dati su u sljedećoj tablici:

Broj čestice	Maksimalna bruto površina građevine (m <sup>2</sup> )	Maksimalna bruto izgrađena površina građevine, bez podzemne etaže (m <sup>2</sup> )	Maksimalna visina (m)	Maksimalni broj etaža
1	22381	81324	15	P+3
2	2216	8864	15	P+3
3	1839	7356	15	P+3
4	2284	9134	15	P+3
5	1130	4512	15	P+3
6	1132	4469	15	P+3
7	1688	6750	15	P+3
8	1231	6484	15	P+3
9	1710	7080	15	P+3
10	3446	13782	15	P+3
11	2081	8324	15	P+3
12	2081	8324	15	P+3
13	2078	8314	15	P+3
14	2091	8364	15	P+3
15	1495	5980	15	P+3
16	1495	5980	15	P+3
17	1507	6030	15	P+3
18	1507	6030	15	P+3
19	1503	6030	15	P+3
20	1503	6030	15	P+3
21	1498	5992	15	P+3
22	1498	5992	15	P+3
23	1338	5356	15	P+3
24	1339	5356	15	P+3
25	1674	6696	15	P+3
26	1810	7342	15	P+3
27	5248	20990	15	P+3
28	3723	14892	15	P+3
29	3425	15303	15	P+3
30	4224	16897	15	P+3
31	7625	28103	15	P+3
32	3276	13104	5	P
33	5927	20488	15	P+3

Maksimalna visina građevine je 15m i mjeri se od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca. Unutar te visine moguće je planirati jednu ili više etaža, ovisno o vrsti djelatnosti i tehnologiji. Izimno, za tehnološki uvjetovane dijelove građevina (silosi, rezervoari i sl.), na najviše 20% površine unutar koje se treba smjestiti građevina, dopuštena je i veća visina.

#### Članak 6.

##### 2.3. Namjena građevina

Namjena građevina slijedi iz potvrđene namjene površina. Razradom područja obuhvata DPU-a utvrđene su slijedeće detaljnije namjene površina:

##### 1. Gospodarska namjena:

I1 i I2 – proizvodna; industrijska i zanatska

K1, K2, K3 – gospodarska namjena, poslovna; trgovačka, uslužna, komunalno servisna

##### 2. Infrastrukturne građevine

IS – infrastrukturni sustavi (telefonska centrala i infostanice)

##### 3. Zelene površine:

Z – zaštitno zelenilo, zaštitne šume

##### 4. Prometne površine – pješačke i kolne

Detaljna namjena površina prikazana je na kartografskom prikazu br. 1.

Iskaz površina pojedinih namjena unutar obuhvata DPU-a slijedi u tablici:

Namjena	Površina cca (ha)	udio (%)
gospodarska namjena – proizvodna i poslovna i infrastrukturni objekti	32,71	77
zelene površine – zaštitno zelenilo i zaštitne šume	4,92	12
prometnice – pješačke i kolne, sa zelenilom u potrazi i parkingom	4,81	11
UKUPNO	41,94	100

Prikazani bilans površina ukazuje na dominantnu namjenu i iskorištenost prostora, naime gotovo 77% površine čine građevinske parcele gospodarske namjene.

#### Članak 7.

##### 2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Na jednoj građevnoj čestici može se smjestiti jedna ili više građevina.

Smještaj građevina na građevnim česticama definiran je granicama građevnog dijela čestice prikazanom na kartografskom prikazu br. 3. Izimno, izvan granica građevnog dijela građevinske čestice može se smjestiti vratacnice maksimalne veličine 20 m<sup>2</sup>.

Unutar površine za izgradnju ne smiju se graditi cisterne za uskladištenje opasnih i štetnih tvari.

Minimalna udaljenost građevina od granica građevne čestice je 5 m, a od javne prometne površine (regulacijske linije) je 7m.

Maksimalna izgrađenost građevinske čestice je 30% (k<sub>ig</sub>=0,3). Minimalna izgrađenost građevinske čestice je 15% (k<sub>ig</sub>=0,15).

Podzemni spremnici goriva i sl. ne ulaze u izračun izgrađenosti građevne čestice.

#### Članak 8.

##### 2.5. Oblikovanje građevina

Namjena zone zahtijeva suvremeni oblikovni pristup. Arhitektonsko oblikovanje treba težiti jednostavnim i funkcionalnim volumenima uz minimalnu ili vrlo umjereno korištenje elemenata horizontalne i vertikalne razvedenosti. Isto vrijedi i za krovne plohe. Krovovi mogu biti ravni ili kosi, jednostrešni ili dvostrešni, blagog nagiba (3-8%), a kao pokrov koristiti sendvič ploče od plastificiranog rebravog lima s termoozolacijom.

Preporuča se korištenje montažnih i polumontažnih okvirnih sustava građenja od predfabriciranog betona ili čeličnih konstrukcija.

Obavezna je upotreba kvalitetnih materijala promjereno namjeni građevina, kao i izbor kvalitetne urbane opreme.

#### Članak 9.

##### 2.6. Uređenje građevnih čestica

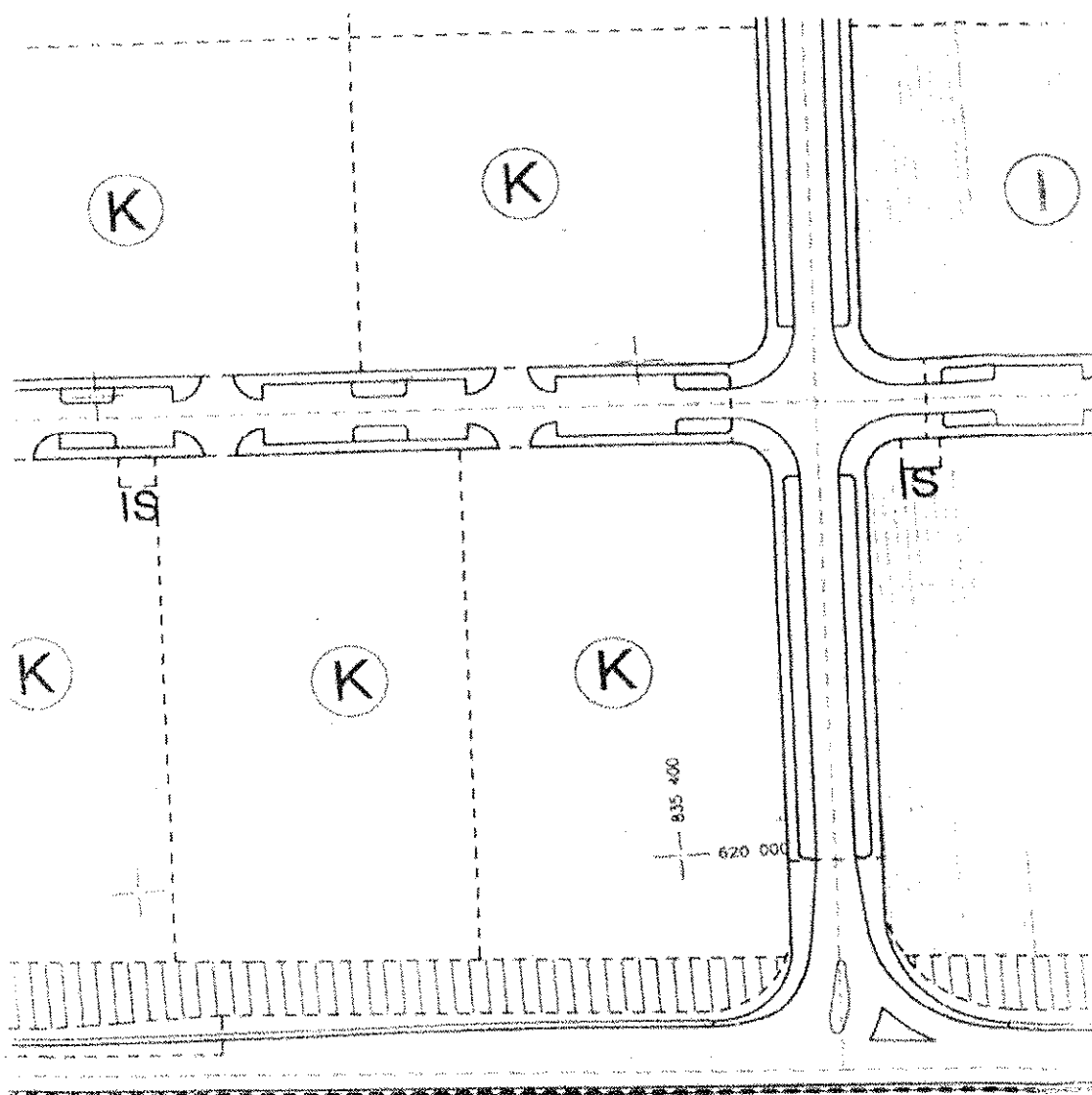
Na građevnim česticama potrebno je osigurati prilazne kolne i pješačke površine, uključujući i one za intervencna vozila kao i površine za smještaj vozila u mirovanju. Za svaku građevnu česticu predviđen je jedan kolni ulaz. Prilaznici na komunalnu infrastrukturu precizno će se odrediti u glavnom projektu.

Površine koje služe kao vatrogasni pristupi moraju biti odgovarajuće nosivosti, širine, nagiba i zadovoljiti propisane radijuse i ostale uvjete prema Pravilniku o uvjetima za vatrogasne pristupe (N.N. 35/94).

Pristupi građevinama moraju biti projektirani i izvedeni u skladu s uvjetima iz "Pravilnika o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera" (N.N. br. 47/82).

Minimalno 10% površine građevinske čestice potrebno je urediti kao zelenu površinu, a manipulativni i parking prostor može biti do 60% površine.

Netransparentni dio ograde građevnih čestica ne smije biti viši od 1 m, mjereno od više kote terena uz ogradu. Poželjno je da bude u kombinaciji betona i kamena. Uz




# DETALJNI PLAN UREĐENJA PRISIKA 1

Plan prometa 1:1000

----- GRANICA OBUHVATA

○ ○ ZELENILO U POTEZU

—— JAVNA PROMETNA POVRŠINA:  
A-A ....Državna cesta D511  
B-B ....Sabirna ulica  
C-C ....Pristupna ulica

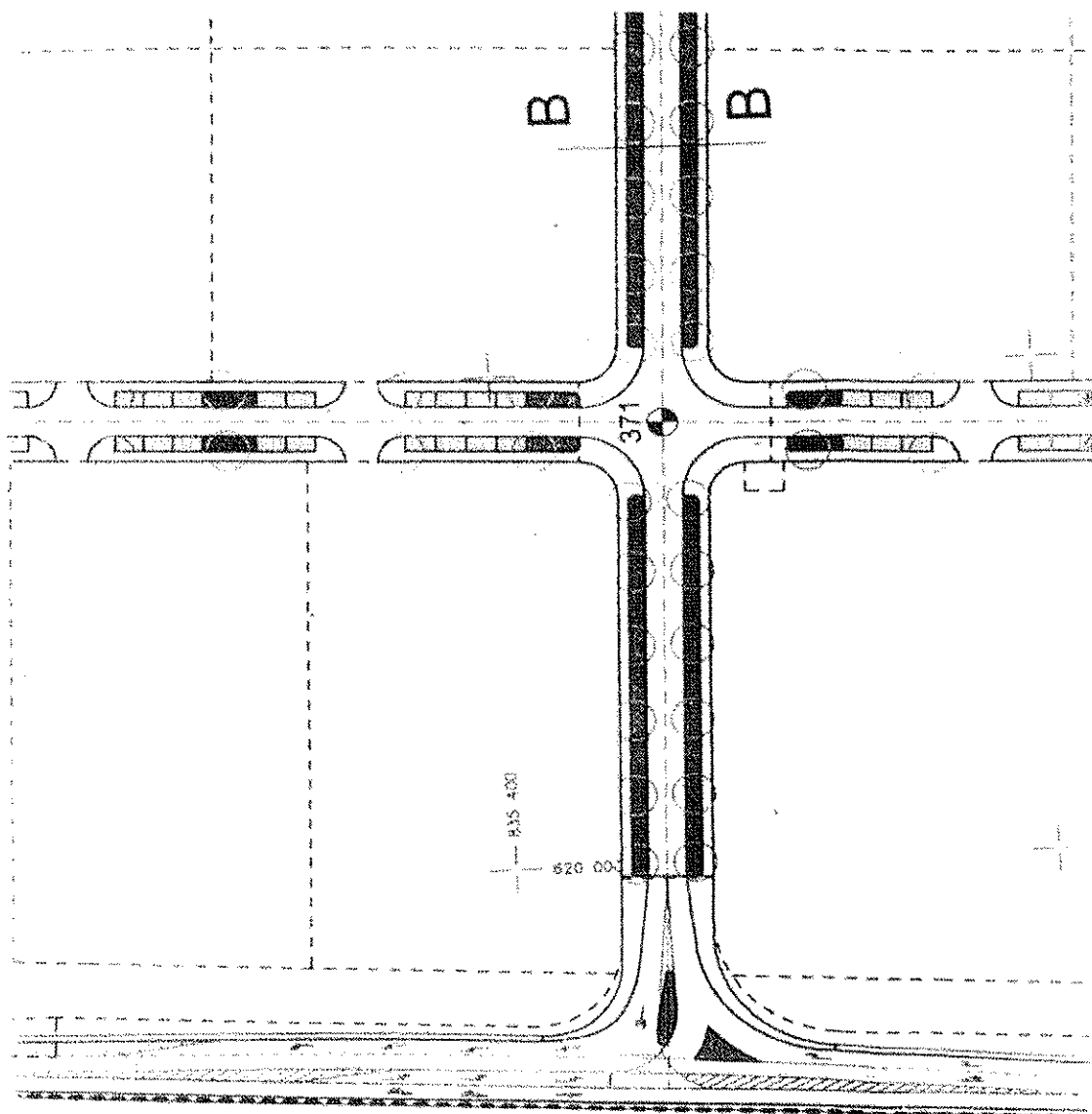
366  ORIJENTACIJSKA KOTA TERENA

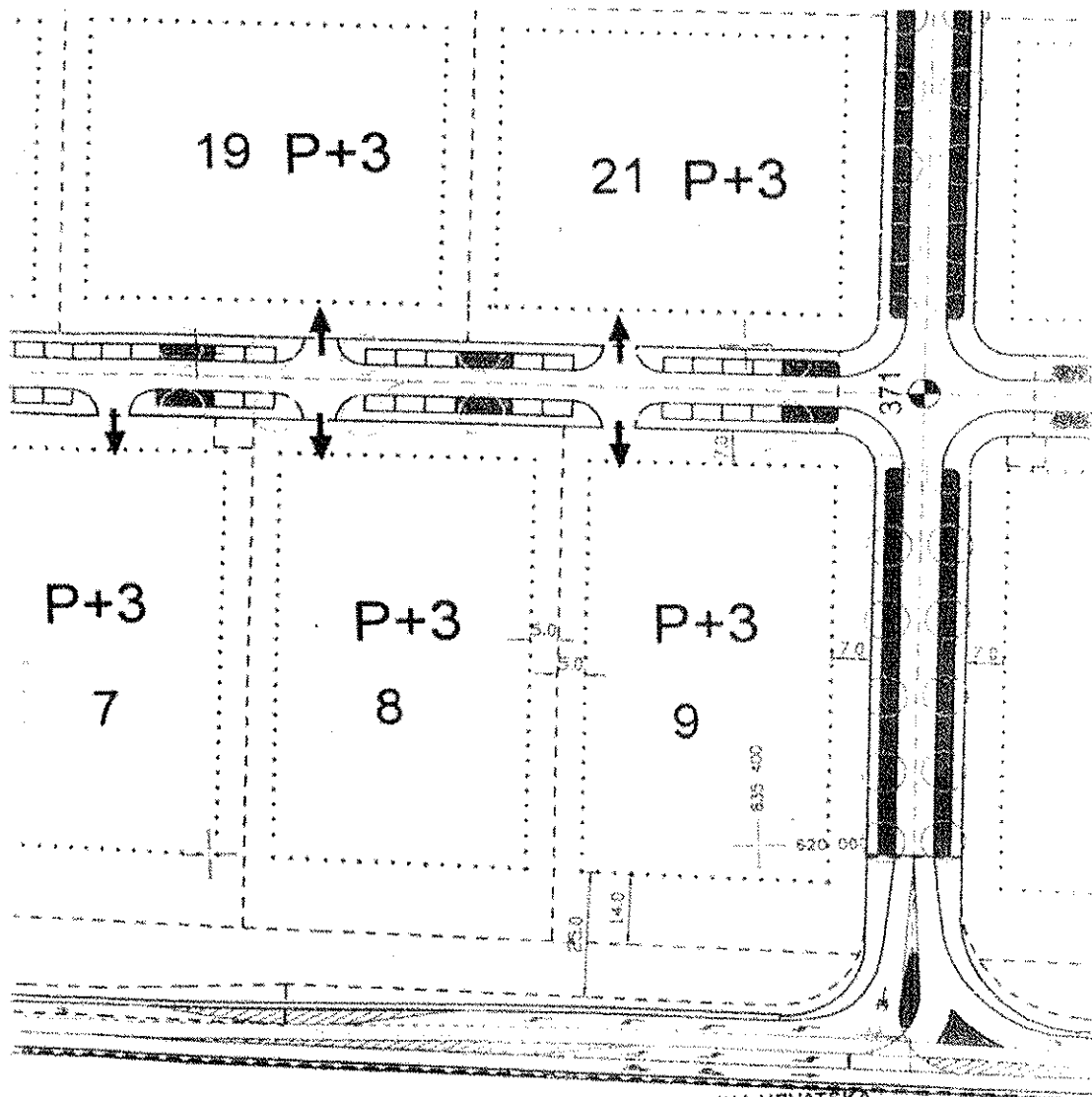
 UZDUŽNO PARKIRANJE

 PJEŠAČKA POVRŠINA

 BENZINSKA POSTAJA

BUS  
 AUTOBUSNO STAJALIŠTE





REPUBLIKA HRVATSKA  
 MINISTARSTVO PROMETA  
 AGENCIJA ZA POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI  
 GRADNJE I POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI  
 OVAJ GRAFIČKI PRILOG SASTAVNI JE DIO VEŠTAČENJA  
 Datum: 12. V. 2018.  
 Klasa: 350-07/07-01/23  
 Broj: 15.06.1007 Pročišćeno





REPUBLIKA HRVATSKA  
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA MUĆ  
JEDINSTVENI UPRAVNI ODJEL

KLASA: UP/I-363-05/08-01/01  
URBROJ: 2180/02-03-08-1  
Muć, 11. veljače 2008. godine

Jedinstveni upravni odjel općine Muć na temelju članka 1. Odluke o komunalnom doprinosu («Službeni glasnik općine Muć broj 3/A 2006») u predmetu određivanja visine komunalnog doprinosa investitoru «MOVRA» d.o.o. Gornje Postinje za izgradnju poslovne građevine, donosi:

**RJEŠENJE**  
o visini komunalnog doprinosa

1. Obvezniku plaćanja komunalnog doprinosa «MOVRA» d.o.o. iz Gornjeg Postinja, određuje se visina komunalnog doprinosa za izgradnju: skladišnog prostora, na č.z. 1618/22 u k.o. Gornje Postinje, ukupnog bruto obujma (volumen) 4937,77 m<sup>3</sup> što ukupno iznosi 148.133,10 kuna(slovima: stočetdesetosam tisućastotridesettričine i deset lipa).
2. Komunalni doprinos obveznik je dužan platiti u roku od 15. dana od dana pravomoćnosti ovog Rješenja. Iznimno na zahtjev investitora može se odobriti plaćanje 30% odmah, a ostatak iznosa navedenog u ovom stavku obveznik mora platiti u 48. jednakih mjesečnih rata do 15. (petnaestog) u mjesecu. Za građevine kojima je volumen iznosi preko 2500 m<sup>3</sup> poglavarstvo općine Muć može posebnom Odlukom odobriti djelomično smanjenje iznosa visine obveze komunalnog doprinosa i to do 30% od ukupnog iznosa ako se radi o objektu od posebnog interesa za Općinu Muć.
3. Obveznik je dužan uplatiti iznos iz točke 1 i 2 ovog rješenja na žiro račun Općine Muć broj: 2360000-1808700007, s pozivom na broj 21-5720 -- JMBG (fizičke osobe) s naznakom «komunalni doprinos», u skladu gore navedenog.
4. Iznos komunalnog doprinosa iz točke 1. ovog rješenja plaća se za objekte i uređaje komunalne infrastrukture:
  - za nerazvrstane ceste.
  - za javnu rasvjetu.
  - za javne površine.
5. Objekti i uređaji komunalne infrastrukture iz točke 4. ovog Rješenja dijelom su izgrađeni, te se ovim Rješenjem određuje rok za izgradnju preostale komunalne infrastrukture u radnoj zoni «PRISKE-0» sukladno Ugovora o kupoprodaji nekretnina u radnoj zoni «PRISKE-0»

**O b r a z l o ž e n j e**

Ured državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ispostava Solin. Dopisom pokrenuo je postupak za određivanje visine komunalnog doprinosa za izgradnju: poslovne građevine, investitoru «MOVRA» d.o.o. na č.z. 1618/22 k.o. Gornje Postinje, sukladno projektnoj dokumentaciji ovlaštenog arhitekta «ARTINTER» d.o.o. SPLIT.

Obveza plaćanja komunalnog doprinosa određena je člankom 73. stavkom 1. Zakona o komunalnom gospodarstvu («Narodne Novine» broj. 36/95), a visina komunalnog doprinosa Odlukom o komunalnom doprinosu («Službeni glasnik Općine Muć» broj 3/A 2006). U provedenom postupku utvrđeno je da je sukladno projektnoj dokumentaciji «Projektni ured ARTINTER» d.o.o. bruto obujam (volumen) posluvaog. prostora 4937,77 m<sup>3</sup> Sukladno Odluci o komunalnom



doprinosu («Službeni glasnik Općine Muć broj: 3A/06), određena je visina komunalnog doprinosa od 30,00 kuna po m<sup>3</sup>. Nadalje, poslovni objekti se nalazi u Mjesnom odboru Gizdovac u 1.zoni., te je određena je obveza plaćanja ukupnog iznosa utvrđenog u točki 1. dispozitiva ovog rješenja.

**Uputa o pravnom lijeku:**

Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba, Upravnom odjelu za prostorno uređenje, komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša splitsko-dalmatinske Županije, u roku od 15 dana od dana dostave ovog Rješenja. Žalba se podnosi osobno ili šalje poštom preporučeno Općini Muć, Jedinstveni Upravni odjel, Donji Muć bb - 21203 Muć.

Pristojba na žalbu se plaća sa 50,00 Ku upravnih biljega po tarifnom broju 3. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj: 8/96; 131/97; 68/98; 77/98; 66/99; i 145/99).

**Dostaviti:**

1. Ured državne uprave u  
Splitsko-dalmatinskoj županiji,  
Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša,  
graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove,  
Ispostava Solin  
Zvonimirova 81 – SOLIN.
2. «Moyran» D.O.O  
ulica Put Vrbovnika bb Stobreč
3. Računovodstvo
4. Pismopohrana-ovdje.



**PROČELNIK:**

Asija Šošić, dipl.inj.

*Asija Šošić*



REPUBLIKA HRVATSKA  
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA MUĆ

Klasa: UP/I-363-05/08-01/03  
Urbroj: 2180/02-03-17-3  
Donji Muć: 15. svibnja 2017. godine

MOVRAK d.o.o.  
Gornje Postinje  
21203 Donji Muć

**P R E D M E T:** Potvrda o uplati komunalnog doprinosa  
- dostavlja se

Potvrđuje se od strane Općine Muć da je MOVRAK d.o.o. Gornje Postinje uplatio cjelokupni komunalni doprinos po Rješenju komunalnog doprinosa Klasa: UP/I-363-05/08-01/01, Urbroj: 2180/02-03-08-1 11, veljače 2008. godine.

Dostaviti:

OPĆINSKI NAČELNIK

1. Naslovu
2. Pismohrana-ovdje

Filip Stupić



OPĆINA MUĆ, Donji Muć 21203, 21203 MUĆ, tel: 021/652-225, fax: 652-214, e-mail: opcina-muc@st.t-com.hr, WWW.muc.hr