

Nadnevak izrade: 10. siječnja 2017.

Oznaka elaborata: OE 04/2018 - VJ

PROCJEMBENI ELABORAT

Naručitelj: REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SPLITU

Sudac: Irena Klisović

Predmet: OVR-1241/15

Ovrhovoditelj: Zagrebačka banka d.d. zastupana po pun. iz OD Mađarić & Lui d.o.o. Zagreb, Ilica 191F

Ovršenik: Lećevečka mljekara Pramenka d.o.o.

Namjena procjene: Utvrđivanje tržišne vrijednosti radi ovrhe na nekretnini ovršenika

Nekretnina: č.zem. 465/1 ZU 684 K.O. Lećevica, u naravi je riječ dijelom o gospodarskom objektu (zgrada mljekare) sa dvorištem ispred, dijelom šuma i dijelom travnjak ispred susjedne zgrade zapadno. Na čestici se nalazi dio gospodarskog objekta u tlocrtnoj površini od 196 m².
Zemljište se nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:
- Prostorni plan Splitsko-dalmatinske županije („Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije“, broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07, 9/13)
- Prostorni plan Općine Lećevica („Službeni glasnik Općine Lećevica“, broj 5/08, 01/16).
Zemljište se nalazi unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja.
Postoji obveza donošenja urbanističkog plana uređenja, plan nije donesen.

Nadnevak očevida: 06. listopada 2017. god.

Vrijedi do nadnevka: 30. lipnja 2019. ukoliko se ne promjene odnosi na tržištu.

Tereti: ima; sukladno upisu u ZU br. 684 k.o. Lećevica od 10. siječnja 2018. g.

SADRŽAJ

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU.....	3
1.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU – Obstinatio d.o.o.	3
1.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU – Tomislav Mijatović	5
2. PROPISI, LITERATURE I IZVORI PODATAKA	6
3. UVOD I POJAŠNJENA VEZANA ZA IZRADU ELABORATA	7
4. OPIS NEKRETNINE.....	8
4.1. OPIS ZEMLJIŠTA I LOKACIJE.....	8
5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	11
5.1. Prostorna identifikacija prema položaju.....	11
5.1.1. Opis lokacije.....	11
6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	12
6.1. USPOREDNE NEKRETNINE	13
7. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM.....	16
8. ZAKLJUČAK	18
9. IZJAVA PROCJENITELJA	19
10. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA	20
11. LOKACIJSKA INFORMACIJA	21
12. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (NESLUŽBENA VERZIJA): č.zem. 465/1, ZU 684 K.O. Lečevica.....	31

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU

1.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU – Obstinatio d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-210/16
Split, 13. svibnja 2016. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka u pravnim osobama, temeljem odredbe članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine, broj: 28/13, 33/15 i 82/15), te članka 10. stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14 i 123/15), dana 13. svibnja 2016. godine donosi

R J E Š E N J E

1. OBSTINATIO d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Split, Put Firula 29, imenuje se kao društvo ovlašteno za obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjene nekretnina.

2. Pravnoj osobi OBSTINATIO d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Split, Put Firula 29, ovlaštenje se izdaje na vrijeme od 4 (četiri) godine, a nakon tog vremena može biti ponovno produženo.

Obrazloženje

OBSTINATIO d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Split, Put Firula 29, obratilo se ovom sudu zahtjevom da se to društvo imenuje kao društvo ovlašteno za obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Zahtjevu su priložene sljedeće isprave: izvadak iz sudskog registra, Ugovor o radu na neodređeno vrijeme od 01. veljače 2016. godine, rješenje ovog suda posl. broj: 4 Su-579/13 od 29. srpnja 2014. godine, te polica osiguranja od odgovornosti.

Postupajući po navedenom zahtjevu utvrđeno je da je trgovačko društvo OBSTINATIO d.o.o. registrirano za obavljanje vještačenja u građevinarstvu, te da je zaposlenik tog trgovačkog društva Tomislav Mijatović od strane ovog suda već imenovan za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Temeljem naprijed navedenog utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete za sudsko vještačenje propisane u članku 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, radi čega je odlučeno kao u izreci.



POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 126. st. 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

O tome obavijest:

1. OBSTINATIO d.o.o. Split, Put Firula 29
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Spis Su, ovdje

1.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU – Tomislav Mijatović



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj 4 Su - 579/13.

Split, 29. srpnja 2014. godine

Zamjenica predsjednika Trgovačkog suda u Splitu, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbe članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine" broj: 28/13), te članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14), dana 29. srpnja 2014. godine

riješio je

I TOMISLAV MIJATOVIĆ, mag. ing. građ., iz Splita, Tavelićeva 25, imenuje se stalnim sudskim vještakom Trgovačkog suda u Splitu za **graditeljstvo i procjene nekretnina**.

II Stalni sudski vještak se imenuje za vrijeme od 4 (četiri) godine, a po proteku toga roka može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Tomislav Mijatović, mag. ing. građ., iz Splita, Tavelićeva 25, je podnio zahtjev ovom sudu za imenovanje za stalnog sudskog vještaka za **graditeljstvo i procjenu nekretnina**.

Uvidom u podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, te nakon pribavljenih podataka propisanih odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te obavijesti Hrvatskog društva sudskih vještaka da je kandidat Tomislav Mijatović, mag. ing. građ., uspješno obavio stručnu obuku kod mentora Mije Tadinca, dipl. ing. građ., iz Podstrane, utvrđeno je da imenovani ispunjava tražene uvjete, pa je slijedom iznietog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.

ZAMJENICA PREDSEDNIKA SUDA



Franka Buzov
Franka Buzov

2. PROPISI, LITERATURE I IZVORI PODATAKA

PROPISI

- 1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- 2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 3) European Valuation Standards (EVS 2012)
- 4) Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- 5) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
- 6) Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- 7) Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- 8) Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- 9) Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13)
- 10) Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- 11) Odluka o komunalnom doprinosu jedinica lokalne samouprave
- 12) Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13)

LITERATURA

- 1) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina - Krtalić V., 2007. (HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb)

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

- 1) Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- 2) Bilteni HNB-a
- 3) Jednostavni cjenik usluga za arhitekte i investitore (HKAIG, razred arhitekata, 2005.)
- 4) ICSN – index cijena stambenih nekretnina
- 5) podaci dostavljeni od Naručitelja

3. UVOD I POJAŠNJENA VEZANA ZA IZRADU ELABORATA

POJAŠNJENJE KORIŠTENIH METODA PROCJENE – sve prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje svih ključnih značajki koje korištena metoda ili metode mogu dati. U slučaju kada se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe samo za potporu i/ili provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u cijelosti u obzir postojeće uobičajeno postupanje u poslovnom prometu, te druge okolnosti pojedinog slučaja, a posebno u odnosu na raspoložive podatke vezane za predmetnu nekretninu.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po tekućim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu. Troškovna vrijednosti nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjениh za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog gospodarenja i poslovanja. Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu. Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

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

4. OPIS NEKRETNINE

4.1. OPIS ZEMLJIŠTA I LOKACIJE

Pristup predmetnoj lokaciji: uredan - osiguran cestovnim, asfaltiranim pristupom

Opis okruženja: izgrađeni dio građevinskog područja naselja, prevladavaju obiteljske kuće sa okućnicama

Karte i dr.:



Slika 1. ŠIRE PODRUČJE (preuzeto sa sa www.nekretnine.mgipu.hr)

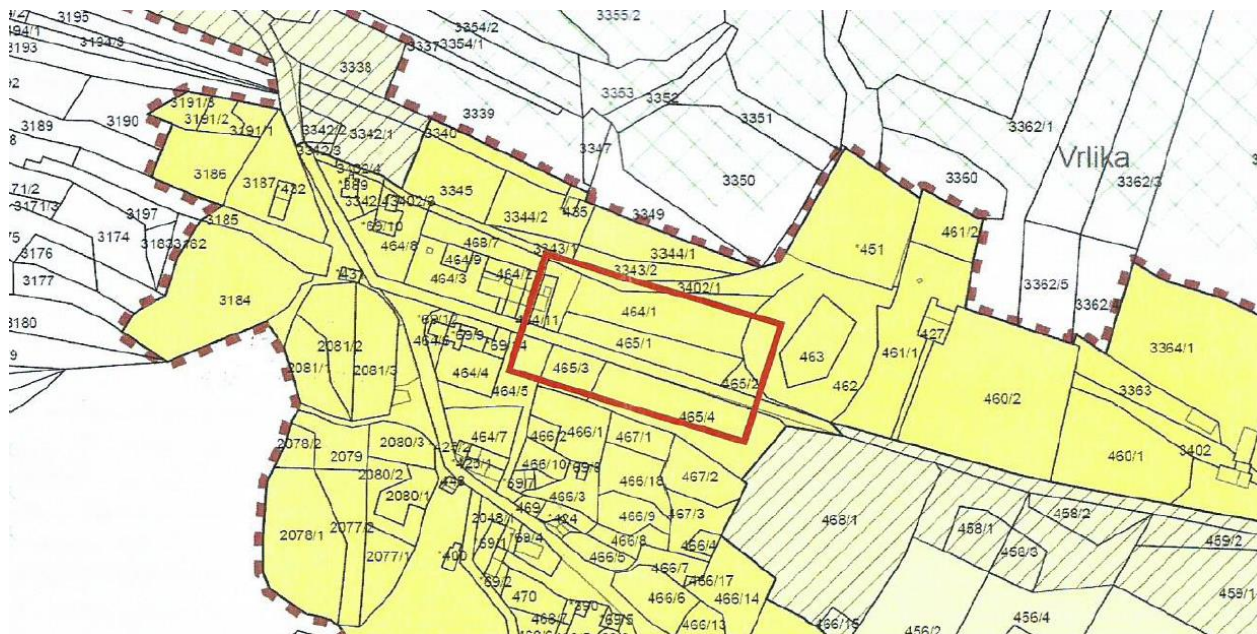


Slika 2. UŽE PODRUČJE (preuzeto sa sa www.nekretnine.mgipu.hr)










Lokacija u prostorno planskoj dokumentaciji

GUP-PP:

predmetna nekretnina nalazi se unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja – mješovita namjena, za koje su uvjeti izgradnje propisani člancima: 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 i 29 Pročišćenog teksta Prostornog plana uređenja Općine Lećevica („Službeni glasnik Općine Lećevica“, br. 5/08, 01/16).



Slika 3. PPUO Lećevica – Građevinska područja naselja – č.zem. 465/1 k.o. Lećevica

	Građevinsko područje - izgrađeno
	Građevinsko područje - neizgrađeno - uređeno
	Građevinsko područje - neizgrađeno - neuređeno
	Ugostiteljsko - turistička zona
	Gospodarska namjena - poslovna - neizgrađeno
	Groblje - izgrađeno
	Groblje - neizgrađeno
	UPU
	Površine izvan građevinskih područja za gradnju objekata iz članka 39.

OPIS ZEMLJIŠTA

Predmetna nekretnina nalazi se na čestici zemljišta 465/1 K.O. Lečevica, anagrafske oznake Hrvatskih mučenika 5, Lečevica, a ukupne je površine 1.100,00 m². Nalazi se unutar izgrađenog građevinskog područja naselja. U neposrednoj je blizini asfaltirane prometnice. Mikro okolicu čine zemljišta sličnih karakteristika.

Opis vanjskog uređenja: Zemljište je djelomično neuređeno, obraslo raznim raslinjem, a na dijelu zemljišta nalazi se travnjak. Na zemljištu se nalazi dio gospodarskog objekta (mljekara), u bruto površini 346,38 m², koja je također evidentirana u Izvratku iz Zemljišne knjige (č.zem. 465/1 ZU 684 KO Lečevica, stanje na dan 10.01.2018.).

Rizik zagađenja iz okoliša: nije poznat

OPIS OBJEKTA NA PREDMETNOJ LOKACIJI

Dio objekta gospodarske namjene (mljekara) izgrađen je na čestici zemlje 465/1 k.o. Lečevica. Predmetni dio objekta ima bruto površinu 346,38 m², a bruto volumen 1.063,07 m³. Katnosti je podrum + prizemlje + 1. kat. S obzirom da nam je bio onemogućen ulazak u objekt, opis i procjena vršeni su samo u odnosu na vanjski izgled.

TEHNIČKI OPIS

Katnost: Pod + priz + 1

Godina izgradnje: nije poznato

Naknadno ulaganje: rekonstrukcija 2007. godine

Energetski razred: energetski certifikat nije predložen

KONSTRUKCIJA

Temelji: AB trakasti temelji

Nosiva konstrukcija: horizontalni i vertikalni AB serklaži, ispuna blokovi

Međukatna konstrukcija: monolitna AB ploča debljine cca 15 cm

Krovnna konstrukcija: kosa krovna konstrukcija s pokrovom od crijepa

Pregradni zidovi: -

Limarija: pocinčana

ZAVRŠNI RADOVI

Pročelje: uređeno pročelje, nema toplinske izolacije

Podovi: -

Zidovi: -

Stropovi: -

VRATA I PROZORI

Ulazna vrata: PVC vrata

Vanjska stolarija: PVC

Unutarnja stolarija: -

Instalacije: električna energija, vodovod, kanalizacija

OPĆA OCJENA STANJA OBJEKTA

Objekt je u građevinskom smislu izveden kvalitetno i nalazi se u dobrom stanju. Opće stanje unutarnjeg prostora ne može se ocijeniti jer nam je bio onemogućen ulazak u objekt.

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Zadatak procjenitelja je procijeniti tržišnu vrijednost nekretnine (vrijednost zemljišta, te postojećeg gospodarskog objekta), uvažavajući lokaciju, radi ovrhe na nekretnini ovršenika, s nadnevkom od 06. listopada 2017. godine.

Dan kakvoće: 06. listopada 2017. godine.

Dan vrednovanja: 10. siječnja 2018. godine.

Opis predmetne nekretnine:

Predmetna čestica nalazi se unutar izgrađenog građevinskog područja naselja, naselje Lečevica, općina Lečevica. Zemljištu se pristupa sa asfaltirane ceste koja se nalazi u neposrednoj blizini (južno od nekretnine). Zemljište je izgrađeno i relativno neuređeno (djelomično obraslo niskim raslinjem i korovom, a dijelom travnjak), pravilnog je oblika, ukupne površine 1.100,00 m².

5.1. Prostorna identifikacija prema položaju

5.1.1. Opis lokacije:

Predmet ove procjene čini zemljište u naselju Lečevica (Općina Lečevica) i to č.zem. 465/1, ZU 684 k.o. Lečevica.

Mikro okolicu čine slična zemljišta.



Slika 4. Prikaz zemljišta (preuzeto sa geoportal.dgu.hr)

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

ODABIR METODE PROCJENE

Temeljem Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) preporuča se poredbena metoda za procjenu zemljišta uz uvjet da se dobiju najmanje tri kupoprodajne cijene iz zbirke kupoprodajnih cijena.

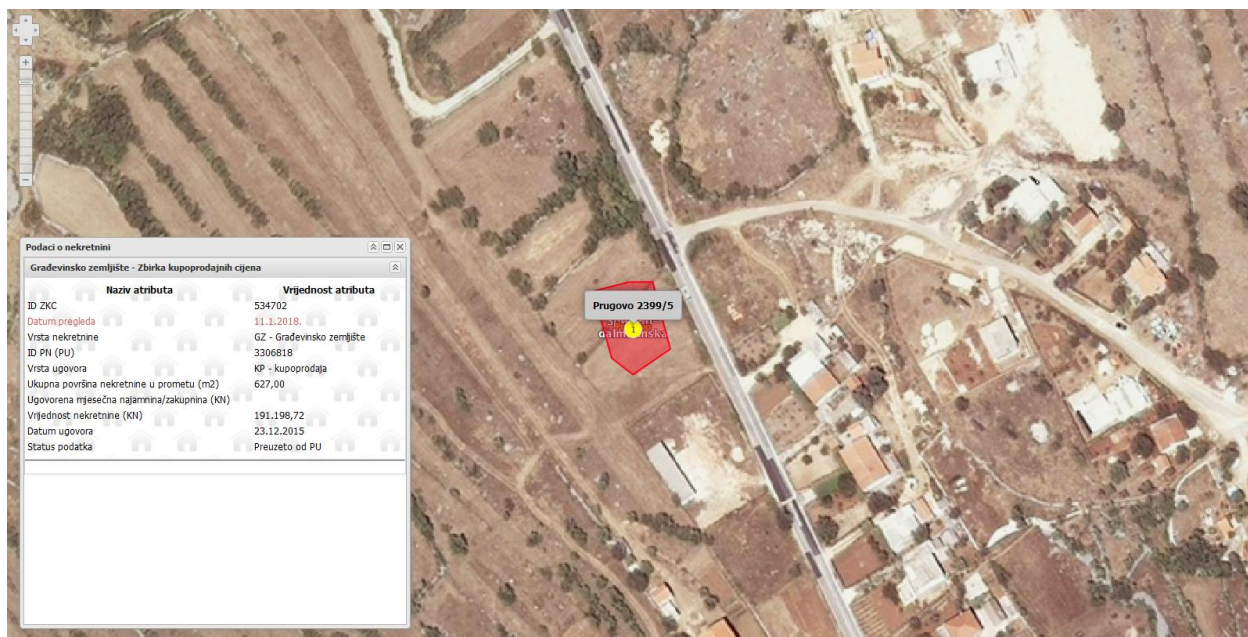
Do usporednih podataka došao sam temeljem tri kupoprodajna ugovora o prodaji sličnih nekretnina na predmetnom i sličnim područjima, koja sam preuzeo iz baze podataka „eNekretnine“.

UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

1. Opremljenost komunalnom infrastrukturom
2. Pogodnost zemljišta za građenje
3. Urbanistička privlačnost položaja
4. Uređenost i stanje okoliša
5. Povezanost s primarnim prometnicama
6. Mogućnost pristupa vozilom i kamionima
7. Traženost područja
8. Pristupačanost i mogućnost pronalaska položaja nekretnine
9. Priključci na zemljištu
10. Makro i mikro lokacija
11. Površina zemljišta
12. Ponuda i potražnja na tržištu
13. Poslovne mogućnosti
14. Imovinsko pravna dokumentacija

6.1. USPOREDNE NEKRETNINE

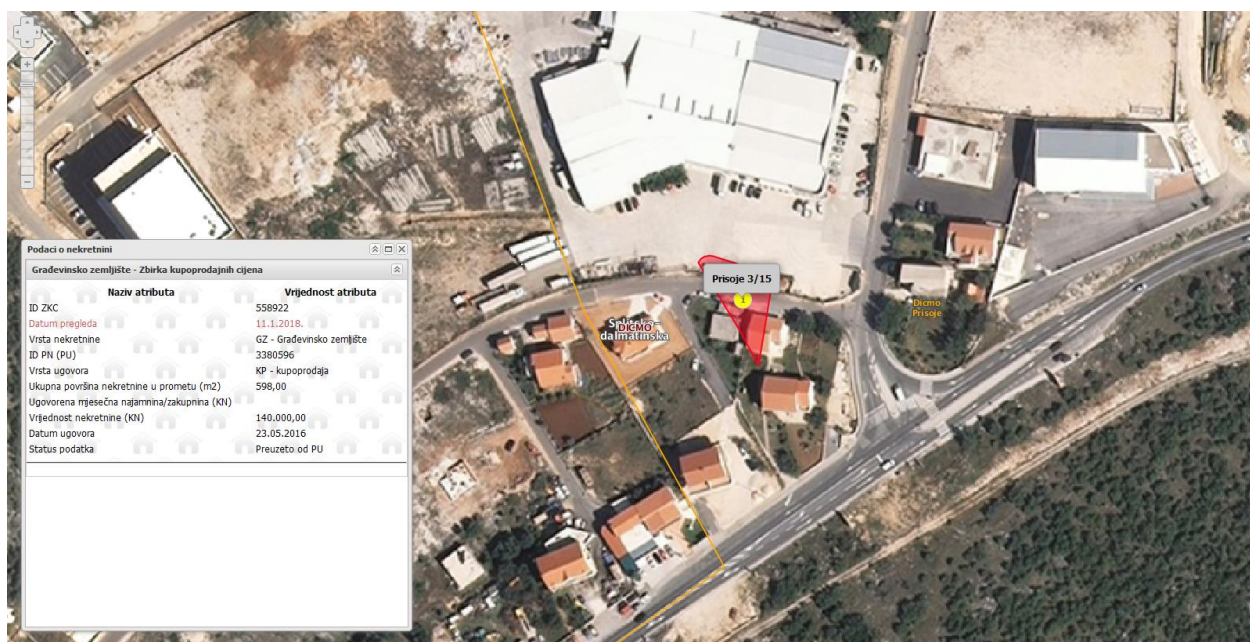
1.



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 23.12.2014. godine, za k.č.z. 2399/5 K.O. Prugovo. Radi se o građevinskom zemljištu ukupne površine 627 m². Ukupna ugovorena cijena je 191.198,72 kn (preračunato u eure iznosi 25.712,92 €), a prosječna vrijednost iznosi 304,94 kn/m² (preračunato u eure iznosi 41,01 €/m²).

Pri procjeni se uspoređuju fizički aspekti predmetne nekretnine i usporednih nekretnina kao što su veličina, lokacija, oblik, cestovni pristup, topografija, komunalna infrastruktura, namjena i sl. Poredbeno zemljište nalazi se cca 13 km jugoistočno od procjenjivanog. Teren je ravan i pravilnog je oblika, za cca 470 m² manji je od procjenjivanog. S obzirom na sve navedeno mišljenja sam da je procjenjivano zemljište za 20% jeftinije usporednog, te iznosi 243,95 kn/m² (32,81 €/m²).

2.



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 23.05.2016. godine, za k.č.z. 3/15 K.O. Prisoje. Radi se o građevinskom zemljištu ukupne površine 598 m². Ukupna ugovorena cijena je 140.000,00 kn (preračunato u eure iznosi 18.827,58 €), a prosječna vrijednost iznosi 234,11 kn/m² (preračunato u eure iznosi 31,48 €/m²).

Pri procjeni se uspoređuju fizički aspekti predmetne nekretnosti i usporednih nekretnosti kao što su veličina, lokacija, oblik, cestovni pristup, topografija, komunalna infrastruktura, namjena i sl. Poredbeno zemljište nalazi se cca 21 km istočno od procjenjivanog. Teren je ravan i nepravilnog je oblika, za cca 500 m² manji je od procjenjivanog. Poredbeno je zemljište prometno bolje povezano sa Splitom od procjenjivanog. S obzirom na sve navedeno mišljenja sam da je procjenjivano zemljište za 30% jeftinije usporednog, te iznosi 163,88 kn/m² (22,04 €/m²).

3.



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 26.05.2015. godine, za k.č.z. 2728 K.O. Donji Muć. Radi se o građevinskom zemljištu ukupne površine 619 m². Ukupna ugovorena cijena je 130.000,00 kn (preračunato u eure iznosi 17.482,75 €), a prosječna vrijednost iznosi 210,02 kn/m² (preračunato u eure iznosi 28,24 €/m²).

Pri procjeni se uspoređuju fizički aspekti predmetne nekretnosti i usporednih nekretnosti kao što su veličina, lokacija, oblik, cestovni pristup, topografija, komunalna infrastruktura, namjena i sl. Poredbeno zemljište nalazi se cca 12 km sjeveroistočno od procjenjivanog. Teren je ravan i pravilnog je oblika, za cca 480 m² manji je od procjenjivanog. S obzirom na sve navedeno mišljenja sam da je procjenjivano zemljište za 20% jeftinije usporednog, te iznosi 168,02 kn/m² (22,60 €/m²).

Temeljem prethodne procjene proizlazi da tržišna vrijednost predmetne čestice zemlje na dan 06. listopada 2017. iznosi:

Procijenjena prosječna poredbena vrijednost zemljišta iznosi:
$(243,95 + 163,88 + 168,02)/3 = 575,85/3 = 191,95 \text{ kn/m}^2 (25,81 \text{ €/m}^2)$
Ukupna vrijednost zemljišta (bez dijela zemljišta ispod građevine) iznosi:
$(1.100,00 \text{ m}^2 - 196,00 \text{ m}^2) \times 191,95 \text{ kn/m}^2 = 173.522,80 \text{ kn} (23.335,82 \text{ €})$

Srednji tečaj KN za 1 € na dan 10. siječnja 2018.g. iznosi : 7,4359

ZAOKRUŽENO: 173.500,00 kn

7. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM

TROŠKOVNA METODA - PROCJENA TROŠKOVA IZGRADNJE

A DOPRINOSI	kn/m ³	€/m ³	OG	
komunalni doprinos (Sl. gl. Općine Lečevica br. 4)	10,00	1,34	1.063,07	1.429,65 €
				1.429,65 €

B PRIKLJUČCI		€/m ²	BP	
Paušalno		15	364,49	5.467,35 €

C GRAĐENJE - VRIJEDNOST NOVOG OBJEKTA		€/m ²	NKP m ²	
(iz etalonske cijene građenja)		806,90	309,82	249.989,78 €

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE				
OVK - održ. vijek korištenja (Pravilnik, Prilog 9)	45			
Godina procjene	2018			
Godina izgradnje	2007			
G - starost građevine	11			
Rs - relativna starost G/OVK	0,24			
Fk (Pravilnik, Prilog 10)	3,00			
OOVK - predvidivi ostatak održ. korištenja	22,5		0,50	
Zamjenska starost zgrade	23			
Linearni otpis vrijednosti zbog starosti	0,5000			124.994,89 €
Preostala vrijednost	0,5000			124.994,89 €
SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE				124.994,89 €

D VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	€/m ²	m ²	
	25,81	196,00	5.058,76 €

E PROJEKTIRANJE I NADZOR		% troška	Nv - €	
		5%	249.989,78	12.499,49 €

UKUPNA TROŠKOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
A DOPRINOSI	1.429,65 €
B PRIKLJUČCI	5.467,35 €
C GRAĐENJE (SVG)	124.994,89 €
D ZEMLJIŠTE	5.058,76 €
E PROJEKTIRANJE I NADZOR	12.499,49 €
	149.450,13 €

Srednji tecaj: KN za 1 € na dan: 10.01.2018.:

7,4359

REKAPITULACIJA:

TROŠKOVNA METODA (procjena tržišne vrijednosti)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
PROCJENA GOSPODARSKOG OBJEKTA	149.450,13 €
ZAKLJUČAK	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
	149.450,13 €
	1.111.296,22 kn
ZAOKRUŽENO:	1.111.000,00 kn

Srednji tečaj: KN za 1 € na dan: 10.01.2018.: 7,4359

8. ZAKLJUČAK

Temeljem prethodne procjene proizlazi da tržišna vrijednost predmetne čestice zemlje i dijela gospodarskog objekta na njoj na dan 06. listopada 2017. iznosi:

Ukupna vrijednost zemljišta (bez građevine i dijela zemljišta ispod građevine) iznosi:
$(1.100,00 \text{ m}^2 - 196,00 \text{ m}^2) \times 191,95 \text{ kn/m}^2 = 173.522,80 \text{ kn (23.335,82 €)}$

ZAOKRUŽENO: 173.500,00 kn

Ukupna vrijednost dijela gospodarskog objekta na č.zem 465/1 K.O. Lećevica iznosi:
1.111.296,22 kn (149.450,13 €)

ZAOKRUŽENO: 1.111.000,00 kn

Ukupna vrijednost č.zem 465/1 K.O. Lećevica, zajedno sa dijelom gospodarskog objekta na njoj iznosi:
$173.500,00 \text{ kn} + 1.111.000,00 \text{ kn} = 1.284.500,00 \text{ kn (172.743,04 €)}$

ZAOKRUŽENO: 1.284.500,00 kn

Srednji tečaj KN za 1 € na dan 10. siječnja 2018.g. iznosi : 7,4359

Procjembeni elaborat za potrebe Naručitelja otisnut je u tri primjerka.

U Splitu, 10. siječnja 2018. godine.

SUDSKI VJEŠTAK:
TOMISLAV MIJATOVIĆ, mag.ing.aedif.

9. IZJAVA PROCJENITELJA

Prema svojim najboljim saznanjima i uvjerenjima izjavljujem da:

- Su u izvješću prikazani podatci i saznanja provjereni u skladu s mogućnostima te prikazani i uporabljeni u dobroj vjeri, pri čemu vjerujem u njihovu točnost;
- Su prikazane moje osobne raščlambe, mišljenje i zaključci, i da su ograničeni samo pretpostavkama i ograničavajućim okolnostima opisanima u izvješću;
- Nemam sada, a ni u buduće zanimanja za predmetnu nekretninu te nisam pristran prema osobama kojih se tiče procjena vrijednosti;
- Naknada za moj rad u vezi procjene vrijednosti nije vezan na unaprijed određenu vrijednost predmeta procjene vrijednosti ili pojave kakvog poslovnog događaja, koji može biti posljedica raščlambe, mnijenja i zaključaka istog izvješća;
- Osobno sam pregledao nekretninu koja je predmet ove procjene vrijednosti;
- Nitko mi nije pružio stručnu pomoć u izradi raščlambe i ocjenjivanju vrijednosti;
- Su moje raščlambe izrađene, mnijenja i zaključci sastavljeni, a izvješće izrađeno sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) i međunarodnim standardima

Nadalje izjavljujem:

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam objektivno i nepristrano utvrditi i procjeniti vrijednost, nisam materijalno povezan ili uključen u predmet procjene vrijednosti niti sam povezan sa strankom, koja je naručilac procjene vrijednosti.

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam preuzeti zadatak procjene vrijednosti.

Stručna sprema procjenitelja:

Ja niže potpisani procjenitelj kao magistar inženjer graditeljstva, imam status Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina i član sam Hrvatskog društva sudskih vještaka. Posjedujem Rješenje za obavljanje ovakvih zadataka. Preslika Rješenja u privitku elaborata.

Uz navedeno sam još i ovlašteni inženjer graditeljstva i član Hrvatske komore inženjera graditeljstva br. G 5407.

10. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA



11. LOKACIJSKA INFORMACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA
Splitsko-dalmatinska županija
Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje
Sjedište Split
KLASA: 350-05/17-10/000235
URBROJ: 2181/1-11-00-00/16-17-0003
Split, 18.10.2017.

➤ OBSTINATIO d.o.o., HR-21000 Split, Put Firula 29

Predmet: Lokacijska informacija
- dostavlja se

Sukladno članku 36. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17) dostavljamo Vam, za traženo zemljište oznake k.č.z. 465/1; k.o. Lećevica, sljedeće informacije:

1. Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište

Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:

- Prostorni plan Splitsko-dalmatinske županije („Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije“, broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07, 9/13)
- Prostorni plan Općine Lećevica („Službeni glasnik Općine Lećevica“, broj 5/08, 1/16)

2. Namjena prostora i drugi uvjeti za provedbu zahvata u prostoru

Zemljište oznake k.č.z. 465/1; k.o. Lećevica nalazi se unutar obuhvata Prostornog plana Općine Lećevica unutar izgrađenog građevinskog područja naselja, (Broj kartografskog prikaza 4., u Mj 1:5000, Građevinska područja naselja).

3. Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja

Postoji obveza donošenja urbanističkog plana uređenja, plan nije donesen.

4. Mjesto na kojem se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti

Mjesto: Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje, Sjedište Split, Bihačka 1, Split.

Vrijeme: uredovno vrijeme nadležnog tijela, ponedjeljkom i srijedom od 08.00 do 12.00 sati.

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 36. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17).

DOKUMENT: LOKACIJSKA INFORMACIJA
INVESTITOR: OBSTINATIO d.o.o., HR-21000 Split, Put Firula 29, OIB 11375515302
KLASA: 350-05/17-10/000235, URBROJ: 2181/1-11-00-00/16-17-0003

ID: P20171016-228411-Z25

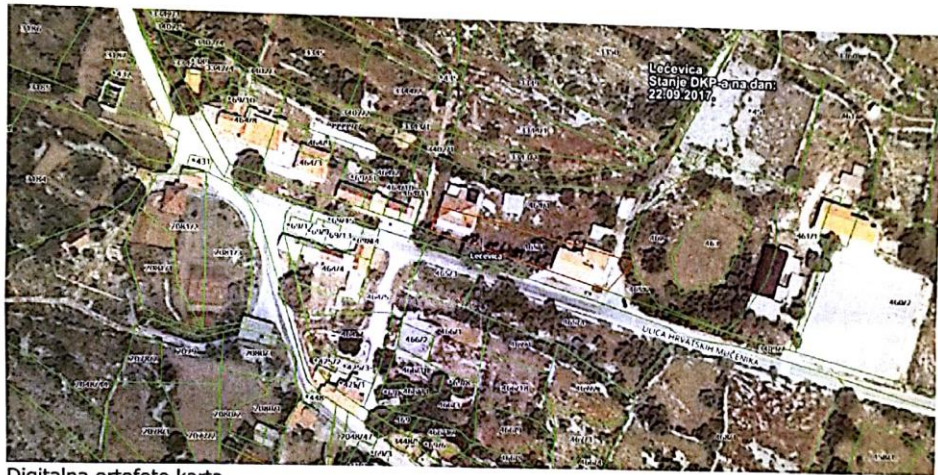
STRANA 1/10

Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 4. Zakona o upravnim pristojbama plaćena je u iznosu 40,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

DOSTAVITI:

1. Naslovu
2. U spis, ovdje

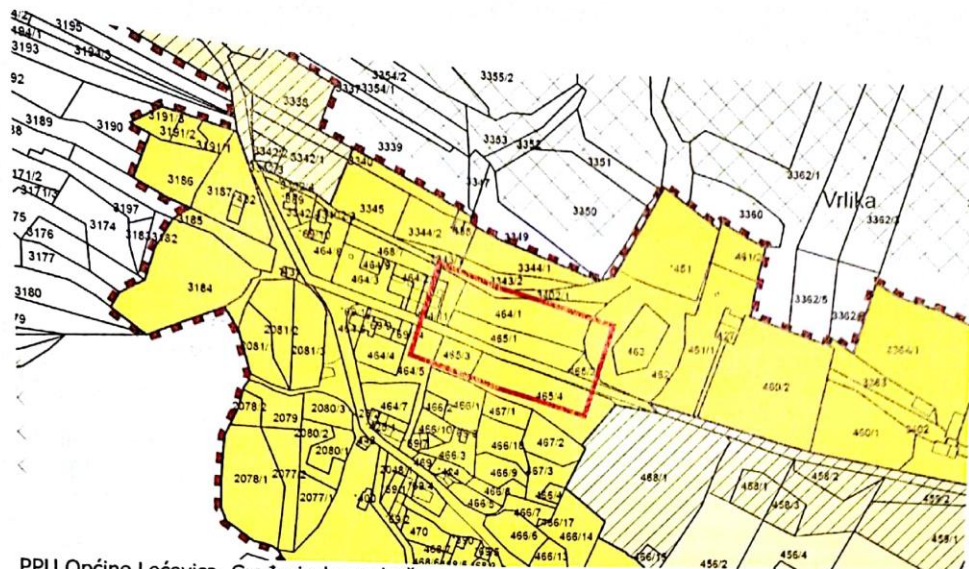


Digitalna ortofoto karta

DOKUMENT: LOKACIJSKA INFORMACIJA
INVESTITOR: OBSTINATIO d.o.o. , HR-21000 Split, Put Firula 29, OIB 11375515302
KLASA: 350-05/17-10/000235, URBROJ: 2181/1-11-00-00/16-17-0003

ID: P20171016-228411-Z25

STRANA 2/10



PPU Općine Lećevica, Građevinska područja naselja

- Građevinsko područje - izgrađeno
- Građevinsko područje - neizgrađeno - uređeno
- Građevinsko područje - neizgrađeno - neuređeno
- Ugostiteljsko - turistička zona
- Gospodarska namjena - poslovna - neizgrađeno
- Groblje - izgrađeno
- Groblje - neizgrađeno
- UPU
- Površine izvan građevinskih područja za gradnju objekata iz članka 39.

DOKUMENT: LOKACIJSKA INFORMACIJA
 INVESTITOR: OBSTINATIO d.o.o., HR-21000 Split, Put Firula 29, OIB 11375515302
 KLASA: 350-05/17-10/000235, URBROJ: 2181/1-11-00-00/16-17-0003

ID: P20171016-228411-Z25

STRANA 3/10

2.2. Građevinska područja naselja

Opći uvjeti uređenja, korištenja i opremanja građevinskog područja

Članak 11.

- (1) Prostornim planom uređenja općine Lećevica utvrđena su područja za razvoj i uređenje naselja. To su područja u kojima se već nalazi ili se planira stambena gradnja, objekti i sadržaji koji prate stanovanje), te svi sadržaji naselja koji prate stanovanje (sekundarna namjena): javni i društveni, gospodarski (proizvodni, poslovni, ugostiteljsko turistički), športsko-rekreacijski, kao i prometne, zelene površine te komunalni objekti i uređaji.
- (2) Prostornim planom uređenja Općine se u okviru građevinskih područja naselja omogućuje gradnja skladišta, komunalnih servisa, raznih radionica i pogona, od obrtničkih do industrijskih (tzv. naseljska industrija), uz uvjet da ne zagađuju zrak, ne prouzrokuju buku veću od normi utvrđenih za stambeno naselje, ne privlače pretjerani promet teretnih vozila i/ili ne zahtijevaju velike površine zemljišta.
- (3) Na jednoj građevinskoj parceli u zoni mješovite namjene mogu se graditi stambene, stambeno-poslovne, poslovne, te pored njih gospodarske i pomoćne građevine koje čine stambenu i gospodarsku cjelinu.
- (4) Za obavljanje djelatnosti iz prethodnog stava mogu se koristiti i prostori ili građevine koji ranije nisu bili namijenjeni za tu djelatnost u cijelom ili u dijelu stambenog, pomoćnog ili gospodarskog prostora.
- (5) Stambene, stambeno-poslovne ili poslovne građevine u pravilu se postavljaju prema ulici, a pomoćne i gospodarske građevine u drugom planu.
- (6) Građevinska područja naselja i izdvojeni dijelovi građevinskog područja naselja iz stavka 1. ovog članka prikazana u grafičkom dijelu Prostornog plana, kartografski prikaz broj 4. *Građevinska područja naselja*, u mjerilu 1:5000, sastoje se od:
- izgrađenog dijela građevinskog područja naselja
 - neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja.
- (7) Izgrađeni dio građevinskog područja određen Prostornim planom je područje koje je izgrađeno, komunalno i infrastrukturno uređeno.
- (8) Neizgrađeni dio građevinskog područja je područje određeno Prostornim planom planirano za daljnji razvoj, a čini ga:
- uređeni dio građevinskog područja
 - neuređeni dio građevinskog područja
- (9) Uređeni dio građevinskog područja je neizgrađeni dio građevinskog područja na kojem postoji osnovna infrastruktura (prometna površina preko koje se osigurava pristup do građevne čestice, građevine za odvodnju otpadnih voda i niskonaponska elektroenergetska mreža). Neuređeni dio građevinskog područja je neizgrađeni dio građevinskog područja određen Prostornim planom na kojemu nije izgrađena planirana osnovna infrastruktura

Članak 12.

- (1) Određivanje (formiranje) građevinske parcele unutar utvrđenog, izgrađenog i neizgrađenog, građevinskog područja, za svaku građevinu (gradnja, rekonstrukcija ili zamjena obiteljske kuće, stambeno-poslovne zgrade, pomoćne zgrade, zgrada javnog i društvenog sadržaja, sakralne građevine, gospodarske građevine – proizvodne, poslove, ugostiteljsko-turističke, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometnih građevina, komunalno infrastrukturnih građevina i sustava, javnih i zaštitnih zelenih površina te drugih površina i građevina), u površini i obliku koji omogućava njeno racionalno korištenje, te gradnju sukladno ovim odredbama.
- (2) Površina građevinske parcele stambene, stambeno poslovne i poslovne građevine obuhvaća zemljište ispod građevine i zemljište potrebno za njenu redovitu upotrebu, kao i zemljište potrebno za rješavanje prometa u mirovanju (parkiralište).

Članak 13.

- (1) Građevinska parcela može se formirati od jedne ili više katastarskih čestica ili njihovog dijela poštujući koliko je god moguće granice katastarskih čestica, te biti što pravilnijeg oblika.
- (2) Iznimno, omogućava se formiranje građevinske čestice i na čestici zemljišta koja se površinom većom od polovine novoformirane građevinske čestice nalazi u građevinskom području. Formiranje tih građevinskih čestica je moguće na način da se građevinskoj čestici priključi njen preostali dio izvan građevinskog područja ili dio potreban za formiranje građevinske čestice, s tim da građevinska čestica može imati najviše 50 m dužine.

- (3) Na jednoj građevinskoj parceli u zoni mješovite namjene mogu se graditi stambene, stambeno-poslovne, poslovne, te pored njih gospodarske i pomoćne građevine koje čine stambenu i gospodarsku cjelinu.
- (4) Za obavljanje djelatnosti iz prethodnog stavka mogu se koristiti i prostori ili građevine koji ranije nisu bili namijenjeni za tu djelatnost u cijelom ili u dijelu stambenog, pomoćnog ili gospodarskog prostora.
- (5) Za izgrađenu građevinu za koju nije formirana građevinska parcela, omogućava se određivanje zemljišta za redovnu uporabu, odnosno formiranje građevinske parcele. Zemljište za redovnu uporabu građevine čini pojas zemljišta oko građevine najmanje širine 1 m, odnosno najviše, širine $H/2$ visine građevine ($H/2$ se računa od visine vijenca). U zemljište za redovnu uporabu građevine ne mogu biti uključene javno-prometne površine, površine javnog parka ili druge uređene zelene površine kao ni dijelovi susjedne već formirane građevinske parcele.
- (6) Prostornim planom se određuje da dio novoformirane građevinske parcele može biti i unutar zaštitnog pojasa ceste, ali izvan cestovnog zemljišta.
- (7) Za poslovne, turističke, sakralne, javne i društvene građevine formiranje građevne parcele moguće je samo ako je građevinska čestica uz već izgrađenu javno-prometnu površinu, širine najmanje 5 m ili ako se prije početka gradnje takva površina osigura, odnosno ako se mogu zadovoljiti najmanje udaljenosti građevine od okolnih građevina te ako je osiguran prostor za uređenje parkirališta.
- (8) Ovim planom se mogu odrediti posebne građevinske parcele za uređene zelene površine (parkovi, parkovi s dječjim igralištima i sl.). Veličina građevinske parcele se dimenzionira prema raspoloživom prostoru i planiranim sadržajima.
- (9) Zone javnog zelenila, parkova i vrtova, trebaju se čuvati od bilo kakve izgradnje uz uređenje šetnica i odmorišta.

Članak 14.

- (1) Svaka građevinska čestica u građevinskom području naselja mora imati neposredan kolni pristup na prometnu površinu, za niski stambeni objekat najmanje širine 3,0 m, a za višestambene, stambeno poslovne, poslovne građevine najmanje 4 m, ukoliko nije drugačije određeno ovim odredbama.
- (2) Prometna površina je površina javne namjene ili površina u vlasništvu vlasnika građevnih čestica kojom se osigurava pristup do građevnih čestica.
- (3) Površina javne namjene (javnoprometna površina ili javni put) je svaka izgrađena prometnica koja zadovoljava sigurnosno tehničke uvjete prometa i nalazi se u režimu upravljanja nadležne uprave za ceste ili je u režimu upravljanja općine kao nerazvrstana cesta.
- (4) Izuzetno, omogućava se uređenje pristupa građevinskoj čestici niskog stambenog objekta i manje širine u gusto izgrađenim ruralnim cjelinama i na kosom terenu pretežno izgrađenog dijela naselja (kod rekonstrukcije i interpolacije), ali ne manje od 1,5 m preko pješačke površine pod uvjetom da se za tu građevinsku česticu osigura prostor za smještaj vozila neposredno uz kolni pristup.
- (5) U slučaju prilaza na državnu, županijsku ili lokalnu cestu potrebno je ishoditi posebne uvjete priključenja nadležne uprave za ceste, a u slučajevima priključka na nerazvrstanu cestu posebne uvjete priključenja utvrđuje upravno tijelo općine u postupku izdavanja lokacijske ili građevinske dozvole. Građevinska čestica na spoju ulica/cesta različitog značaja obvezno se priključuje na ulicu nižeg značaja.
- (6) Na neizgrađenim građevnim parcelama unutar izgrađenog dijela naselja koje nemaju direktan pristup na prometnu površinu može se osigurati prilaz na način da se građevnoj parceli priključi dio susjedne parcele koja ima neposredan pristup na prometnu površinu u odgovarajućoj širini, ili preko druge čestice na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza a kojom se osigurava pristup do građevne čestice, ne mijenjajući uvjete uređenja susjedne građevne parcele.
- (7) U neizgrađenom neuređenom dijelu građevinskog područja naselja u slučaju kad građevna parcela nema pristup na prometnu površinu mora se prije izdavanja lokacijske dozvole za građevinu prethodno utvrditi lokacijsku dozvolu za prometnicu.
- (8) Čestice zemljišta čija veličina i oblik ne omogućavaju izgradnju građevina, a koje nemaju direktan pristup sa javne površine, ili se taj pristup ne može osigurati na način određen ovim planom, članka tretiraju se kao zelene površine ili se mogu priključiti susjednoj parceli.
- (9) Minimalna udaljenost građevine od javnoprometne površine (ceste) iznosi 5,0 m. Iznimno, udaljenost može biti i manja u slučaju interpolacije građevine između postojećih legalno izgrađenih građevina unutar pretežno izgrađenog dijela naselja, u zaštićenim dijelovima naselja ili kod pojedinačnih zaštićenih građevina.

- (10) Minimalna udaljenost građevine od granica susjednih parcela iznosi najmanje 3,0 m za niski stambeni objekat, odnosno 4,0 m za višestambene, stambeno-poslovne i poslovne građevine, s tim da udaljenost od susjedne parcele ne smije biti manja od $H/2$ (H je visina građevine od uređenog terena do krovnog vijenca).
- (11) U slučaju rekonstrukcije legalno izgrađenih građevina i interpolacije građevine između postojećih legalno izgrađenih građevina unutar pretežno izgrađenog dijela naselja udaljenosti objekta od susjedne parcele mogu biti i manje. Najmanja udaljenost može biti 1,0 m, bez ostavljanja prozora prema susjednoj parceli.
- (12) Prilikom gradnje građevine obvezno je očuvanje prirodne konfiguracije terena građevinske čestice na način da se iskopi izvode samo radi gradnje podruma i temelja, a kosi teren uređuje kaskadno ili ostavlja u prirodnom ili zatečenom nagibu. Ukoliko se objekt gradi uz bujice, tj. povremene vodene tokove, treba regulirati postojeći tok bujice prema posebnim uvjetima.
- (13) Visina potpornih zidova ne smije prijeći 1,5 m. Izgradnja ograda pojedinačnih građevinskih čestica treba biti sukladna tradicionalnom načinu građenja i to donji dio visine 1,0 m od punog materijala, te ostali gornji dio transparentan ili u obliku zelene živice.
- (14) Iznimno, visina ulične ograde može biti i viša kada je to nužno radi zaštite građevine, načina njenog korištenja ili je u skladu sa susjednim parcelama odnosno tradicijskim načinom gradnje. Visina ograde između susjednih parcela može biti najviše 1,5 m mjereno od kote konačno uređenog terena.
- (15) Dogradnja objekta može se vršiti s one strane objekta gdje zadovoljava udaljenost od međe 3,0 m, odnosno od objekta $H/2$. Dogradnja objekta može se vršiti do međe ako se na taj način zadovoljavaju uvjeti uređenja za dvojne objekte.
- (16) Između ceste (ulice) i kuće obvezno je uređenje predvrtova.
- (17) Gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovšta, te ugrađeni materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama, i tradicionalnim načinom izgradnje prilagođenom podneblju.
- (18) Iznimno, prilikom rekonstrukcije ili zamjene postojećih građevina na mjestu i u dimenzijama postojećih građevina moguće je ishoditi lokacijsku, odnosno građevinsku dozvolu za gradnju stambene građevine iako nisu ispunjeni uvjeti u pogledu površine čestice, izgrađenosti čestice i udaljenosti građevine od susjedne građevinske čestice u skladu s odredbama ovog članka.

Članak 15.

- (1) Najmanja moguća čestica građevinskog zemljišta može sačinjavati i samu osnovu starog objekta u starim seoskim ambijentima za potrebe rekonstrukcije i sl. ali uz arhitektonsku ispravnost takve izgradnje.
- (2) Najmanje 30% površine građevinske čestice mora biti hortikulturno uređeni teren.
- (3) Između ceste (ulice) i kuće obvezno je uređenje predvrtova.
- (4) Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina.

Članak 16.

Sadržaji sekundarne namjene, kao što su radne, poslovne i ostale djelatnosti osim na način da se utvrdi površina određene namjene, mogu se ostvariti korištenjem zasebne građevine, dijela građevine, zasebne parcele ili dijela parcele uz uvjet da ove aktivnosti ne stvaraju buku i ne zagađuju zrak ili tlo iznad dozvoljenih granica, te ne zahtijevaju teški transport.

Članak 17.

- (1) Na jednoj građevinskoj parceli u zoni mješovite namjene mogu se graditi stambene, stambeno-poslovne, poslovne, te pored njih gospodarske i pomoćne građevine koje čine stambenu i gospodarsku cjelinu.
- (2) Za obavljanje djelatnosti iz prethodnog stavka mogu se koristiti i prostori ili građevine koji ranije nisu bili namijenjeni za tu djelatnost u cijelom ili u dijelu stambenog, pomoćnog ili gospodarskog prostora.
- (3) Stambene, stambeno-poslovne ili poslovne građevine u pravilu se postavljaju prema ulici, a pomoćne i gospodarske građevine u drugom planu.

Stambene i stambeno-poslovne građevine

Članak 18.

- (1) Stambenim građevinama smatraju se obiteljske kuće i višestambene zgrade.
- (2) Stambeno-poslovna građevina je svaka zgrada, unutar koje je (osim stambenog dijela) dio prostora namijenjen odvijanju poslovne djelatnosti.
- (3) Poslovnim građevinama smatraju se građevine namijenjene za:
 - tihe i čiste djelatnosti (kancelarije, uredi, trgovački, turističko ugostiteljski sadržaji, frizerski, krojački, postolarski, fotografski i slični uslužni sadržaji)
 - bučne i potencijalno štetne po okolinu djelatnosti (manji proizvodni pogoni, te automehaničarske, limarske, lakirerske, bravarske, kovačke, stolarske radionice, klaonice i sl.)
- (4) Tihe i čiste djelatnosti mogu se obavljati i u sklopu stambene građevine ukoliko za to postoje tehnički uvjeti.
- (5) Bučne i potencijalno štetne djelatnosti lociraju se u rubnim zonama građevinskog područja naselja, a postojeći pogoni se zadržavaju uz provedbu odgovarajućih mjera zaštite.

Članak 19.

- (1) Podrum je najniža etaža građevine, potpuno ukopani dio građevine.
- (2) Prostornim planom se određuje da se u izgrađenost građevinske čestice ne računa projekcija potpuno ukopanih podrumskih dijelova građevine.
- (3) Podrum je najniža etaža građevine i potpuno je ukopani dio građevine. Podrum može imati veću površinu od površine nadzemne građevine i može zauzeti najviše 50% površine građevinske čestice. Podrumom izvan površine nadzemne građevine mora biti uređena kao parkiralište, terase i uređene zelene površine (travnjaci, nisko zelenilo, umjetno oblikovani humci, zelene ograde i sl.).
- (4) Ukoliko se do 50% volumena planira izvan ukopanog dijela građevine isti se smatra suterenom - S. Ukoliko je suteran ukopan na način da je najviše do 1,5 m izvan zemlje iznad njega se može planirati prizemlje građevine. Ukoliko je na nagnutim terenima jedna od strana suterena otkopana više od 1,5 m iznad nje se ne može planirati prizemlje već etaža kata.

Članak 20.

- (1) Minimalne površine građevinskih parcela za stambenu zgradu do 400 m² građevinske (brutto) površine u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja iznose:
 - minimalno 250 m², za otvoreni tip izgradnje, (samostojeći objekt)
 - minimalno 200 m², za poluotvoreni tip izgradnje, (dvojni objekt)
 - minimalno 150 m², za građevine u nizu.
- (2) Minimalne površine građevinskih parcela za stambenu zgradu do 400 m² građevinske (brutto) površine u neizgrađenim (uređenim i neuređenim) dijelovima građevinskih područja naselja iznose:
 - minimalno 300 m², za otvoreni tip izgradnje, (samostojeći objekt)
 - minimalno 250 m², za poluotvoreni tip izgradnje, (dvojni objekt).
- (3) Minimalne dozvoljene površine građevinskih parcela za višestambene zgrade i stambeno poslovne zgrade u neizgrađenim (uređenim i neuređenim) dijelovima građevinskih područja naselja iznose:
 - minimalno 400 m², za slobodno stojeće građevine
 - minimalno 300 m², za dvojne građevine.
- (4) Iznimno se planom dozvoljava odstupanje o najmanje veličine građevinske parcele za stambene, pomoćne i gospodarske građevine unutar zaštićenih ruralnih cjelina gdje se zadržava postojeća matrica u formiranju građevinskih parcele.
- (5) Za građevne čestice kojima se planiranjem trase prometnica smanjuje površina građevne čestice, najmanja površina može biti i manja od navedene. U izgrađenom dijelu naselja može biti manja do 20 % a u neizgrađenom dijelu naselja može biti manja do 10 %.

Članak 21.

- (1) Izgrađenost građevinske parcele (kig) je površina svih objekata na građevnoj parceli. Za **stambene i stambeno poslovne građevine** iznositi najviše:
 - 30 % za otvoreni tip izgradnje, (kig=0,3), a maksimalni (kis=1,2)
 - 35% za poluotvoreni tip izgradnje, (kig=0,35), a maksimalni (kis=1,4)
 - 50% za građevine u nizu, (kig=0,5), a maksimalni (kis=1,8)

(2) Maksimalna visina objekata:

- Obiteljska kuća može biti veličine (E) do $Po + P + 1 + Pk$ (podrum, prizemlje, kat i potkrovlje) ili $S + p + 1 + kk$ (suteran, prizemlje, kat i kosi krov) odnosno 7,5 m od najniže kote uređenog terena uz objekt do gornje kote vijenca.
- Višestambena, stambeno-poslovna građevina može biti veličine (E) do $Po + P + 2 + Kk$ (podrum, prizemlje, 2 kat i krov) ili $S + P + 1 + Pk$ (suteran, prizemlje, kat i potkrovlje), odnosno 9,0 m od najniže kote uređenog terena uz objekt do gornje kote vijenca.
- Stambenim potkrovljem se smatra dio građevine ispod krovne konstrukcije, a iznad vijenca najviše etaže, s visinom nadozida od najviše 1,5 m.

Članak 22.

- (1) Ako se građevine izvode s kosim krovom minimalni nagib može iznositi 200, a maksimalni nagib 450.
- (2) Krov svojom dužom stranom mora biti paralelan s izohipsama terena. Omogućava se ugradnja sunčanih kolektora na svim građevinama osim u zaštićenim dijelovima naselja. Sunčani kolektori mogu zauzeti najviše 1/3 ukupne površine krovnih ploha.
- (3) Pad vode s krova kod dvojnih objekata ili objekata u nizu ne smije biti okrenut prema susjednim granicama, a isto tako nikakvi istaci (balkoni, stepenište i sl.) ne smije biti izvedeno na udaljenosti manjoj od 1,20 m od susjedne granice.

Članak 23.

- (1) Gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te ugrađeni materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama, i tradicionalnim načinom izgradnje prilagođenom podneblju.
- (2) Ako se izvodi istak vijenca krova građevine onda je on armiranobetonski ili kameni s uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, oba s istakom od 30 cm od ravnine pročelnih zidova građevine. Vijenac je moguće izvesti i kao preput crijeva. U ovom drugom slučaju vijenac je minimalan.
- (3) Iznimno, prilikom rekonstrukcije ili zamjene postojećih građevina na mjestu i u dimenzijama postojećih građevina moguće je ishoditi lokacijsku, odnosno građevinsku dozvolu za gradnju stambene građevine iako nisu ispunjeni uvjeti u pogledu površine čestice, izgrađenosti čestice i udaljenosti građevine od susjedne građevinske čestice u skladu s člancima 20., 28. i 29. ovih Odredbi.
- (4) Minimalna površina građevinske parcele može iznositi 200 m² iznimno i manje, a što se odnosi na uklapanje izgrađenih objekata u Odredbe, a sa već određenom regulacijskom linijom građevinske parcele.

Članak 24.

- (1) U izgrađenim dijelovima naselja s tradicijskom arhitekturom, izgrađenost parcele može iznositi do 50%, a udaljenost građevine od ruba parcele ne može biti manja od udaljenosti susjednih građevina od granice parcele. Udaljenost ovih objekata od javno prometne površine mora biti određena na način da zadržava građevinsku liniju postojeće okolne izgradnje.
- (2) Dogradnja objekta može se vršiti s one strane objekta gdje zadovoljava udaljenost od međe 3,0 m, odnosno od objekta H/2. Dogradnja objekta može se vršiti do međe ako uvjeti terena to omogućavaju, a to je kod strmog terena.
- (3) Na građevinskoj čestici može se graditi samo jedna glavna stambena ili stambeno-poslovna građevina i pomoćne građevine, kao i gospodarske građevine bez izvora zagađenja, i to:
 - u sklopu stambene građevine,
 - odvojeno od stambene građevine uz iste uvjete,
 - uz susjednu među uz uvjet da je granični zid izveden od vatrootpornog materijala, da se na istom ne izvode otvori, te da se odvod vode s krova riješi na vlastitoj parceli, te uz suglasnost susjeda.

Poslovne građevine

Članak 25.

- (1) Poslovnim građevinama smatraju se građevine:
 - namijenjene za tihe i čiste djelatnosti (kancelarije, uredi, trgovački, turističko ugostiteljski sadržaji, frizerski, krojački, postolarski, fotografski i slični uslužni sadržaji),
 - namijenjene za bučne i potencijalno štetne po okolinu djelatnosti (manji proizvodni pogoni, te automehaničarske, limarske, lakirerske, bravarske, kovačke, stolarske radionice, klaonice i sl.)
- (2) Poslovna građevina je svaka zgrada čiji su prostori, osim pomoćnih, namijenjeni isključivo obavljanju određene djelatnosti (proizvodna, uslužna i dr.).

- (3) Ugostiteljsko-turistička građevina je svaka zgrada ili skup zgrada čiji su prostori, osim pomoćnih, namijenjeni obavljanju ugostiteljsko-turističke djelatnosti te je sukladna posebnim propisima. Razvoj turističke djelatnosti temeljit će se na revitalizaciji i očuvanju ambijentalnih cjelina urbane i ruralne cjeline) kulturne baštine i spomeničkog blaga, te na očuvanju i oplemenjivanju prirodnih ambijenata.
- (4) Društvena građevina svaka zgrada čiji su prostori namijenjeni javnim sadržajima (uprava, knjižnica, čitaonica, dječji vrtić, škola, ambulanta, prostori udruga, dom za stare i nemoćne i dr.).
- Tihe i čiste djelatnosti mogu se obavljati i u sklopu stambene građevine ukoliko za to postoje tehnički uvjeti.
- (5) Bučne i potencijalno štetne djelatnosti ne mogu se locirati u zonama građevinskog područja naselja već isključivo u gospodarskoj zoni, a postojeći pogoni se mogu zadržati uz provedbu odgovarajućih mjera zaštite ili prenamijeniti u manje štetne djelatnosti.

Članak 26.

- (1) Gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovista, te ugrađeni materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama, i tradicionalnim načinom izgradnje prilagođenom podneblju.
- (2) Ako se izvodi istak vijenca krova građevine onda je on armiranobetonski ili kameni s uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, oba s istakom od 30 cm od ravnine pročelnih zidova građevine. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom drugom slučaju vijenac je minimalan.
- (3) Pad vode s krova kod dvojnih objekata ili objekata u nizu ne smije biti okrenut prema susjednim granicama, a isto tako nikakvi istaci (balkoni, stepenište i sl.) ne smije biti izvedeno na udaljenosti manjoj od 1,20 m od susjedne granice.

Članak 27.

- (1) Minimalne dozvoljene veličine građevinskih parcele za poslovne građevine namijenjene za tihe i čiste djelatnosti i turističko-ugostiteljske sadržaje unutar građevinskog područja naselja iznose:
- minimalno 400 m², za poslovnu građevinu
 - minimalno 500 m², za turističko-ugostiteljsku građevinu.
- (2) Izgrađenost građevinske parcele za sve poslovne građevine iznosi najviše 30 % ($k_{ig}=0,3$), a koeficijent iskoristivosti (k_{is}) može biti maksimalno 1,2. Podrum može imati veću površinu od površine nadzemne građevine i može zauzeti najviše 50% površine građevinske čestice samo ako se izvodi kao potpuno ukopani dio građevine. Podrumom izvan površine nadzemne građevine mora biti uređena kao parkirište, terase i uređene zelene površine (travnjaci, nisko zelenilo, umjetno oblikovani humci, zelene ograde i sl.).
- (3) Maksimalna katnost i visina poslovnih građevina unutar građevinskog područja naselja je $Po+Pr+1$, visine vijenca do 7,0 m od najniže kote uređenog terena oko zgrade. Ove građevine mogu imati ravni ili kosi krov. Iznimno maksimalna katnost ugostiteljsko-turističkih građevina može biti $Po+Pr+2$, visine vijenca do 10,0 m od najniže kote uređenog terena oko zgrade.

Pomoćne građevine

Članak 28.

- (1) Pomoćnim građevinama smatraju se: garaže, drvarnice, spremišta, nadstrešnice i sl.
- (2) Gospodarskim građevinama smatraju se:
- građevine bez izvora zagađenja (šupe, košnice, sjenici, spremišta poljoprivrednih proizvoda i strojeva, sušare, manji pogoni za preradu i sl.)
 - građevine s potencijalnim izvorima zagađenja (staje, svinjci, kokošinjci i sl.).
- (3) Pomoćne i gospodarske, te poslovne građevine, koje se grade na istoj parceli sa stambenom građevinom i s istom čine funkcionalnu cjelinu i njihova površina ulazi u izgrađenost građevne parcele.

Članak 29.

- (1) Pomoćne građevine mogu imati najveću visinu (E) do Po+P+k (podrum, prizemlje i krov), odnosno visinu najviše 4,0 m mjereno od najniže točke konačno uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine i najveću površinu od 50 m² ako se grade kao izdvojene tlocrtne površine na građevinskoj čestici. Mogu se smjestiti na udaljenosti od najmanje 3,0 m od granice građevinske čestice i ne mogu se postavljati između glavne građevine i javno prometne površine.
- (2) Garaže se u pravilu grade u gabaritu stambene građevine. Izuzetno, u slučaju kosog terena, garaža se može graditi odvojeno i na granici čestice prema javno prometnoj površini na udaljenosti od najmanje 3,0 m od ruba kolnika ukoliko se takvom izgradnjom ne ugrožava sigurnost prometa i ne presijecaju važni prometni tokovi, ali ne prema državnoj cesti. Udaljenost garaže prema državnoj ili županijskoj cesti je najmanje 5,0 m od ruba kolnika ceste.
- (3) Pomoćni objekt (garaža) može se graditi i bliže od 3,0 m od granice susjedne parcele na način da se prisloni uz među susjeda s time da ne smije imati otvore prema susjedu ili ukoliko se izgradnjom iste ne ugrožavaju uvjeti stanovanja u susjednom objektu.
- (4) Bliže od 3,0 m od granice susjedne građevinske parcele ne mogu se graditi pomoćni objekti sa funkcijom pomoćne kuhinje ili druge namjene ukoliko ista predviđa upotrebu roštilja sa dimnjakom, otvorenog ložišta, kamina i sl.
- (5) Na građevinskoj parceli se može smjestiti i montažni objekt u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti (kiosk).
- (6) Maksimalna visina objekta iz stavka 1. ove točke iznosi 3,0 m, a površina ovisi o vrsti djelatnosti koja će se obavljati.
- (7) Udaljenost montažnog objekta od ruba javno prometne površine ne može biti manja od 5,0 m.

12. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (NESLUŽBENA VERZIJA): č.zem. 465/1, ZU 684
K.O. Lečevica



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL KAŠTEL LUKŠIĆ
 Stanje na dan: 10.01.2018. 00:37

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 313548, LEČEVICA

Broj ZK uložka: 684

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6483/2016
 Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	465/1	ŠUMA DVOR DVIJE ZGRADE			404 500 196	
		UKUPNO:				

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
	LEČEVAČKA MLJEKARA PRAMENKA D.O.O.LEČEVICA	
2.1	Zaprimljeno 13.03.2015. broj Z-431/15 Na temelju prijedloga za ovrhu zaprimljenog pred Općinskim sudom u Splitu pod br. OVR-1241/15 dana 13. ožujka 2015. godine i odredbe čl. 84. a. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" broj 91/96 114/01, 100/04 107/07 152/08 55/13 i 60/13), zabilježuje se pokretanje postupka ovrhe koji se vodi između ovršenika Lečevačka Mljekara Pramenka d.o.o. iz Lečevica, Lečevica bb, OIB: 95483581668, od strane ovrhovoditelja Zagrebačke banke d.d. Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, OIB: 92963223473, u pogledu čest. zem. 465/1.	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 07.03.2016. broj Z-584/16 Na temelju rješenja o ovrzi Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Sinju, broj OVR-8262/15 od 18. veljače 2016. godine, zabilježuje se ovrha na nekretnosti upisanoj u listu A I, utvrđenjem vrijednosti iste, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Hrvatska banka za obnovu i razvitak, Zagreb, Strossmayerov trg 9, OIB: 26702280390, iz iznosa dobivenog prodajom.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primlj: 24.veljače 2005.god. Z-410/05 Na temelju ugovora o založnom pravu od 17.02.2005. solemniziranog od javnog bilježnika Tea Karabatić-Milovac iz Splita pod. OV-64/05-1 uknjižuje se pravo zalog na teret 1.zk. tijela radi osiguranja tražbine u iznosu od pedesetdevetstisuća i 00/100 EUR u kumskoj protuvrijednosti obračunatoj po srednjem tečaju HNB, uvećano za kamate, naknade, troškove, te za sve poreze utvrđene posebnim propisima u korist:	59.000,00 EUR	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
ZAGREBAČKA BANKA D.D. ZAGREB, PAROMLINSKA 2			
2.			
2.1	<p>Zaprimljeno 01.07.2008. broj Z-1292/08</p> <p>Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnosti radi osiguranja novčane tražbine od 27.06.2008. g.br: OV-9867/08 solemniziranog po javnom bilježniku Ivanu Rajčić iz Splita, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 1.800.000,00 (milijunostotisućakuna) u protivvrijednosti od 247.689,74 Eur-a</p> <p>(dvjestetrdesetsedamstisućasestoosamdesetdevet i 74/100 eura), uz valutnu klauzulu vezanu na Eur, uvećano za sve kamate i nuzgredice, a sve u skladu s člankom 1. Sporazuma, za korist:</p> <p>HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, ZAGREB, STROSSMAYEROVA 9</p>	1.800.000,00 KN	
3.			
3.1	<p>Zaprimljeno 29.04.2016. g. pod brojem Z-6483/2016</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju rješenja o osiguranju Općinskog suda u Splitu br. OVR – 2228/16 od 19. travnja 2016. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 77.640,40 (glavnica 70.804,32 kn, a kamata 6.836,00 kn) sa zateznim kamatama koje na iznos od 70.804,32 (glavnica) teku od 09. ožujka 2016. godine pa do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postona poena, kao i radi osiguranja troškova ovog postupka određuje se osiguranje ovog postupka, na teret č. zem. 465/1 u ZU – 684, vlasništvo protivnika osiguranja Lečevačka mljekara Plamenka d.o.o. Lečevica, u korist predlagatelja osiguranja:</p> <p>RH, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED DALMACIJA, OIB: 52634238587</p>	77.640,40 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.01.2018.