

ROKO MIJANOVIĆ

ovlašteni sudski procjenitelj za graditeljstvo i procjenu nekretnina

SPLIT, Lička 2

tel./fax. 021/48 48 48; mob. 098/447-000

U Splitu,

srpanj

2021 .

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

NARUČITELJ: FRANKA D.M. VIS D.O.O., MILNA 3, 21480 VIS, OIB:
29135480877



NEKRETNINA : POSLOVNI KOMPLEKS PZ PODŠPILJE
ANG. OZNAKA: PODŠPILJE 4, 21483 PODŠPILJE
k.č.z. 3167/7, 3167/6, 3167/9, 3167/14, 3167/11, 3167/12, 3167/13,
3167/10, *1529, *1528, *1527, k.o. Komiža
Elaborat broj: 148/2021
Datum procjene : 26.07.2021.

Izdac:
Roko Mijanović
Sudski procjenitelj za graditeljstvo i procjenu
nekretnina



SADRŽAJ :

	RJEŠENJE
A.	UVOD
A. 1.	Zadatak
A. 2.	Status procjenitelja i sukob interesa
A. 3.	Analiza tržišnih cijena
B.	SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
C.	LOKACIJA
D.	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
E.	PROCJENA
E. 1.	Dan kakvoće
E. 2.	Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
E. 3.	Geometrijski podaci
E. 4.	Metoda procjene
E. 5.	Izračun vrijednosti nekretnina
E. 5.1.	Vrijednost zemljišta
E. 5.2.	Tržišna vrijednost
F.	MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
H.	PRILOZI
H. 1.	Opći uvjeti procjene / Zakoni
H. 2.	Fotozapis
H. 3.	Dokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-111/19.
Split, 19. ožujka 2019.

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih procjenitelja, temeljem odredbi članka 31. stavak 1., članka 34. stavak 1. i članka 129. stavak 2. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te članka 6. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima ("Narodne novine" broj: 64/98, 150/05 i 88/08), dana 19. ožujka 2019. godine

riješio je

I. **ROKO MIJANOVIĆ**, građ. tehničar iz Splita, Sukoišanska 11, vlasnik Obrta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović", ponovno se imenuje stalnim sudskim procjeniteljem Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

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

Obrazloženje

Roko Mijanović, građ. tehničar iz Splita, Sukoišanska 11, je podnio zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog procjenitelja Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina, gdje je već ranije bio imenovan rješenjem broj: 4 Su-49/15 od 19. ožujka 2015. godine.

Nakon pribavljenih podataka propisanih odredbom članka 6. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima - izvoda iz kaznene evidencije Klasa: 740-02/19-03/39402, Urb: 514-06-02-01-19-02 od 19. ožujka 2019. godine, utvrđeno je da imenovani ispunjava postavljene uvjete, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDSEDNICA SUDA

Franka Buzov

1. ZADATAK

Naručitelj : FRANKA D.M. VIS D.O.O., MILNA 3, 21480 VIS, OIB: 29135480877
Nekretnina POSLOVNI KOMPLEKS PZ PODŠPILJE
PODŠPILJE 4, 21483 PODŠPILJE

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedenih nekretnina sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a sukladno zakonima. Svrha izrada elaborata je izrada sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine s izračunom amortizacije od dana izgradnje do dana procjene.

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.

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.

Predmet ovog Elaborata nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravnopravnog naslova.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

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.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

3. ANALIZE TRŽIŠNIH CIJENA

Podaci o cijenama građevinskih zemljišta za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

— iz informacijskog sustava tržišta vrijednosti nekretnina

Podaci o cijenama zakupa poslovnih prostora za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

— iz dostavljenih podataka zakupodavaca

U Splitu 26.07.2021.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: POSLOVNI KOMPLEKS PZ PODŠPILJE
Lokacija : PODŠPILJE 4, 21483 PODŠPILJE
Naručitelj: FRANKA D.M. VIS D.O.O., MILNA 3, 21480 VIS, OIB: 29135480877
Dan očevida 20.07.2021.
Dan kakvoće 20.07.2021.
Dan vrednovanja 26.07.2021.
Osnova procjene : 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. Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.

Z.K. izvadak: E izvadak-23.07.2021.

Općinski sud: Split - Zemljišnoknjižni odjel Sinj

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m ²)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
Komiža	3215	3167/6		Komiža	3167/6	708	1.264
Komiža	2263	3167/7		Komiža	3167/7	539	442
				Komiža	3167/7	533	442
				Komiža	3167/7	982	884
Komiža	2263	3167/9		Komiža	3167/9	982	518
Komiža	2263	3167/10		Komiža	3167/10	982	653
Komiža	2344	3167/11		Komiža	3167/11	982	500
Komiža	2344	3167/12		Komiža	3167/12	982	542
Komiža	2344	3167/13		Komiža	3167/13	982	309
Komiža	2344	3167/14		Komiža	3167/14	982	97
Komiža	2344	1527/ZGR		Komiža	*1527	982	407
Komiža	2263	1528/ZGR		Komiža	*1528	982	85
Komiža	2263	1529/ZGR		Komiža	*1529	982	28

Opis nekretnine: Zadrugni dom, garaža, vinograd

Površina čest: 6.171 m²

Vlasnik (ZK uložak 3215): 1. Vlasnički dio: 1/1
DRUŠTVENO VLASNIŠTVO

Teret: IMA, sukladno upisu u ZK;

Vlasnik (ZK uložak 2263): 1. Vlasnički dio: 1/1
SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT

Teret: IMA, sukladno upisu u ZK;

Vlasnik (ZK uložak 2344): 1. Vlasnički dio: 1/1
SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT

Teret: IMA, sukladno upisu u ZK;

Legalitet: Uvidom u sustav mgipu ispu vidljivo je da su nekretnine izgrađene prije 15.02.1968. godine, izuzimajući dogradnju uljare koja je izgrađena na k.č.z. 3167/6.

Nekretnina ima direktni pristup na JPP

Nema energetske certifikat

Legalne, osim dogradnje uljare koja je u fazi legalizacije

Godina gradnje :	1940 (prosjeck Zadružni dom), 1955 (uljara)
Godina dogradnje:	1956 (zadružni dom), 2006 (uljara)
Zadnja rekonstrukcija	Nepoznato
Alternativna upotreba	Dijelom moguća
Razvoj (dozvole)	-
Napomene :	Za k.č.z. 3167/6, k.o. Komiža u površini od 1264 m2 dostavljen je kupoprodajni ugovor između Sviličić Antice i PZ Podšpilja od 23.07.1985. godine.
NKP : (m2)	1.672,89
Tržišna vrijednost :	445.391,11 € ili 3.349.341,16 Kn

C. LOKACIJA

MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

GDP po stanovniku: 13.607,51 USD (2013.); Bruto društveni proizvod: 57,87 milijardi USD (2013.), Svjetska banka

MIKRO



Nekretnine se nalaze u Podšilju na otoku Visu uz prometnicu Vis - Komiža. U neposrednoj blizini se nalazi osnovna škola te individualni stambeni objekti. Parking u mirovanju je moguć unutar parcele. Udaljenost od mjesta Visa iznosi cca 8km, a od mjesta Komiže cca 6km. Unutar Zadružnog doma locirana je jedna gostiona, vinski podrum, devastirana ambulanta, prostor pošte, uredski prostori, jedan stan, kino dvorana sa galerijom.

Stanje; potrebna adaptacija.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Osjeća se utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijenu, koja i dalje uprosječno raste. Negativno utječe prije svega na promet nekretninama, odnosno uzrok je smanjenju broja transakcija u cijeloj Hrvatskoj.

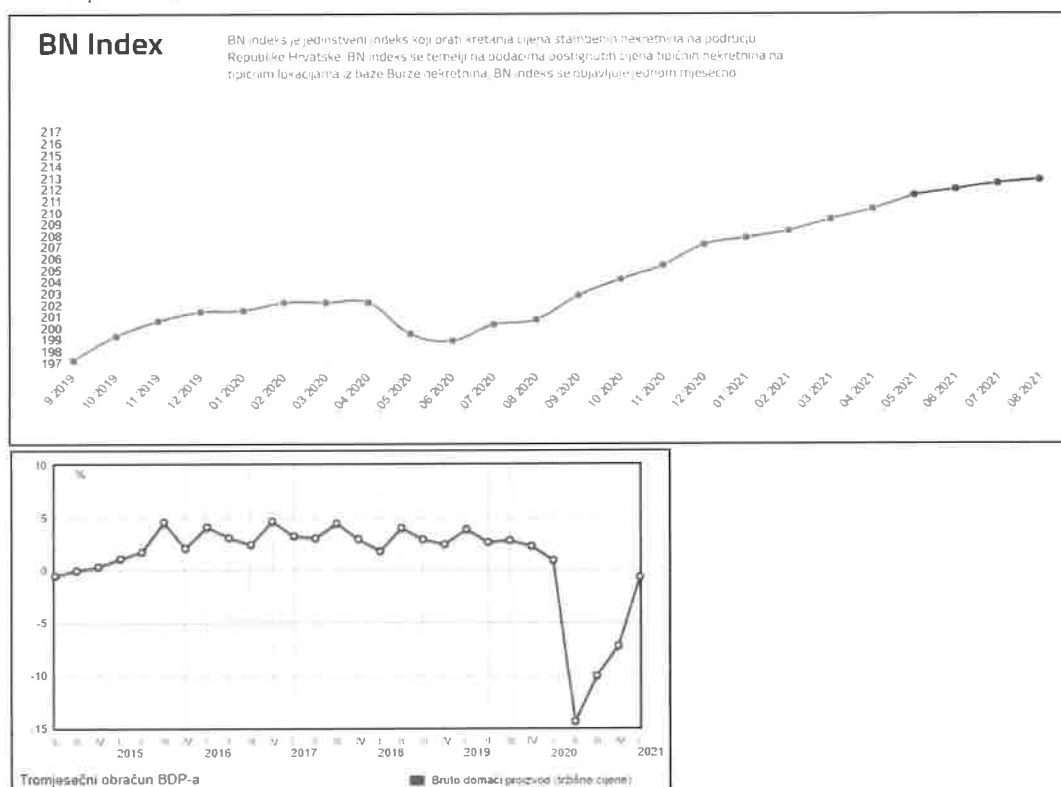
Glavni generator rasta cijene nekretnina su novosagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijena uglavnom stagnira, a na određenim lokacijama i pada.

Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina još uvijek ima i zagrebački potres iz ožujka 2020. godine, ali i kasniji potres na Banovini koji je definitivno potvrdio da je potres moguć i da moramo planirati život i stanovanje na drugi način. To je dalje vodilo do polarizacije cijene nekretnina gdje je sve veća razlika u cijenama između novosagrađenih i rabljenih nekretnina. Potres je, razumljivo, ponajviše utjecao na tržište centra Zagreba.

Osjeća se povećana živost u priobalju kako su epidemiološke mjere oslabile i kako se povećavao broj cijepljenih. Povećanim dolaskom državljana EU u Hrvatsku, raste i promet nekretninama kojima su kupci strani državljani. Stranci su naravno ponajviše zainteresirani za kupnju tzv. „drugog doma“ (second home), koji se podredno može staviti u turističku funkciju. Ne očekuje se razina prometa u priobalju iz 2019. godine, kada je izbrojano preko 7000 transakcija u kojima su sudjelovale strane osobe kao kupci nekretnina u RH, ali promet je svakako veći nego u 2020. godini.

I dalje se nastavlja trend sve veće razlike između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina.

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>



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

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 20.07.2021. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod	priključen
Kanalizacija	septik
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	nije priključen

ZGRADA - EX ZADRUŽNI DOM (k.č.z. *1527)

Godina izgradnje i dogradnje 1927

Godina obnove -

Katnost Pr + 02Kt

Temelji betonski trakasti

Hidroizolacija poda izvedena

Termoizolacija poda nije izvedena

Nosiva konstr. zidovi od betona debljine 50 cm

Ispuna beton

Međukatna konstr. sitnorebrasta AB, AB ploča

Svjetla visina etaže prosjek: Prizemlje - 3,85, Kat 01 - 3,50, kat 02 - 2,9

Krovna k. + pokrov višestrešna drvena + kupa kanalica

Limarija nije ugrađena

Pročelje žbuka, boja

Vanjska stolarija (prozori) drvo + PVC + grilje

Vanjska stolarija (vrata) drvo + Fe

Pregradni zidovi opeka

Obrada zidova žbuka, boja, majolika

Obrada podova kamen, monolitni teraco, keramika, parket

Unutarnja stolarija drvena

Grijanje el. Energija

Ventilacija ne

Klima da

Mrežna instalacija da

Alarm / video nadzor ne

Ostalo -

Stanje: **Objekt je star 94 godine. Stanje uredno, osim prostora ambulate koja je u cijelosti devastirana.**

ZGRADA - EX ZADRUŽNI DOM (dograđeni vinski podrum)(k.č.z. 3167/14, dio 3167/11)

Godina izgradnje i dogradnje 1950

Godina obnove -

Katnost Pr + galerija

Temelji betonski

Hidroizolacija poda izvedena

Termoizolacija poda nije izvedena

Nosiva konstr. beton

Ispuna bloketa

Međukatna konstr. nema

Svjetla visina etaže prosjek: 7

Krovna k. + pokrov dvostrešna drvena + valoviti lim

Limarija nije ugrađena

Pročelje beton

Vanjska stolarija (prozori) lim

Vanjska stolarija (vrata) Fe + limene ispune

Pregradni zidovi nema

Obrada zidova neobrađeno

Obrada podova cementni namaz

Unutarnja stolarija nema

Grijanje nema

Ventilacija ne

Klima ne

Mrežna instalacija ne

Alarm / video nadzor ne

Ostalo -

Stanje: Objekt je nadograđen prije 71 godinu. Stanje osrednje.**ZGRADA - ULJARA (k.č.z. 3167/6)**

Godina izgradnje i dogradnje 1965, 2010

Godina obnove -

Katnost Pr

Temelji betonski

Hidroizolacija poda izvedena

Termoizolacija poda nije izvedena

Nosiva konstr. zidovi od betona, dograđeni dio AB stupovi i grede

Ispuna blok opeka

Međukatna konstr. nema

Svjetla visina etaže prosjek: 4

Krovna k. + pokrov dvostrešna drvena , ravna AB ploča

Limarija nije ugrađena

Pročelje žbuka,

Vanjska stolarija (prozori) Fe profili

Vanjska stolarija (vrata) Fe + lim + nadsvijetlo

Pregradni zidovi opeka

Obrada zidova žbuka, boja, dogradnja - nije ožbukano

Obrada podova cementni namaz, keramika

Unutarnja stolarija nema

Grijanje el. Energija

Ventilacija ne

Klima ne

Mrežna instalacija ne

Alarm / video nadzor ne

Ostalo -

Stanje: Objekt je star 56 godina, nadograđen prije 11 godinu. Stanje u finalizaciji.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Površine predmetne nekretnine dobivene su izmjerom objekta na licu mjesta te pomnožene s koeficijentom korisne vrijednosti površina sukladno Zakonu i Pravilniku.

ZGRADA - EX ZADRUŽNI DOM (k.č.z. *1527, *1528, *1529)

PRIZEMLJE

Restoran	61,7	x	1,00	=	61,70	m2
Gustirna	23,8	x	0,50	=	11,90	m2
Sprema	13,9	x	0,50	=	6,95	m2
Pošta	36,3	x	1,00	=	36,30	m2
Cisterna	23,6	x	0,50	=	11,80	m2
Vinski podrum	143,9	x	1,00	=	143,90	m2
Poslovni prostor	62,9	x	1,00	=	62,90	m2
Hodnik	16,3	x	1,00	=	16,30	m2
Sprema	6,1	x	0,50	=	3,05	m2
Stubište	4,5	x	1,00	=	4,50	m2
Sprema	21,6	x	0,50	=	10,80	m2

UKUPNO PRIZEMLJE = **370,10 m2**

KAT 01

Ured	24,5	x	1,00	=	24,50	m2
Hodnik	31,9	x	1,00	=	31,90	m2
Garderoba	13,5	x	1,00	=	13,50	m2
Dvorana	181,2	x	1,00	=	181,20	m2
Pozornica	65,4	x	1,00	=	65,40	m2
Stubište	7,2	x	1,00	=	7,20	m2
Ambulanta	39,5	x	1,00	=	39,50	m2
Stubište	2,8	x	1,00	=	2,80	m2
Sanitarije	16	x	1,00	=	16,00	m2
Hodnik	16,7	x	1,00	=	16,70	m2
Ured	32,3	x	1,00	=	32,30	m2
Društvena sala	64,3	x	1,00	=	64,30	m2

SVEUKUPNO KAT 01 = **495,30 m2**

KAT 02

Stepenice i podest	10,6	x	1,00	=	10,60	m2
Hodnik	6,4	x	1,00	=	6,40	m2
Gledalište	11,2	x	1,00	=	11,20	m2
Prostor projektora	4,8	x	1,00	=	4,80	m2
Gledalište	19,1	x	1,00	=	19,10	m2
Ured	14,7	x	1,00	=	14,70	m2
Hodnik	23,6	x	1,00	=	23,60	m2
Uredi	57,8	x	1,00	=	57,80	m2
Stan	50,7	x	1,00	=	50,70	m2

SVEUKUPNO KAT 02 = **198,90 m2**

SVEUKUPNO = **1064,30**

Neto površina (NKP): = **1064,30 m2**

Bruto površina(BKP): = **1452,54 m2**

Bruto volumen objekta(BV): = **6391,24 m3**

ZGRADA - EX ZADRUŽNI DOM (dograđeni vinski podrum)(k.č.z. 3167/14, dio 3167/11)

PRIZEMLJE

Spreme	103,1	x	0,50	=	51,55	m2
Cisterna	146,2	x	0,50	=	73,10	m2
Sanitarije	22,1	x	1,00	=	22,10	m2
Vinski podrum	180,1	x	1,00	=	180,10	m2
Hodnik	7,7	x	1,00	=	7,70	m2
Stubiste	1,8	x	1,00	=	1,80	m2

UKUPNO PRIZEMLJE = **336,35 m2**

GALERIJA

Galerija	98,7	x	0,50	=	49,35	m2
----------	------	---	------	---	-------	----

UKUPNO GALERIJA = **49,35 m2**

SVEUKUPNO = **385,70**

Neto površina (NKP): = **385,70 m2**

Bruto površina(BKP): = **513,36 m2**

Bruto volumen objekta(BV): = **3080,16 m3**

ZGRADA - ULJARA (k.č.z. 3167/6)

PRIZEMLJE

Postojeća građevina	143,84	x	1,00	=	143,84	m2
Dograđeni dio	105,4	x	0,75	=	79,05	m2

UKUPNO PRIZEMLJE = **222,89 m2**

SVEUKUPNO = **222,89**

Neto površina (NKP): = **222,89 m2**

Bruto površina(BKP): = **270,00 m2**

Bruto volumen objekta(BV): = **1200,00 m3**

4. METODA PROCJENE

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, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom iz razloga što nema usporednih nekretnina koji su bili predmet kupoprodaje na obližnjoj lokaciji.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV).

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija a sukladno Regulativi 575 EU čl 199 šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

<input type="checkbox"/>	POREDBENA METODA
<input type="checkbox"/>	PRIHODOVNA METODA
<input type="checkbox"/>	TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine:

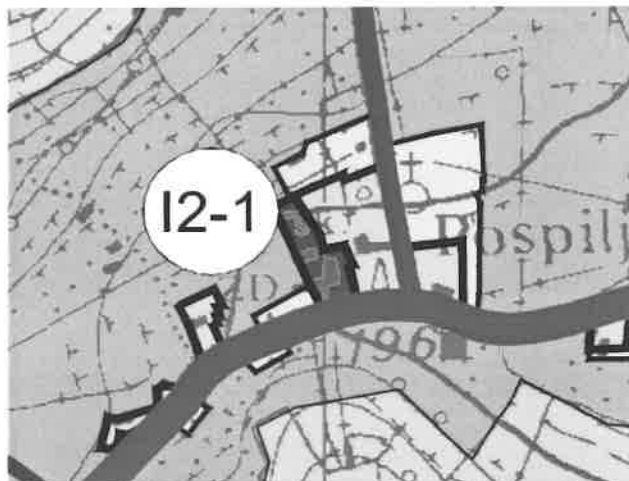
<input type="checkbox"/>	POREDBENA METODA
<input type="checkbox"/>	PRIHODOVNA METODA
<input checked="" type="checkbox"/>	TROŠKOVNA METODA - odabrana metoda

NAPOMENA: U ovom slučaju jedina realna procjena je putem troškovne metode iz razloga što nema podataka za slične objekte za procjenu putem usporedne metode, a prihodovna metoda bi predstavljala nerealnu metodu te umanjila vrijednost nekretnina iz razloga što se navedeni objekti koriste samo dijelom godine i to maksimalno 6 mjeseci.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Prostorno planska dokumentacija

Sukladno prostornom planu uređenja grada Komije - izmjene i dopune ("Službeni glasnik Grada Komije" broj 6/09, 6/10, 2/13 i 4/13,), katrografski prikaz broj 1, korištenje i namjena površina, predmetne nekretnine se nalaze u zoni I2-1 - gospodarska namjena - proizvodna (uljara Podšpilje)



1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

1.2. POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

1.2.1. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA



GRAĐEVINSKO PODRUČJE

IZGRAĐEN I NEIZGRAĐEN DIO



GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

PRETEŽITO ZANATSKA - I2

I2-1 ULJARA PODŠPILJE



GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA

PRETEŽITO USLUŽNA - K1

SPLITSKO - DALMATINSKA ŽUPANIJA GRAD KOMIJE	
PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA - IZMJENE I DOPUNE	
KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25 000
Odluka o izradi i namjeni i obznanu Prostornog plana uređenja Grada Komije (JGKK 26/09) Odluka o izradi i namjeni i obznanu Odluke o izradi i namjeni i obznanu Prostornog plana uređenja Grada Komije (JGKK 26/09)	
Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana: "Službeni glasnik Grada Komije" br. 12/13	
Javna rasprava (datum objave) 21.04.2010. 1. ponovna javna rasprava (datum objave) 18.10.2013. 2. ponovna javna rasprava (datum objave) 26.05.2014.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	
Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:	
Pečat i potpis:	
Suglasnost na Plan izdaje Odbor za izradu i namjenu i obznanu Prostornog plana uređenja Grada Komije (JGKK 26/09) i suglasnost na Plan izdaje Odbor za izradu i namjenu i obznanu Prostornog plana uređenja Grada Komije (JGKK 26/09)	
Pravna osoba koja je izradila Plan:	
d.o.o. za prostorno i urbanističko planiranje, projektiranje i inženjering	
I/1: 01/4576 412 01/4576 413 099 / 4576 414 099 / 4576 415 091/4612 463 www.urban-design.hr urban-design@urban-design.hr	
Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:	
Odgovorna osoba:	
Mirjana Hrovat dipl. ing. arh.	
Ime, prezime i potpis:	

Proizvodna zona – pretežito zanatska - Uljara, naselje Podšpilje – I2-1

Obuhvat zone: 0,5 ha

Za rekonstrukciju, sanaciju i dogradnju postojeće građevine gospodarske namjene (uljara u Podšpilju) propisuje se:

Veličina parcele min	Koeficijent izgrađenosti - Kig	Koeficijent iskorištenosti - Kis	Najveći broj etaža	Najveća dopuštena visina (m)
400	0,60	1,2	Po+P+1	7,0
800-1600 m ²	0,40	1,2	Po+P+1	7,0

5.2. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje. Usporedne nekretnine su odabrane na način da spadaju u istu zonu razvijenosti i istu kategoriju nekretnine kao i nekretnina koja se procjenjuje. Pazeći da se cijena usporednih nekretnina kreće u rasponu od $\pm 30\%$


Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Slijedom činjenice da nema javno dostupnih podataka o kupoprodajama za navedeno područje koristili smo se podacima o ponuđenim nekretninama uz primjenu BN indexa (u nastavku dolje) o odnosu traženih i ostarenih vrijednosti kod kupoprodaja koji se radi na temelju podataka agencija za posredovanje u prodaji a za 2015 godinu iznosi -10%. Sve ostale eventualne razlike mogu se smatrati osobnim i osobitim okolnostima.

Navedene usporedne nekretnine: Nekretnina1, Nekretnina 2, Nekretnina 3; se nalaze u istom području razvijenosti kao i nekretnina koju procjenjujemo. Izvor: <https://razvoj.gov.hr/o-ministarstvu/regionalni-razvoj/indeks-razvijenosti/112>

Procjenjivana nekretnina kao i usporedne nekretnine: Nekretnina 1, Nekretnina 2, Nekretnina 3; pripadaju jednako kategoriji kao procjenjivana nekretnine to jest kategoriji I. prema Tablici 5. priloga 4. iz literature "Priručnik za procjenu nekretnina - Uhlir, Majčica, 2016).

Nekretnina 1

Građevinsko zemljište u Sinju. Zemljište je površine 13.867,00 m². Kupoprodaja je obavljena 24.05.2019. za iznos od 65.597,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena			
Naziv atributa		Vrijednost atributa	
ID ZKC		1245645	
Datum pregleda		26.7.2021.	
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)		4183415	
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u			
Površina u prometu		13.867,00	
Vrijednost nekretnine (KN)		486.731,70	
Datum ugovora		24.05.2019	
POREZI:			
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.			
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		25	
Status podatka		PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok		TURJACI - GOSPODARSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka		I-K - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA	

Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Sinju. Zemljište je površine 3.039,00 m². Kupoprodaja je obavljena 20.12.2018. za iznos od 15.380,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena			
Naziv atributa		Vrijednost atributa	
ID ZKC		1169984	
Datum pregleda		26.7.2021.	
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)		4013417	
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u			
Površina u prometu		3.039,00	
Vrijednost nekretnine (KN)		113.962,50	
Datum ugovora		20.12.2018	
POREZI:			
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.			
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		25	
Status podatka		PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok		TURJACI - GOSPODARSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka		I-K - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA	

Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Sinju. Zemljište je površine 7.053,00 m². Kupoprodaja je obavljena 12.10.2020. za iznos od 7.053,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena			
Naziv atributa		Vrijednost atributa	
ID ZKC		996271	
Datum pregleda		26.7.2021.	
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)		3905104	
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u			
Površina u prometu		7.053,00	
Vrijednost nekretnine (KN)		246.855,00	
Datum ugovora		12.10.2018	
POREZI:			
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.			
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		25	
Status podatka		PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok		TURJACI - GOSPODARSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka		I-K - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA	

5.2. Međuvremensko izjednačenje

Za indekse cijena stambenih objekata koristimo kategoriju "Ostalo".

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

		Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾					
		Indices (Q 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Trimestar	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71

5.3. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 6.171 m²

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Nekretnina	Komiža	Sinj	Sinj
	Općina/Mjesto	Komiža	Sinj	Sinj
	Lokacija	građ zem	građ zem	građ zem
	Nekretnina	Nalog	eNekretnine	eNekretnine
	Izvor podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja
	Vrsta podatka	6.171	13.867,00	3.039,00
	Površina (m ²)	-	65.597	15.380
	Cijena (€)	-	4,7	5,1
	Cijena po m ²	-	4,7	4,7

Protok vremena	3Q2021	2Q2019	4Q2018	4Q2018
DZS indeksi cijena nekretnina	132,80	119,24	113,50	113,50
Vremensko usklađenje	-	11,4%	17,0%	17,0%
Korigirana vrijednost po m ²	-	5,3	5,9	5,5

Odstupanje zbog različite		5,27	5,92	5,53
Ki- koeficijent iskoristivosti	1,20	1,2	1,2	1,2
Koef. za preračunavanje KP	1,10	1,10	1,10	1,10
Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	1,00	1,00
Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	5,27	5,92	5,53

Lokacija-kategorija	dobra	bolje	bolja	bolja
(-20% do +20%)	-	-10%	-10%	-10%

Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

Veličina	6.171	13.867,00	3.039,00	7.053,00
(-20% do +20%)	-	10%	-5%	0%

Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

Topografija	ravna	ravna	ravna	ravno
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

Namjena	I1-2	IK	IK	IK
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Infrastruktura	na zemljištu	dostupna	dostupna	dostupna
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	0%	-15%	-10%
Korigirana vrijednost po m ²	5,09	5,3	5,0	5,0

ZAKLJUČAK	5,09			
------------------	------	--	--	--

NAPOMENA: Kako za područje Komiže na portalu E-nekretnine nisu zabilježene kupoprodaje zemljišta u I - zoni jedenične kupoprodajne cijene su preuzete sa portala e-nekretnina gdje su zabilježene kupoprodaje sličnog zemljišta i to u skupini V (pet) odluke prema razvrstavanju jedinica lokalne samouprave prema stupnju razvijenosti (NN 147/14, 123/17)

PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA (€/m2) - GRAĐ. ZEM. I. KATEGORIJE			
5,09			
Nekretnina	Površina (m2)	Cijena €/m2	Ukupna cijena €
k.č.z 3167/6, k.o. Komiža	1.264,00	5,09 EUR	6.436,02 EUR
k.č.z 3167/7, 3167/9, 3167/10, 3167/11, 3167/12, 3167/13, 3167/14, *1527, *1528, *1529, k.o. Komiža	4.907,00	5,09 EUR	24.985,40 EUR
Srednji tečaj HNB-a		7,52	
		Cijena kn/m2	Ukupna cijena kn
		38,29 kn	236.289,09 kn

5.4. Izračun FK matrice

ZGRADA - EX ZADRUŽNI DOM (k.č.z. *1527, *1528, *1529)

FK matrica			A – Lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana osigurana	izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana osigurana	loša lokacija* • jedva postoji ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratko- ročno
* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu					

ZGRADA - EX ZADRUŽNI DOM (dograđeni vinski podrum)(k.č.z. 3167/14, dio 3167/11)

FK matrica			A – Lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana osigurana	izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratko- ročno
* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (melkih) faktora lokacije tipičnih za zgradu					

ZGRADA - ULJARA (k.č.z. 3167/6)

FK matrica			A – Lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korišćenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korišćenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korišćenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korišćenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korišćenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korišćenje samo kratko- ročno
* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (melkih) faktora lokacije tipičnih za zgradu					

Minerals Research and Development

Poslednji udio grupe troškova 2. razine u troškovnim grupi i ukupnim troškovima grane je zbirno

Vrsta zgrade	Opis		Poslovne zgrade		Medicinske ustanove		Osnovne škole i opće srednje škole		Srednje stručne škole		Vrtići srednji standard		Športske dvorane (27/45)		Obiteljske kuće jednostavnog standarda		Stambeni nizovi srednjeg standarda		Višestambene zgrade srednjeg standarda		Domovi za starije		Hoteli srednjeg standarda		Industrijski proizvodni objekti			
	Broj zgrada	Broj osoba	Broj zgrada	Broj osoba	Broj zgrada	Broj osoba	Broj zgrada	Broj osoba	Broj zgrada	Broj osoba	Broj zgrada	Broj osoba	Broj zgrada	Broj osoba	Broj zgrada	Broj osoba	Broj zgrada	Broj osoba	Broj zgrada	Broj osoba	Broj zgrada	Broj osoba	Broj zgrada	Broj osoba	Broj zgrada	Broj osoba		
																											%	%
300 Zgrade, građevinske instalacije																												
310 Zgrade, instalacije	18	1,4	2,3	1,8	1,5	1,1	1,4	1,0	1,7	1,3	2,3	1,8	3,5	3,0	1,7	1,4	4,7	4	2,3	1,6	3,3	2,3	3,4	2,6	1,7	1,1	1,1	
320 Zgrade, instalacije	117	9,2	28,9	8,9	14,7	11,5	12,6	8,9	15,7	11,9	16,3	12,8	18	8,4	9,0	7,2	6,0	4,8	4,4	10,1	6,5	4,7	10,1	6,5	4,7	10,1	6,5	
330 Zgrade, instalacije	33,3	25,4	28,9	19,0	30,3	24,8	28,7	20,3	30,2	23,7	23,7	16,9	38,1	33,6	31,9	27,2	29,7	23,6	24,1	16,5	17,5	12,7	7,7	14,7	11,7	14,7	11,7	
340 Zgrade, instalacije	18,8	13,4	22,0	15,5	14,7	11,3	13,8	9,8	18,1	14,2	11,7	9,0	11,9	11,8	11,3	13,9	19,1	15,1	25,0	11,2	24,2	16,5	11,4	8,8	6,8	11,4	8,8	
350 Zgrade, instalacije	18,8	12,8	17,5	12,4	11,5	8,8	11,4	8,8	14,9	11,9	11,9	11,9	11,9	11,9	11,9	11,9	11,9	11,9	11,9	11,9	11,9	11,9	11,9	11,9	11,9	11,9	11,9	
360 Zgrade, instalacije	12,6	9,6	12,7	9,0	18,6	14,3	23,4	16,5	23,3	18,3	26,7	22,2	12,5	10,7	14,2	11,4	10,6	8,4	15,4	10,6	10,6	10,6	10,6	10,6	10,6	10,6	10,6	
370 Zgrade, instalacije	0,9	0,7	1,2	0,8	0,9	0,7	2,3	1,8	2,9	2,3	6,2	4,8	-	-	1,3	1,9	1,5	1,2	0,7	0,6	14,0	9,5	-	-	-	-	-	
380 Zgrade, instalacije	4,7	3,6	4,8	3,4	5,4	4,1	5,4	3,8	3,8	3,9	7,2	5,6	2,8	2,4	3,4	2,7	4,1	4,8	4,3	3,0	1,7	2,5	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	
Ukupno	100,0	76,3	100,0	70,6	100,0	76,7	100,0	70,7	100,0	78,6	100	77,2	100,0	88,9	100,0	80,1	100,0	79,3	100,0	88,8	100	88,2	100,0	78,2	100,0	78,2	100,0	
400 Instalacije																												
410 Instalacije, instalacije	15,2	3,6	17,1	5,0	14,7	3,4	14,5	4,2	29,4	6,3	23,8	5,4	34,6	4,0	36,6	7,3	36,7	16	31,1	9,7	25,2	8,0	12,8	3,4	11,7	3,4	11,7	3,4
420 Instalacije	24,1	5,7	8,7	2,4	20,4	4,8	14,0	4,1	26,5	5,7	29,4	6,7	41,7	5,9	26,1	5,0	24,9	5,3	12,7	4,0	18,7	5,9	13,1	3,3	4,3	3,3	4,3	3,3
430 Instalacije za održavanje	8,7	2,1	16,7	4,5	10,8	2,5	15,2	4,3	10,3	2,7	17,2	3,9	4,1	0,0	13,1	2,6	2,4	0,5	10,1	3,2	15,5	4,9	4,9	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
440 Instalacije	31,8	7,5	32,1	9,4	31,2	7,3	30,6	9,0	27,1	6,8	22,4	5,1	19,8	2,8	20,6	4,1	21,1	4,4	22,9	7,1	16,7	5,3	33,4	8,3	8,3	8,3	8,3	
450 Instalacije, instalacije i informacione instalacije	12,7	3,6	12,8	3,6	6,5	1,5	8,0	2,3	5,5	1,2	3,7	0,8	3,8	0,5	4,4	0,9	1,8	0,4	1,5	3,6	2,9	0,9	4,4	0,8	1,1	0,8	1,1	0,8
460 Instalacije, instalacije i informacione instalacije	3,0	0,7	6,8	2,0	3,8	0,9	3,1	0,9	0,3	0,1	1,6	0,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
470 Instalacije, instalacije i informacione instalacije	1,5	0,4	2,5	0,7	0,7	0,1	1,6	7,8	2,3	0,1	-	0,4	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
480 Instalacije, instalacije i informacione instalacije	2,8	0,7	4,1	1,2	3,6	0,8	6,7	2,0	-	-	0,8	0,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
490 Instalacije, instalacije i informacione instalacije	0,2	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,5	0,1	-	-	0,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ukupno	100,0	23,7	100	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100	21,4	100,0	22,6	100,0	14,1	100	19,9	100,0	20,700	100,0	31,2	100	31,8	100,0	24,8	100,0	24,8	100,0	24,8
500 Instalacije																												
510 Instalacije, instalacije i informacione instalacije	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9
520 Instalacije, instalacije i informacione instalacije	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9
530 Instalacije, instalacije i informacione instalacije	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9
540 Instalacije, instalacije i informacione instalacije	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9
550 Instalacije, instalacije i informacione instalacije	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9
560 Instalacije, instalacije i informacione instalacije	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9
570 Instalacije, instalacije i informacione instalacije	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9
580 Instalacije, instalacije i informacione instalacije	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9
590 Instalacije, instalacije i informacione instalacije	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9
Ukupno	100,0	4,1	100	4,1	100,0	4,1	100,0	4,1	100	4,1	100,0	4,1	100,0	4,1	100	4,1	100,0	4,1	100,0	4,1	100	4,1	100,0	4,1	100,0	4,1	100,0	4,1
600 Instalacije																												
610 Instalacije, instalacije i informacione instalacije	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9
620 Instalacije, instalacije i informacione instalacije	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9
630 Instalacije, instalacije i informacione instalacije	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9
640 Instalacije, instalacije i informacione instalacije	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9
650 Instalacije, instalacije i informacione instalacije	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9
660 Instalacije, instalacije i informacione instalacije	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9
670 Instalacije, instalacije i informacione instalacije	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9
680 Instalacije, instalacije i informacione instalacije	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9
690 Instalacije, instalacije i informacione instalacije	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9
Ukupno	100,0	4,1	100	4,1	100,0	4,1	100,0	4,1	100	4,1	100,0	4,1	100,0	4,1	100	4,1	100,0	4,1	100,0	4,1	100	4,1	100,0	4,1	100,0	4,1	100,0	4,1
700 Instalacije																												
710 Instalacije, instalacije i informacione instalacije	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9
720 Instalacije, instalacije i informacione instalacije	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9
730 Instalacije, instalacije i informacione instalacije	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9
740 Instalacije, instalacije i informacione instalacije	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9
750 Instalacije, instalacije i informacione instalacije	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9
760 Instalacije, instalacije i informacione instalacije	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9
770 Instalacije, instalacije i informacione instalacije	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9	4,1	0,9		

OSOBNOSTI | POVJERLJIVO

5.5. Tržišna vrijednost k.č.z. *1527, *1528, *1529, k.o Komiža
(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta										
PZ =	4.907	m2	Cz=	5,09	€/m2Pz		VZ=	24.985 €		
Komunalni / Vodni doprinos										
BV=	6.391,24	m3	Kd=	4	€/m3BV		Kd=	25.565 €		
			Kv=	1	€/m3BV		Kv=	6.391 €		
Priključci										
BGP=	1.452,54	m2	Cp=	3	€/m2BGP		Kp=	4.358 €		
Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =								61.299 €		
Nova vrijednost objekta										
NGP=	1.064,30	m2	Cizg=	650	€/m2NGP		NV=	588.026 €		
Koficijent dovršenosti/kvalitete =			0,85	553	€/m2NGP					
Godina procjene	2021	Godina izgradnje		1927	Starost (G) =		94	Trajnost OVK= 100		
FK matrica		A – Lokacija/tržište			B – zgrada općenito		C – stanje zgrade			
Opis		dobra lokacija			dovoljna infrastruktura		mala oštećenja			
Faktor korištenja zgrade (FK)		3			3		2			
Relativna starost (G/OVK) =				94%	Odabrani FK=		3	Predvidivi ostatak OVK u %		40%
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.) (prilog 10 Pravilnika)								40		
Zamjenska starost zgrade (god.) (OVK-OOVK)								60		
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis								60,0%		
Ukupno		100%	553	60,0%	332	221				
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)									235.210 €	
Iu - Intelektualne usluge kod gradnje					% od NV		3,00%	17.640,77 €		
O - okoliš, vanjska infrastruktura					% od NV		1,00%	5.880,26 €		
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn) = SGV + Vzdp + Iu + O									320.031 €	

Prema čl. 25 Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti izvode se iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima. S obzirom da podaci nisu raspoloživi korištena je konzervativna vrijednost iz literature "Priručnik za procjenu nekretnina - Uhlir, Majčica, 2016).

Tržišna vrijednost nekretnina									
Tf - tablica 6. "Priručnik za procjenu nekretnina - Uhlir, Majčica, 2016" = 0,85									
Tržišna vrijednost TV = SPVn * TF									
TV= 29186 x 1,00								320.031 €	

Cijena nekretnine po m2 = 300,70 €/m2

Komunalni / Vodni doprinos									
BV=	3.080,16	m3	Kd=	4	€/m3BV		Kd=	12.321 €	
			Kv=	1	€/m3BV		Kv=	3.080 €	
Priključci									
BGP=	513,36	m2	Cp=	3	€/m2BGP		Kp=	1.540 €	
Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =								16.941 €	
Nova vrijednost objekta									
NGP=	385,70	m2	Cizg=	450	€/m2NGP		NV=		138.852 €
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			0,80	360	€/m2NGP				
Godina procjene	2021	Godina izgradnje		1965	Starost (G) =		56	Trajnost OVK= 60	
FK matrica	A – Lokacija/tržište			B – zgrada općenito			C – stanje zgrade		
Opis	dobra lokacija			dovoljna infrastruktura			mala oštećenja		
Faktor korištenja zgrade (FK)	3			3			2		
Relativna starost (G/OVK) =		93%	Odabrani FK=		3	Predvidivi ostatak OVK u %		40%	
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.) (prilog 10 Pravilnika)							24		
Zamjenska starost zgrade (god.) (OVK-OOVK)							36		
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis							60,0%		
Ukupno		100%	360	60,0%	216	144			
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								55.541 €	
Iu - Intelektualne usluge kod gradnje					% od NV		3,00%	4.165,56 €	
O - okoliš, vanjska infrastruktura					% od NV		0,00%	0,00 €	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn) = SGV + Vzdp + Iu + O								76.647 €	

Prema čl. 25 Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti izvode se iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima. S obzirom da podaci nisu raspoloživi korištena je konzervativna vrijednost iz literature "Priručnik za procjenu nekretnina - Uhlir, Majčica, 2016).

Tržišna vrijednost nekretnina	
Tf - tablica 6. "Priručnik za procjenu nekretnina - Uhlir, Majčica, 2016" = 0,85	
Tržišna vrijednost TV = SPVn * TF	
TV= 68770 x 1,00	
	76.647 €

Cijena nekretnine po m2 = 198,72 €/m2

Vrijednost zemljišta									
PZ =	1.264	m2	Cz =	5,09	€/m2Pz		VZ =	6.436 €	
Komunalni / Vodni doprinos									
BV =	1.200,00	m3	Kd =	4	€/m3BV		Kd =	4.800 €	
			Kv =	1	€/m3BV		Kv =	1.200 €	
Priključci									
BGP =	270,00	m2	Cp =	3	€/m2BGP		Kp =	810 €	
Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =								6.810 €	
Nova vrijednost objekta									
NGP =	222,89	m2	Cizg =	500	€/m2NGP		NV =	89.156 €	
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			0,80	400	€/m2NGP				
Godina procjene	2021	Godina izgradnje (prosjeck 1988)			Starost (G) = 33		Trajnost OVK = 60		
FK matrica	A – Lokacija/tržište			B – zgrada općenito		C – stanje zgrade			
Opis	dobra lokacija			dovoljna infrastruktura		mala oštećenja			
Faktor korištenja zgrade (FK)	3			3		2			
Relativna starost (G/OVK) =		55%	Odabrani FK =		3	Predvidivi ostatak OVK u %		44%	
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.) (prilog 10 Pravilnika)							26		
Zamjenska starost zgrade (god.) (OVK-OOVK)							34		
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis							56,0%		
Ukupno		100%	400	56,0%	224	176			
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								39.229 €	
Iu - Intelktualne usluge kod gradnje % od NV									
						3,00%	2.674,68 €		
O - okoliš, vanjska infrastruktura % od NV									
						0,00%	0,00 €		
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn) = SGV + Vzdp + Iu + O								48.713 €	
se iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima. S obzirom da podaci									
Tržišna vrijednost nekretnina									
Tf - tablica 6. "Priručnik za procjenu nekretnina - Uhlir, Majčica, 2016" = 0,85									
Tržišna vrijednost TV = SPVn * TF									
TV = 68770 x 1,00								48.713 €	

Cijena nekretnine po m2 = 218,55 €/m2

F. ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za
nekretninu : POSLOVNI KOMPLEKS PZ PODŠPILJE
na adresi: PODŠPILJE 4, 21483 PODŠPILJE
naručitelja: FRANKA D.M. VIS D.O.O., MILNA 3, 21480 VIS, OIB: 29135480877

Mišljenja smo da je na dan 26.07.2021.

Tržišna vrijednost zgrade - ex Zadrudni dom (k.č.z. *1527, *1528, *1529) sa zemljištem

Srednji tečaj HNB-a

320.030,55	€	ili	2.406.629,75	Kn	1 € = 7,52 Kn
------------	---	-----	--------------	----	---------------

Tržišna vrijednost zgrade - ex Zadrudni dom (dograđen vinski podrum)(k.č.z. 3167/14, dio 3167/11)

Srednji tečaj HNB-a

76.647,24	€	ili	576.387,24	Kn	1 € = 7,52 Kn
-----------	---	-----	------------	----	---------------

- Tržišna vrijednost sveukupno - Zadrudni dom

Srednji tečaj HNB-a

396.677,79	€	ili	2.983.016,99	Kn	1 € = 7,52 Kn
------------	---	-----	--------------	----	---------------

- Tržišna vrijednost zgrade - uljara (k.č.z. 3167/6) sa zemljište

Srednji tečaj HNB-a

48.713,32	€	ili	366.324,17	Kn	1 € = 7,52 Kn
-----------	---	-----	------------	----	---------------

- Tržišna vrijednost sveukupno:

Srednji tečaj HNB-a

445.391,11	€	ili	3.349.341,16	Kn	1 € = 7,52 Kn
------------	---	-----	--------------	----	---------------

Tečaj EURA obračunat je prema tečajnoj listi HNB.

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 141

Utvrđena na dan 22.7.2021

Primjenjuje se od 23.7.2021.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,694697	4,708823	4,722949
Kanada	124	CAD	1	5,062944	5,078179	5,093414
Češka	203	CZK	1	0,292945	0,293826	0,294707
Danska	208	DKK	1	1,008328	1,011362	1,014396
Mađarska	348	HUF	100	2,090370	2,096660	2,102950
Japan	392	JPY	100	5,768977	5,786336	5,803695
Norveška	578	NOK	1	0,720035	0,722202	0,724369
Švedska	752	SEK	1	0,732940	0,735145	0,737350
Švicarska	756	CHF	1	6,929915	6,950767	6,971619
Velika Britanija	826	GBP	1	8,743584	8,769894	8,796204
SAD	840	USD	1	6,359374	6,378510	6,397646
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,834815	3,846354	3,857893
EMU	978	EUR	1	7,500247	7,522815	7,545383
Poljska	985	PLN	1	1,639899	1,644834	1,649769

ALTERNATIVNA NAMJENA	moгуća
IZNAJMLJIVOST	trenutno nije moguća
UTRŽIVOST	u određenom razdoblju
POZITIVNA SVOJSTVA	moгуćnost nastavka proizvodnje
NEGATIVNA SVOJSTVA	troškovi rekonstrukcije, adaptacije i finalizacije, ograničeno korištenje tijekom godine, potrebno izvršiti uknjižbu k.č.z. 3167/6, uplanu uljare, te legalizaciju uljare



Izradio:

Roko Mijanović

Sudski procjenitelj za graditeljstvo i procjenu

nekretnosti

PRILOG 1

ZADRUŽNI DOM





DOGRAĐENI DIO ZADRUŽNOG DOMA



ULJARA



PRILOG 2



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 23.07.2021. 00:32

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332755, KOMIŽA

Broj ZK uložka: 3215

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3167/6	VINOGRAD			1264	
		UKUPNO:			1264	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	
2.1	a kao nosilac prava korištenja: POLJOPRIVREDNA ZADRUGA "POD ŠPILJE"	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	UKNJIŽBA, OSOBNA SLUŽNOST - PRAVO PLODOUŽIVANJA Pred. 14. listopada 1957. Z-419/57 Na teret 2/4 od 3/4 dijela nekretnine upisane u listu A, a na temelju dosudnice od 14. srpnja 1952.godine, br. O-58/52-5, uknjižuje se pravo doudajnog plodouživanja, u korist: SVILIČIĆ NIKOLINA MARE UD VICKA		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.07.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 23.07.2021. 00:32

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332755, KOMIŽA

Broj ZK uložka: 2263

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1528/ZG R	ZADRUŽNI DOM				
2.	1529/ZG R	GARAŽA				
3.	3167/7	VINOGRAD				
4.	3167/9	VINOGRAD				
5.	3167/10	VINOGRAD				
		UKUPNO:				

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Prik. 13. maja 1929. Dbr. 177/29 Na temelju očitovanja Vis 6. maja 1929. posl. br. 198 spisa bilježnika I. Farolfi i narisa Ing. Al. Dobrića "Komiža 1. maja 1929.", uknjižuje se pravo služnosti prolaska pješice i kolima na korist čest. zgr. 1528, 1529 i čest. zem. 3167/9, a na teret čest. zem. 3167/13.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT		
1.2	ZABILJEŽBA, Primljeno 19. svibnja 2006. Z-230/06 Zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva nekretnine opisane u listu A, s imena Podšpilje-poljoprivredna zadruga, za cijelo na ime Splitska banka d.d. Split, za cijelo, izvršen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 500.000,00 KN (petstotisućakuna) uvećano za nuzgredice.	
1.3	ZABILJEŽBA, Primljeno 19. svibnja 2006. Z-230/06 Zabilježuje se, temeljem Ugovora o kreditu br.202/06 od 9.svibnja 2006.g., da se uvećava iznos već prenesenog prava vlasništva radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 68.500,00 EUR, uvećano za nuzgredice.	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 332755, KOMIŽA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2263C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Pred. 2. ožujka 2009. Z-196/09 Na teret nekretnina upisanih u listu "A", a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava "U Zagrebu, 02. 02. 2009. god.", opće punomoći "U Zagrebu, 30. 04. 2008. god.", ugovora o kreditu br.:6720000615 "U Zagrebu, 02. 02. 2009. god.", koje su isprave pohranjene u zbirci isprava pod br. Z-124/09, čl. 131. ZZK (NN-91/96....), uknjižuje se založno pravo (dobrovoljno javnobilježničko založno pravo) u iznosu od stotvadesetpetisuća eura, u protuvrijednosti kuna, s pripadajućim kamatama i ostalim sporednim potraživanjima, u korist: BANCO POPOLARE CROATIA D.D. ZAGREB, OIB: 51129133900, PETROVARADINSKA ULICA 1, 10000 ZAGREB	125.000,00 EUR	
1.			
1.2	SPOREDNI ULOŽAK za GLAVNI ULOŽAK vidi Z.U. 2344 K.O. KOMIŽA.		
2.			
2.1	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Pred.06.travnja 2010 Z-191/10 "Sporedni uložak" Na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 01.04.2010 a na teret 1.z.k. tijela vlasništva Splitske banke d.d. Split, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od stopedesetisuća kn sa pripadajućim kamatama, u korist: BANCO POPOLARE CROATIA D.D. ZAGREB, OIB: 51129133900, PETROVARADINSKA ULICA 1, 10000 ZAGREB	150.000,00 KN	
2.			
2.2	SPOREDNI ULOŽAK za GLAVNI ULOŽAK vidi Z.U. 1662 VRAPČE NOVO.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.07.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 23.07.2021. 00:32

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332755, KOMIŽA

Broj ZK uložka: 2344

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1527/ZG R	ZADRUŽNI DOM				
2.	3167/11	VINOGRAD				
3.	3167/12	VINOGRAD				
4.	3167/13	VINOGRAD				
5.	3167/14	VINOGRAD				
		UKUPNO:				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT	
2.1	ZABILJEŽBA Pred. 19. svibnja 2006. Z-230/06 Zabilježu se da je prijenos prava vlasništva nekretnina opisanih u listu A, s imena Podšpilje-poljoprivredna zadruga, za cijelo na ime Splitska banka d.d. Split, za cijelo, izvršen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 500.000,00 HRK, uvećano za nuzgredice.	
3.1	ZABILJEŽBA Pred. 19. svibnja 2006. Z-230/06 Zabilježu se temeljem Ugovora o kreditu br. 202/06 od 9. svibnja 2006. godine da se uvećava iznos već prenesenog prava vlasništva radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 68.500,00 EUR, uvećano za nuzgredice.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST Pred. 13. svibnja 1929. Dbr. 177/29 Na temelju očitovanja u Visu 6. svibnja 1929. poslov. br. 198 spisa bilježnika I. Farolfi i narisa Ing. M. Dobrića "Komiža, 1. svibnja 1929. godine", uknjižuje se pravo služnosti prolaska pješice i kolima na teret čest. zem. 3167/13, a na korist čest. zgr. 1528, 1529 i čest. zem. 3167/9.		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

23.07.2021. 08:42:55

Stranica: 1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST		
	Pred. 13. svibnja 1929. Dbr. 177/29 Na temelju očitovanja u Visu 6. svibnja 1929. poslov. br. 198 spisa bilježnika I. Farolfi i narisa Ing. M. Dobrića "Komiža, 1. svibnja 1929. godine", uknjižuje se pravo služnosti prolaza pješice i kolima na teret čest. zem. 3167/11 i čest. zem. 3167/12, sa istočne strane u širini od dva metra, a na korist čest. zem. 3167/8.		
3.			
3.1	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO	125.000,00 EUR	
	Pred. 3. veljače 2009. Z-124/09 Na teret nekretnina opisanih u listu A, a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava "Zagreb, 02. 02 2009.", te ugovora o kreditu od 02. 02 2009., uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od stotvadesetpettisuća eura u protuvrijednosti kuna sa pripadajućim kamatama, u korist: BANCO POPOLARE CROATIA D.D., OIB: 51129133900, ZAGREB, PETROVARADINSKA 1		
3.			
3.2	ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK		
	a za SPOREDNI vidi Z.U.2263 K.O. KOMIŽA.		
4.			
4.1	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO	150.000,00 KN	
	Pred. 6. travnja 2010. Z-191/10 Na teret nekretnina opisanih u listu A, a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 01. 04 2010. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od stopedesetisuća kuna sa pripadajućim kamatama, u korist: BANCO POPOLARE CROATIA D.D. ZAGREB, OIB: 51129133900, PETROVARADINSKA ULICA 1, 10000 ZAGREB		
4.			
4.2	ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK		
	a za GLAVNI ULOŽAK vidi Z.U. 1662 K.O. VRAPČE NOVO.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.07.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRENTINA VIS

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.07.2021. 00:32

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KOMIŽA (Mbr. 332755)

Posjedovni list: 708

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SVILIČIĆ ANTICA, ŽENA GLAVA 0, ŽENA GLAVA	43018181914

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 ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3167/6	PEČARIĆEVO	1296	23		
			PAŠNJAK	1296			
	D	5036/3	RODINO	1000	17, 23		
			PAŠNJAK	1000			
	D	5051	PRI KUĆU	330	23, 17		
			PAŠNJAK	330			
	D	5061/7	ŽENA GLAVA	62	17		
			DVORIŠTE	62			
	D	5129	ŽENA GLAVA	33	17		
			DVORIŠTE	33			
	D	5172/4	ŠTAVOLA	456	17		
			PAŠNJAK	456			
	D	5199/1	SAMARŽIN-TABURLIN	970	17		
			PAŠNJAK	970			
	D	5199/2	SAMARŽIN-TABURLIN	300	17		
			PAŠNJAK	300			
	D	5203/1	SAMARŽIN	330	17		
			PAŠNJAK	330			
	D	5204/1	SAMARŽIN-TABURLIN	1500	17		
			PAŠNJAK	1500			
	D	5214/4	SAMARŽIN	818	17		
			PAŠNJAK	818			
	D	5227/1	SAMARŽIN	1224	17		
			PAŠNJAK	1224			
	D	5227/4	SAMARŽIN	2900	17		
			PAŠNJAK	2900			



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.07.2021. 00:32

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KOMIŽA (Mbr. 332755)

Posjedovni list: 539

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BALDER DOBRILA, BIŠEVSKA ULICA, KOMIŽA (IZVANKNJIZNI VLASNIK)	94391256716

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, knjični broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*	D	820/1	PODHUMLJE	159	23, 30		
			DVORIŠTE	159			
*		820/2	PODHUMLJE	58	30		
			KUĆA, PODHUMLJE	58			
	D	2295/1	PRITIŠĆINA	2000	29		
			PAŠNJAK	500			
			ŠUMA	1500			
	D	2619/2	SAJETINO	770	30, 29		
			PAŠNJAK	770			
		2884/2	DUBOKA	2039	29		
			PAŠNJAK	2039			
		2909/1	STRANA	270	23		
			PAŠNJAK	270			
		2909/2	STRANA	1248	23		
			PAŠNJAK	1248			
		2910	STRANA	2151	23		
			PAŠNJAK	1851			
			VINOGRAD	300			
		2911	STRANA	640	23		
			ORANICA	600			
			gomila	40			
	D	2912	STRANA	557	23		
			VOĆNJAK	557			
	D	2920	POD BEGOVO	200	28, 23		
			PAŠNJAK	200			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2938/1	POD BEGOVO	112	23		
			ORANICA	112			
		3075	KLIS	8484	23		
			PAŠNJAK	8484			
D		3167/7	PEČARIĆEVO	442	23		
			VINOGRAD	200			
			DVORIŠTE	242			
D		3167/8	PEČARIĆEVO	770	23		
			VINOGRAD	500			
			DVORIŠTE	270			
		3828/4	KOD ŠKOLE	393	30		
			PAŠNJAK	393			
Ukupna površina katastarskih čestica				20293			



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRENTINA VIS

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.07.2021. 00:32

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KOMIŽA (Mbr. 332755)

Posjedovni list: 533

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MARTINIS MARICA, ULICA SAN PEDRA 15, KOMIŽA	

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 ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		704/1	DUBOKA	17	23		
			ZGRADA	17			
*		704/2	DUBOKA	22	23		
			ZGRADA	22			
*		704/3	DUBOKA	22	23		
			CISTERNA	22			
*		745/2	PODHUMLJE	55	23		
			GOSPODARSKA ZGRADA, PODHUMLJE	55			
*	D	820/1	PODHUMLJE	160	23, 30		
			DVORIŠTE	160			
*		820/3	PODHUMLJE	23	23		
			KUĆA, PODHUMLJE	23			
	D	2295/1	PRITIŠĆINA	10000	29		
			ŠUMA	7500			
			PAŠNJAK	2500			
		2299	PRITIŠĆINA	2390	29		
			PAŠNJAK	2390			
		2300	PRITIŠĆINA	5678	29		
			PAŠNJAK	5678			
		2303	PRITIŠĆINA	137	29		
			KRŠ	137			
	D	2612/2	PRI POVINO	218	30		
			PAŠNJAK	218			
	D	2612/3	PRI POVINO	352	30		
			PAŠNJAK	352			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
	D	2617/1	PRI POVINO	172	30		
			PAŠNJAK	172			
	D	2618	PRI POVINO	72	30		
			PAŠNJAK	72			
	D	2619/2	SAJETINO	770	30, 29		
			PAŠNJAK	770			
		2778	DUHAŠKA	493	23		
			PAŠNJAK	493			
		2885/3	DUBOKA	730	23		
			PAŠNJAK	730			
		2886	DUBOKA	647	23		
			PAŠNJAK	647			
		2888	DUBOKA	467	23		
			PAŠNJAK	467			
		2889	DUBOKA	665	23		
			PAŠNJAK	460			
			gomila	205			
	D	2891	U STRANICU	547	23		
			PAŠNJAK	547			
		2892	DUBOKA	1118	23		
			PAŠNJAK	1118			
	D	2912	STRANA	270	23		
			VOĆNJAK	270			
	D	3090/3	BOŽANOVO	2170	23		
			PAŠNJAK	1400			
			KRŠ	770			
	D	3167/7	PEČARIČEVO	442	23		
			VINOGRAD	200			
			DVORIŠTE	242			
	D	3167/8	PEČARIČEVO	770	23		
			DVORIŠTE	270			
			VINOGRAD	500			
	D	3436/1	PRI ŠPANJULOVO	854	23		
			PAŠNJAK	854			
	D	3931	JORO	1117	23		
			PAŠNJAK	1117			
	D	3932	JORO	142	23		
			PAŠNJAK	142			
	D	8098	TALEŽ	312	24		
			PUT	312			
Ukupna površina katastarskih čestica				30832			



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.07.2021. 00:32

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KOMIŽA (Mbr. 332755)

Posjedovni list: 982

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	POLJOPRIVREDNA ZADRUGA PODŠPILJE, PODŠPILJE, PODŠPILJE	

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 ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		1527	PODŠPILJE	407	23		
			DOM	407			
*		1528	PODŠPILJE	85	23		
			DOM	85			
*		1529	PODŠPILJE	28	23		
			DOM	28			
		2453	VIŠĆICINO	2521	23		
			PAŠNJAK	2521			
	D	3167/7	PEČARIĆEVO	884	23		
			ZGRADA	884			
		3167/9	PEČARIĆEVO	518	23		
			ZGRADA	518			
		3167/10	PEČARIĆEVO	653	23		
			DVORIŠTE	653			
		3167/11	PEČARIĆEVO	500	23		
			DVORIŠTE	500			
		3167/12	PEČARIĆEVO	542	23		
			ZGRADA	542			
		3167/13	PEČARIĆEVO	309	23		
			PUT	309			
		3167/14	PEČARIĆEVO	97	23		
			DVORIŠTE	97			
		3175/3	PEČARIĆEVO	1660	23		
			PAŠNJAK	1660			
Ukupna površina katastarskih čestica				8204			



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VTS

NESLUŽBENA VERZIJA

K.č. KOMIŽA, 332755
k.č. br.: *1527

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:500
Izorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 23.07.2021



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VIS

NESLUŽBENA VERZIJA

K. KOMIŽA, 332755
k.č. br. *1528

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 23.07.2021



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VTS

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KOMIŽA, 332755
kč br.: *1529

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 23.07.2021



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
POSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI

NESLUŽBENA VERZIJA

K.O. KOMIČA, 332755
IČ br: 316746

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Prilazno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvodno mjerilo plana 1:2500



<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel>

17



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VIS

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KOMIŽA, 332755
kč br: 3167/7

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 23.07.2021

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel>

1/1



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VIS

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KOMIŽA 332755
k.č. br.: 3167/9

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 23.07.2021



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VIS

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KOMBŽA, 332755
k.č. br.: 3167/10

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 23.07.2021



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VTS

NESLUŽBENA VERZIJA

K o K O M I Ž A 332755
k č br: 3167/11

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerenje ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 23.07.2021



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VIS

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KOMIŽA, 333755
k.č. br.: 3167/12

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 23.07.2021

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel>

1/1



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VIS

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KOMIŽA, 332755
k.č. br.: 3167/13

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 23.07.2021



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
POSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VIS

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KOMIŽA, 332755
k.č. br.: 3167/14

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjernilo ispisu 1: 500

Izvorno mjernilo plana 1:2880



Datum ispisa: 23.07.2021

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel>

1/1

U G O V O R

Sastavljen dana 23. 07. 1985. godine u kancelariji Poljoprivredne zadruge "Podšpilje", između P.Z. "Podšpilje" zastupane po direktoru Sviličić Petru s jedne strane, te Sviličić Antice žene Pavla iz Ženaglave s druge strane.

I

Predmet Ugovora je zemljište koje se nalazi u Podšpilju sa zapadne strane Zadružnog doma, te graniči sa zadružnim dvorištem. Veličina zemljišta je 1264 m², a u zemljišne knjige je uvedeno pod broj ZU 3215 čest. zem. 3167/6.

II

Poljoprivredna zadruga "Podšpilje" kupuje, a Sviličić Antica prodaje gore spomenuto zemljište za cijenu od 300.000.00 dinara. Troškove prenoša, (uknjižbe), i eventualno bilo kakve druge troškove u smislu ovog Ugovora snositi će zadruga.

III

Stranke su složne da se odmah po potpisivanju ugovora pristupi preno- su zemljišta na zadrugu, a prodavalac se obavezuje pružiti sve po- datke i radnje koja će eventualno biti potrebni u tom smislu.

IV

Isplata će se izvršiti onog časa kada se bude znalo da nema nikakvih zapreka oko prenoša (uknjižbe) zemljišta u vlasništvo zadruge.

V

Ovaj Ugovor se pravi u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih svaka od stranaka zadržava po jedan primjerak, a dva primjerka osta- ju na raspolaganju u smislu potreba kod realizacije ovog Ugovora.

VI

U slučaju spora stranke priznaju nadležnost Općinskog suda u Visu.

Prodavalac:

Sviličić Antica

/Sviličić Antica



Kupac

P.Z. "Podšpilje"

Direktor:

Sviličić Petar
/Sviličić Petar/

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA
ZAJEDNICA OPĆINA SPLIT . . .

Javno pravobranilaštvo

Broj: M-22/85
Split, 10. listopada 1985.

U smislu člana 84. Zakona o poljoprivrednom zemljištu
ovaj ugovor je pravovaljan.

Ovaj je prijedlog ugovora doprinosu i dru-
gim obavezama koje su na teret strane
po Zakonu o zemljištu i općinskim
uz pribor i ostale dokumente za arhiv pod
istim brojem od 352.

Javni pravobranilac:

Antica Ben

SEKRETARIAT ZA POSLOVE UPRAVE

Dne 15. XI. 1985.

Ovlaštena službena osoba:



SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA
SKUPOTINA OPĆINE VIS
UPRAVA DRUŠTVENIH PRIHODA

Broj: UP/I-2-141/1-1985.

U Visu, dana 7.11.1985. godine

Prijenos vlasništva po ovom ugovoru može se izvršiti u zemljišnim
knjigama općinskog suda Split za područje općine Vis s napomenom da na podli-
ježe plaćanju poreza na promet u smislu člana 4. stav 1. točka 4. općinske
odluke o porezu na promet nekretnosti i prava /Službeni glasnik općine Vis,
broj 3/77./, i člana 5. stav 1. točka 6. Odluke o porezu na promet nekretnosti
i prava /"Narodne novine SRH" broj: 20/82./

Potvrđuje se da je Sviličić Antica, iz Žene Glave
Vis, vlastoručno potpisala ovu ispravu. Identitet po-
dnosioca isprave osobno poznat.

Taksa za ovjeru po Tbr. 1. i 27. Odluke o općinskim
administrativnim taksama u iznosu od Din. 1.840,00 nap-
laćena je i poništena na primjerku isprave koji ostaje
za arhiv.

OPĆINA VIS
OPĆINSKI SEKRETARIAT ZA UPRAVNO-
PRAVNE POSLOVE I OPĆU UPRAVU

Ov. broj 352 dne 15. XI. 1985.

Ovlaštena službena osoba:

[Signature]



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRENTINA VIS
KLASA: 935-08/16-02/141
URBROJ: 541-26-02-03/2-16-2
VIS, 28.10.2016

Ispostava za katastar nekrentina Vis na temelju čl. 144. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN br. 16/07, 124/10) , čl. 159. Zakona o općem upravnom postupku (NN br. 47/09) , a na zahtjev
POLJOPRIVREDNA ZADRUGA PODŠPILJE, OIB: 02206084826, PODŠPILJE izdaje se:

U V J E R E N J E

Da su građevine evidentirane u katastarskom operatu K.o. KOMIŽA (Mbr.332755) na k.č.br. *1527, na k.č.br. *1528, te na k.č.br. *1529 prije 15. veljače 1968. godine. Tlocrtna površina evidentiranih građevina iskazana je u p.l.br. 982, K.o. KOMIŽA (Mbr.332755).

Sastavni dio ovog uvjerenja su izvod iz katastarskog plana i prijepis posjedovnog lista.

Ovo se uvjerenje izdaje u svrhu dokazivanja da je građevina evidentirana prije 15.02.1968. te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Upravna pristojba prema tar. br. 1, tar. br. 4, tar. br. 55, tar. br. 56 Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13) u iznosu od 105,00 kuna naplaćena je i poništena na podnesku.

Izdado/la: Selma Ahmetkadić, geodetski tehničar
stručni referent za geodetske poslove
Priloga: 2

Službena osoba: Selma Ahmetkadić, geodetski tehničar
stručni referent za geodetske poslove



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRENTINA VIS
KLASA: 935-08/16-02/142
URBROJ: 541-26-02-03/2-16-2
VIS, 28.10.2016

Ispostava za katastar nekrentina Vis na temelju čl. 144. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN br. 16/07, 124/10) , čl. 159. Zakona o općem upravnom postupku (NN br. 47/09) , a na zahtjev POLJOPRIVREDNA ZADRUGA PODŠPILJE, OIB: 02206084826, PODŠPILJE izdaje se:

UVJERENJE

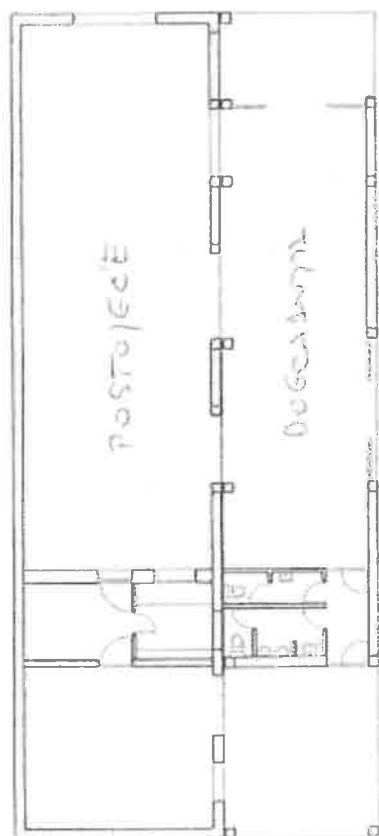
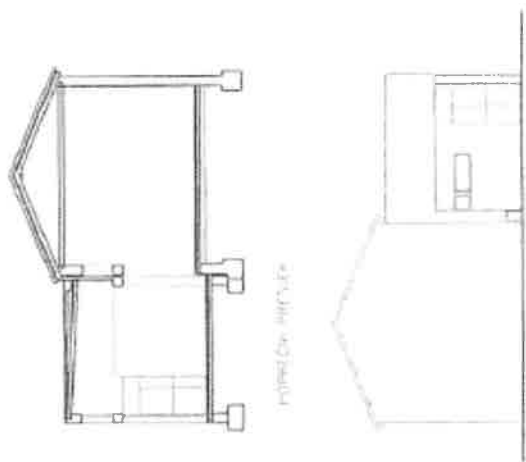
Potvrđuje se da je građevina evidentirana samo u p.l.br. 533,539,982 K.o. KOMIŽA (Mbr.332755)539, K.o. KOMIŽA (Mbr.332755)982, K.o. KOMIŽA (Mbr.332755), na k.č.br. 3167/7, te je građevina evidentirana samo u p.l. 982 na k.č. br.3167/9 prije 15. veljače 1968. godine, a tlocrtna površina građevine nije iskazana u posjedovnom listu, a niti je građevina vidljiva na katastarskom planu. Sastavni dio ovog uvjerenja su izvod iz katastarskog plana, prijepisi posjedovnih listova.

Ovo se uvjerenje izdaje u svrhu dokazivanja da je građevina evidentirana prije 15.02.1968. te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

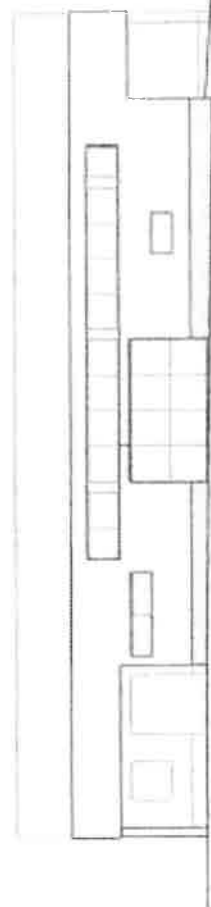
Upravna pristojba prema tar. br. 1, tar. br. 4, tar. br. 55, tar. br. 56 Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13) u iznosu od 105,00 kuna naplaćena je i poništena na podnesku.

Izradio/la: Selma Ahmetkadić, geodetski tehničar
stručni referent za geodetske poslove
Priloga: 5

Službena osoba: Selma Ahmetkadić, geodetski tehničar
stručni referent za geodetske poslove



1:100



1:100

1:100 - PLOŠTAJE - VODRAĐANJE IZ JARJE - IZ JARJE - IZ JARJE





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODEZISKA UPRAVA
POSUJAV ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VIS
25.10.2016.

K.o. KOMIŽA
k.č. br.: 3167/7, 3167/9

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Iz katastarskog plana je prilog uvjerenju: 935-08/2016-02/142

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880



Službeni ovjereni: Selma Almetkadić, geodetski inženjer
strojni ratovnik za geodetski posao

[Signature]

PRILOG 3

ZAKONI

- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- * 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 građevinama (NN 86/12)
- * 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 sudovima (NN 28/13)
- * 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)
- * 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 energetske 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
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina 105/15