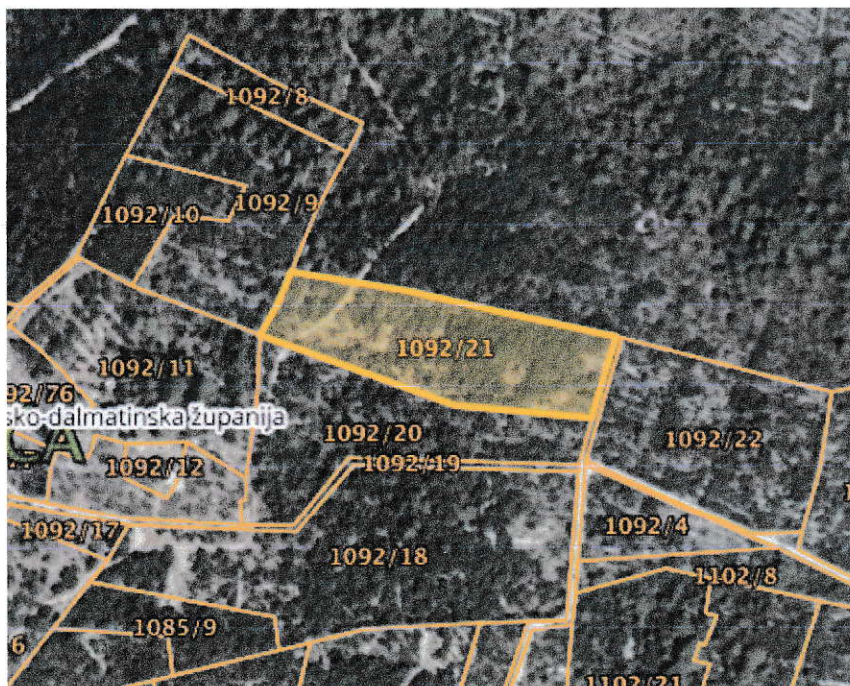


PROCJEMBENI ELABORAT

PROCJENA DANAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE I POLJOPRIVREDNIH POBOLJŠICA

Svrha: Procjena današnje tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta i poljoprivrednih poboljšica na kat. čest. 1092/21 k.o. Pučišća

Naručitelj: Oceanico d.o.o.
Osmih mediteranskih igara 5
21000 Split
OIB: 87358088949



Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija
Općina Pučišća
k.o. Pučišća

Autor elaborata: Ana Matić mag.ing.agr.
Stalna sudska vještakinja za poljoprivredu

Datum izrade procjene: Siječanj 2025.god.

SADRŽAJ

1. Rješenje o imenovanju sudskog vještaka
2. Popis primijenjenih propisa i literature
3. Osnovni podaci o predmetu procjene
 - 3.1. Zadatak
 - 3.2. Opis i lokacija nekretnine
 - 3.3. Namjena zemljišta
 - 3.4. Plodnost i produktivnost tla
 - 3.5. Poljoprivredne i šumske kulture
 - 3.6. Klima
 - 3.7. Građevinske poboljšice
 - 3.8. Zemljišno knjižno i katastarsko stanje
4. Zatečeno stanje (očevid)
5. Stanje (kakvoća) promatrane nekretnine
6. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
7. Odabir metode procjene i obrazloženje
8. Procjena
 - 8.1. Prikaz i analiza probavljenih podataka
 - 8.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje
 - 8.3. Statistična obrada i izračun
 - 8.4. Procjena vrijednosti poljoprivrednog zemljišta
 - 8.5. Procjena poljoprivrednih poboljšica
9. Zaključak

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-678/2021-13
Split, 27. travnja 2023.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu (OIB: 11748694684) Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Ane Matić (OIB: 53841282689) iz Splita, Žrnovnička 3, za imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za agronomiju i procjenu poljoprivrednog zemljišta, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60/22 i 16/23), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

Ana Matić, mag.ing.hortikulture, iz Splita, Žrnovnička 3, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom za agronomiju i procjenu poljoprivrednog zemljišta, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

1. Ana Matić, mag.ing.hortikulture, iz Splita, Žrnovnička 3, podnijela je 29. studenog 2021. zahtjev za imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za agronomiju i procjenu poljoprivrednog zemljišta.

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

3. Imenovana je položila prisegu 27. travnja 2023.

Dokument je elektronički potpisan:
Bruno Klein

Vrijeme potpisivanja
27-04-2023
12:54:59

DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU
2.5.4.57+65C115641544852207.117349836163403834
OU=Signature
cn=Klein
gn=Bruno
cn=Bruno Klein

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein



2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 115/18)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)
- Prostorni planovi JLS
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnine, V. Krtalić (2007)

3. OSNOVNI PODACI O PREDMETU PROCJENE

3.1. Zadatak

Temeljem zahtjeva naručitelja Oceanico d.o.o. iz Splita (Osmih mediteranskih igara 5) i Ivice Galića iz Podstrane, Domovinskog rata 17E kao vlasnika tvrtke, određena sam za vještaka u predmetu procjene tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta i poljoprivrednih poboljšica na čestici zemlje kat.čest 1092/21 zv. „Pod glavicu” k.o. Pučišća, a sve radi procjene imovine za knjigovodstvene svrhe.

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.

Očevid: 27. siječnja 2025.god.

Očevid je izvršen na licu mjesta u k.o. Pučišća.

Datum kakvoće: 30. siječnja 2025.god.

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

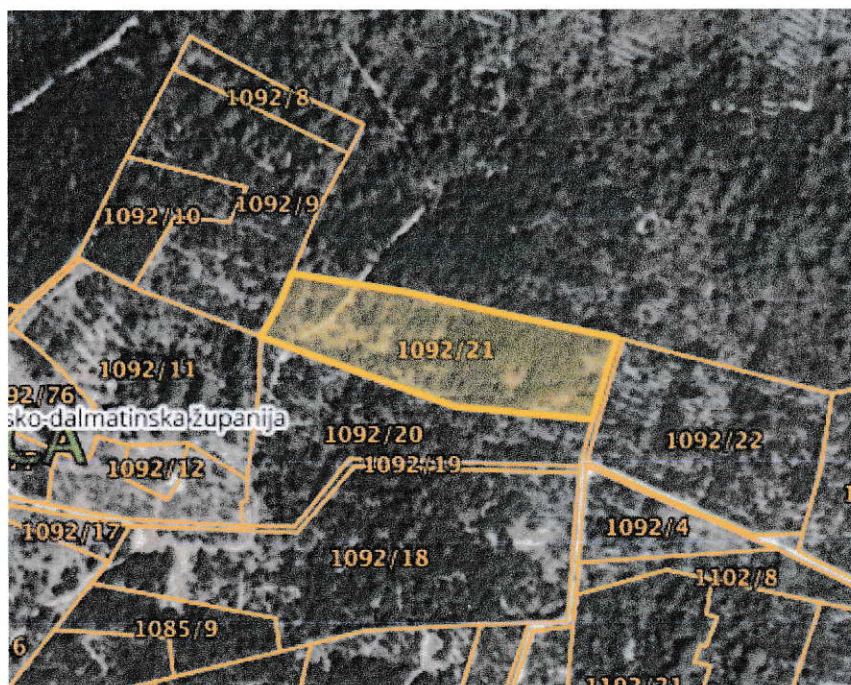
Datum vrednovanja: 30. siječnja 2025.god.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

3.2. Opis i lokacija nekretnine

Kat. čest. 1092/21 zv. „Pod glavicu” k.o.Pučišća koja je predmet ovog elaborata u naravi je po katastarskim podacima pašnjak u površini od 10.739 m², dok je danas u naravi neobrađeno zemljište-šuma koja se sastoji pretežito od česmine – Quercus ilex.

Oblik parcele je nepravilan, a nekretnina ima pristup na široki makadamski put, tako da je omogućen pristup gotovo svim poljoprivrednim strojevima i vozilima.

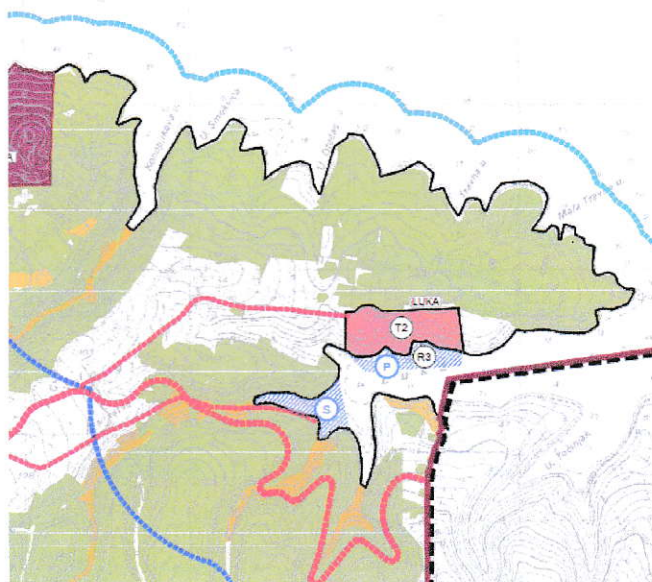


Lokacija kat. čest. 1092/21 zv. "Pod glavicu" k.o.Pučišća

Navedeno predmetno poljoprivredno zemljište nalazi se u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Općina Pučišća, k.o.Pučišća.

3.3. Namjena zemljišta

Predmetna nekretnina nalazi se unutar obuhvata PPU Splitsko-dalmatinske županije (Službeni glasnik SDŽ br.154/21) i unutar obuhvata PPUO Pučišća (Službeni glasnik Općine Pučišća br.2/16). Prema prostornom planu nekretnina se nalazi izvan naselja, u području ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište te dijelom u području zaštitna šuma.








Izvod iz PPUO Pučišća








IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE PUČIŠĆA

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA MJ. 1:25000


















GRANICE

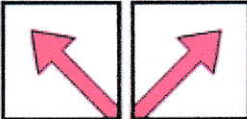

	OBUHVAT PROSTORNOG PLANA
	GRANICA NASELJA
	OBALNA CRTA
	PODRUČJE OGRANIČENJA OBALNOG MORA 300 m OD OBALNE CRTE
	PODRUČJE OGRANIČENJA 1000 m OD OBALNE CRTE

RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

	IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
	GOSPODARSKA NAMJENA
	POSLOVNA NAMJENA K - pretežno uslužna
	UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA T1 - hotel, T2 - turističko naselje
	OSTALE POVRŠINE
	SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA R1 - sportsko-rekreacijski centar, R3 - uređena plaža

RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA

	GOSPODARSKA NAMJENA
	PROIZVODNA I3 - prehrambena-prerađivačka, I4 - pretežno građevinarska
	POSLOVNA NAMJENA K - mješovita
	UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA T2 - turističko naselje
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
	SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA R1g - natjecateljsko golfsko igralište
	PROSTOR ZA EKSPLOATACIJU MINERALNIH SIROVINA (eksploatacijsko polje)
	POTENCIJALNO PODRUČJE ZA SUNČANU ELEKTRANU
	GROBLJE
	PRETOVARNA STANICA BRAČ (PS BRAČ "KOŠER")
	RECIKLAŽNO DVORIŠTE
	POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE
	VRIJEDNO/OSTALO OBRADIVO TLO (P2/P3)
	OSTALA OBRADIVA TLA (P3)
	ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE
	ZAŠITNA ŠUMA
	OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

	URBOS BIRO ZA PROSTORNO PLANIRANJE, URBANIZAM I ZAŠTITU OKOLIŠA d.o.o. SPLIT, Karamanova 11 BR. ELABORATA: 664/15	
---	--	---

Županija: SPLITSKO-DALMATINSKA	
Općina: OPĆINA PUČIŠĆA	
Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE PUČIŠĆA	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:25000
Odluka o izradi izmjena i dopuna PPUO Pučića Službeni glasnik Općine Pučića: br. 3/15.	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službeni glasnik Općine Pučića: br. 2/16.
Javna rasprava (datum objave): 08. prosinca 2015. i 29. prosinca 2015. (obavijest o produljenju) "Slobodna Dalmacija", oglasne ploče Općine Pučića, mrežne stranice Općine Pučića, Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja i Splitsko-dalmatinske županije	Javni uvid održan: od: 14. prosinca 2015. do: 05. siječnja 2016.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: MARINO KAŠTELAN, ing.el.
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13.) broj suglasnosti klasa: 350-02/16-11/5 datum: 23. veljače 2016. Urb. broj: 631-05-16-2	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: URBOS d.o.o. SPLIT Biro za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba: MAJA MADIRACA, dipl. oec.
Odgovorni voditelj: GORĐANA RADMAN, dipl. ing. arh.	
Stručni tim u izradi plana: 1. GORĐANA RADMAN, dipl. ing. arh. 2. MAJA MADIRACA, dipl. oec. 3. dr.sc. ZORAN RADMAN, prof. polit. 4. IVANA BUBIĆ, univ. spec. oec. 5. LARISA BAČIĆ, dipl. ing. građ. 6. JELENA BOROTA, dipl. ing. arh. 7. MISLAV MADIRACA, stud. oec. 8. ANA PASTUOVIĆ, mag. ing. aedif.	
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: STJEPAN KUSANOVIĆ, v.r.
Pečat nadležnog tijela:	Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: (ime, prezime i potpis)

3.4. Plodnost i produktivnost tla

Otok je Brač izgrađen od čvrstih stijena vapnenca i dolomita. Razaranjem (erozijom), prenošenjem (vodom) i taloženjem nastale su i ostale vrste tla na otoku. Tako se današnje tlo otoka Brača sastoji od vapnenca, pjeskovitih vapnenaca, pješčenjaka, lapora, breča, šljunka, pijeska, gline i zemlje crvenice. Specifično tlo u kojemu prevladavaju vapnenci je krš (kras) s karakterističnim kraškim oblicima: krška polja ispunjena vapnenačkom crvenicom, kamenite zaravni, doći (vrtače, ponikve) i škrape. Takvo kraško tlo je porozno i ne zadržava oborinsku vodu koja prodire u dubinu i stvara podzemne špilje i jame.

Biljni svijet otoka Brača razvio se na različitim vrstama njegova tla: na kamenjaru s kojega su kiše odnijele sloj zemlje; na crnici i smeđem tlu, plitkom sloju humusa nad stijenama ili nad ilovasto-glinenastim slojem; na crvenici, sloju plodne zemlje, većinom u dolinama ili ponikvama.

3.5. Poljoprivredne i šumske kulture

Brač, kao i ostali srednjodalmatinski otoci, pripada mediteranskoj vegetacijskoj zoni. Nekada je Brač bio prekriven gustim šumama česmине, crnog bora, alepskog bora, duba, crnog graba, koprivića i maklena. Te su šume čuvalе tlo od erozija. Stanovnici otoka postupno su krčili šume i povećavali poljoprivredne površine; brojna stoka pasla je mladice; učestali su i požari, a voda je tada lakše odnosila zemlju, pa je uslijedilo ogoljavanje tla. Danas je tek četvrtina otoka prekrivena šumama. Sastoje se uglavnom od autohtonog alepskog bora ili bilobora (*Pinus halepensis*), koji raste od morske obale do 300 m visine u unutrašnjosti i vrlo je otporan na sušu. Također od samoniklog crnog bora (*Pinus niger*, var. *Dalmatica*), koji znade izrasti i do 30 m, a prostire se u unutrašnjosti otoka na visinama od preko 400 m. Pojedinačno ili u grupama raste na otoku pinija (*Pinus pinea*), zatim primorski bor (*Pinus pinaster*) kod Pučića i Nerežišća. Čest je i čempres (*Cupressus sempervirens*) u dva oblika: s uskom krošnjom (*pyramidalis*) i širokom (*horizontalis*). Samoniklo u prirodi raste i rogač (*Ceratonia siliqua*), a najtipičnije grmlje na otoku jest šipak (*Punica granatum*) u divljem obliku; žuka ili brnistra (*Spartium junceum*), ružmarin (*Rosmarinus officinalis*), kupina (*Robus ulmifolius*), bršljan (*Hedera helix*), zimzelena penjačica, smilje (*Helichrysum italicum*), kadulja (*Salvia officinalis*), buhač (*Scrysanthemum cinerariae folium*), kamilica (*Matricaria chamomila*), kapar (*Capparis rupestris*) i kaktus (*Opuntia ficus indica*), aloja ili agava (*Agave Americana*).

Makija se na Braču sastoji od grmova (što rjeđe znadu izrasti u stabla) i niskog bilja, a uspjeva na škrtom kamenitom tlu s vrlo malo zemlje, gdje druge biljke ni ne bi preživjele. Najuočljivija su stabla ili stabloliki grmovi česmине (*Quercus ilex*), šmrca (*Juniperus oxycedrus*), gluhača (*Juniperus phoenicea*) i bujač (*Juniperus macrocarpa*). Ostalo grmlje karakteristično za makiju jest planika (*Arbutus unedo*), smrdelj (*Pistacia terebinthus*), tršlja ili šmrca (*Pistacia lentiscus*), mirta, mrtina (*Myrtus communis*), vrijes (*Erica verticillata*), lemprika, japrin ili lopočika (*Viburnum tinus*), divlja maslina ili mastrinka (*Olea oleaster*), divlja ruža (*Rosa sempervirens*), šparoga (*Asparagus acutifolius*) i brojni drugi grmovi.

Iako je stočarstvo stoljećima prevladavalo na Braču, seljak je postupno krčio šumu i makiju i sadio voće, povrće i industrijsko bilje. Najrasprostranjeniji je uzgoj vinove loze (*Vitis vinifera*), a nakon loze najviše se uzgaja maslina (*Olea europea*). Od ostalog voća uzgaja se badem (*Prunus amygdalus*), zatim višnja (*Prunus cerasus*) od koje se u Dalmaciji uzgaja vrlo cijenjena vrst maraska, murva ili bijeli dud (*Morus alba*) i crni dud (*Morus nigra*), smokva (*Ficus carica*), lavanda (*Lavandula officinalis*).

Na predmetnom zemljištu se nalazi šuma, koja se pretežito sastoji od česmine i ponešto drugog mediteranskog bilja.

3.6. Klima

Područje Općine Pučića ima obilježja mediteranske klime koja se ogleda u blagim zimama i vrućim ljetima. Najtopliji mjesec je srpanj, a najhladniji je siječanj. Zime su vrlo blage te se temperatura vrlo rijetko spušta ispod 0°C. U južnom dijelu općinskog teritorija tj. na bračkoj visoravni, jeseni i zime povremeno pokazuju gotovo kontinentalna obilježja.

Oborine na području Općine su nejednolike raspoređene tijekom godine. Najobilnije oborine padaju u jesen i zimu, zatim u proljeće te najmanje količine u ljeto. Mjesec s najviše oborina je studeni, a najmanje ih ima u srpnju kad padne samo 25-30 mm oborina.

3.7. Građevinske poboljšice

Na predmetnom zemljištu nisu zatečene građevinske poboljšice.

3.8. Zemljišno knjižno i katastarsko stanje

Uvidom u prijepis Posjedovnog lista broj 7 za k.o. Pučića, Područnog Ureda za katastar Split, Ispostava za katastar nekretnina Supetar upisani su slijedeći podaci:
udio 1/1 Bauk Kata "Delija, Pučića, Pučića

podaci o katastarskoj čestici :

- broj katastarske čestice 1092/21; adresa katastarske čestice – Pod glavica; način uporabe katastarske čestice – pašnjak 10.739 m².



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 29.01.2025. 17:23

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PUČIŠĆA (Mbr. 301698)

Posjedovni list: 7

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BAUK KATA "DELIJA", PUČIŠĆA, PUČIŠĆA	

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
*		507	U MJESTU	73	11		
			KUĆA, U MJESTU	73			
		1092/21	POD GLAVICA	10739	13		
			PAŠNJAK	10739			
		1092/25	KUPINOVA GLAVICA	78395	14		
			VINOGRAD	395			
			PAŠNJAK	78000			
		1092/26	KUPINOVA GLAVICA	1159	14		
			PAŠNJAK	1159			
D		1092/28	CRNI RAT	1300	13, 14, 7		
			VINOGRAD	300			
			PAŠNJAK	600			
			MASLINJAK	400			
		1092/30	CRNI RAT	5217	14		
			PAŠNJAK	4217			
			PAŠNJAK	1000			
		1102/4	CRNI RAT	23890	13		
			ŠUMA	23890			
		1102/6	MILJEVAČA	2496	13		
			PAŠNJAK	2496			
		1102/7	CRNI RAT	1557	13		
			MASLINJAK	300			
			PAŠNJAK	1257			
		1102/9	CRNI RAT	3177	13		
			PAŠNJAK	3177			

Uvidom u Izvadak iz zemljišne knjige, broj ZK uložka 2284 za k.o. Pučića, Zemljišnoknjižnog odjela Supetar, upisani su slijedeći podaci:

vlasnički dio 1/1 Galić Ivica, OIB: 737600723, Split, Velebitska 147

- broj zemljišta (kat.čestice) 1092/21; oznaka zemljišta – šuma 10.739 m²



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR
Stanje na dan: 29.01.2025. 17:27

Katastarska općina: 301698, PUČIŠĆA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-47814/2023
Aktivne plombe: Z-2700/2025

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2284

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1092/21	ŠUMA			10739	Pripis iz uložka 1227
		UKUPNO:			10739	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Vlasnički dio: 1/1 GALIĆ IVICA, OIB: 73760072348, SPLIT, VELEBITSKA 147	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.01.2025.

4. ZATEČENO STANJE (OČEVID)

Na očevidu dana 27.siječnja 2025.godine utvrđeno je postojeće stanje nekretnine kat.čest. 1092/21 k.o.Pučića, te su uzeti svi relevantni podatci potrebni za procjenu današnje tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta i procjenu vrijednosti poljoprivrednih poboljšica.

Predmetna nekretnina je u naravi šuma koja se sastoji od česmine i ostalog mediteranskog bilja.

Nekretnina 1092/21 ima nepravilan, izdužen četvrtokutasti oblik i ima direktan pristup na široki makadamski put, pa je omogućen pristup gotovo svim poljoprivrednim strojevima i vozilima.

5. STANJE PROCJENJIVANJE NEKRETNINE

Predmetna nekretnina je u području ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište te dijelom u području zaštitne šume. Pripada IV. kategoriji koja obuhvaća zemljišta izvan građevinskih područja.

Vrsta korištenja: poljoprivredno i šumsko zemljište

Kategorija zemljišta: 4.1. kategorija

Cjenovni blok: Pučića - šuma

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) IV.kategorija zemljišta obuhvaća zemljišta izvan građevinskih područja, a razlikuju se:

1. Poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih datosti u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koje postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (npr. u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (npr. zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.

2. Pogodna poljoprivredna zemljišta koja se odnose na poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na tržišnu vrijednost zemljišta.

Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:

- a. blizina područja koja su već urbanistički uređena,
- b. područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,
- c. naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,
- d. kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,
- e. način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.

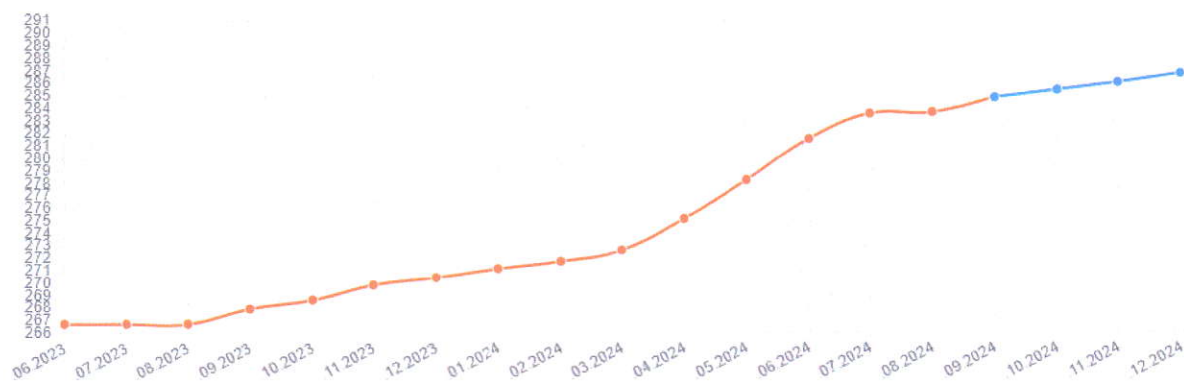
3. Površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igrališta za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima iz Zakona o prostornom uređenju.

6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Za utvrđivanju općih vrijednosti odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na web stranicama Državnog zavoda za statistiku sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina.

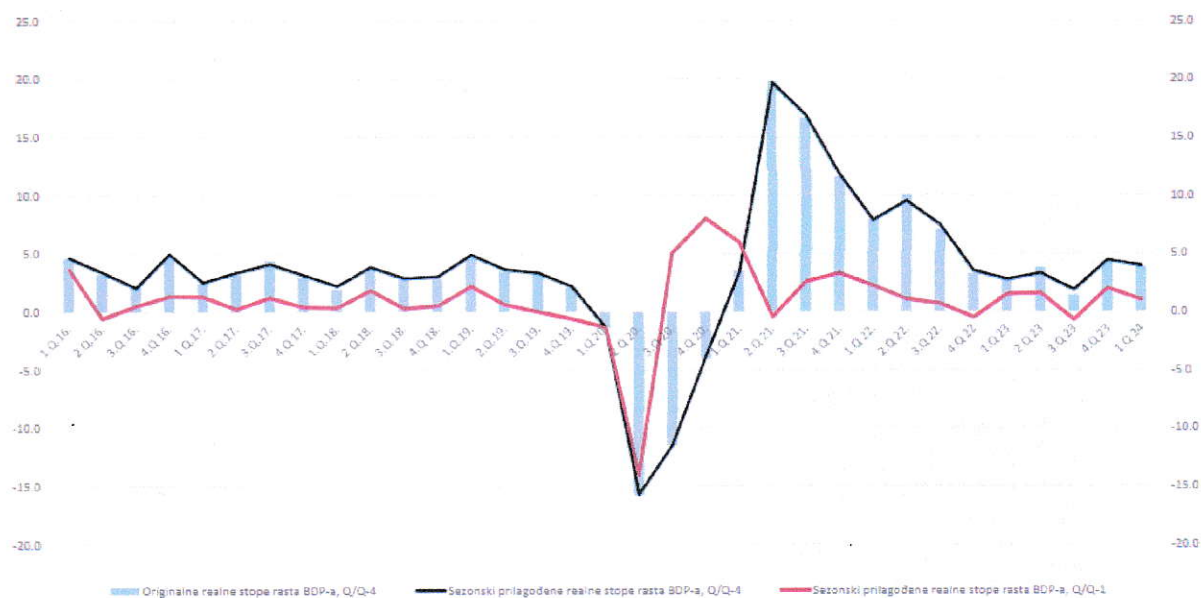
Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2017.	1. tr.	100,9	92,9	102,5	100,7	102,3	95,5
	2. tr.	104,6	96,7	106,2	102,7	106,6	100,9
	3. tr.	105,1	97,8	106,7	106,5	105,5	100,2
	4. tr.	108,5	98,7	110,5	110,5	108,7	102,3
2018.	1. tr.	109,4	99,0	111,6	112,2	110,5	99,6
	2. tr.	109,3	98,5	111,5	114,5	109,3	98,9
	3. tr.	112,3	100,8	114,7	119,0	112,2	100,5
	4. tr.	113,5	101,5	116,0	119,8	113,5	102,0
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,4	190,0

Indeks cijena nekretnina



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

Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.



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

7. ODABIR METODE PROCJENE I OBRAZLOŽENJE

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se primjenom prikladne metode. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, prema okolnostima pojedinog slučaja i raspoloživim podacima.

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) koriste se sljedeće propisane metode:

- Poredbena metoda
- Prihodovna metoda
- Troškovna metoda
-

Poredbena metoda prvenstveno je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti jednostavnijih samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

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

Troškovna metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drug građevine čija svrha nije stvaranje prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

S obzirom na zakonsku regulativu, vrstu i obilježje nekretnine, odabrao sam **poredbenu metodu** za procjenu vrijednosti iste.

Za međuvremensko izjednačavanje korišteni su indeksni nizovi koji odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina. Radi se o relevantnim statističkim podacima o cijenama Državnog zavoda za statistiku kao i iz njih izvedeni ili izvorni pokazatelji cijena koje proizvode stručne službe HNB-a, samostalno (temeljni indeksi potrošačkih cijena) ili u suradnji s Državnim zavodom za statistiku (indeks cijena stambenih nekretnina).

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

8. PROCJENA

8.1. Prikaz i analiza pribavljenih podataka

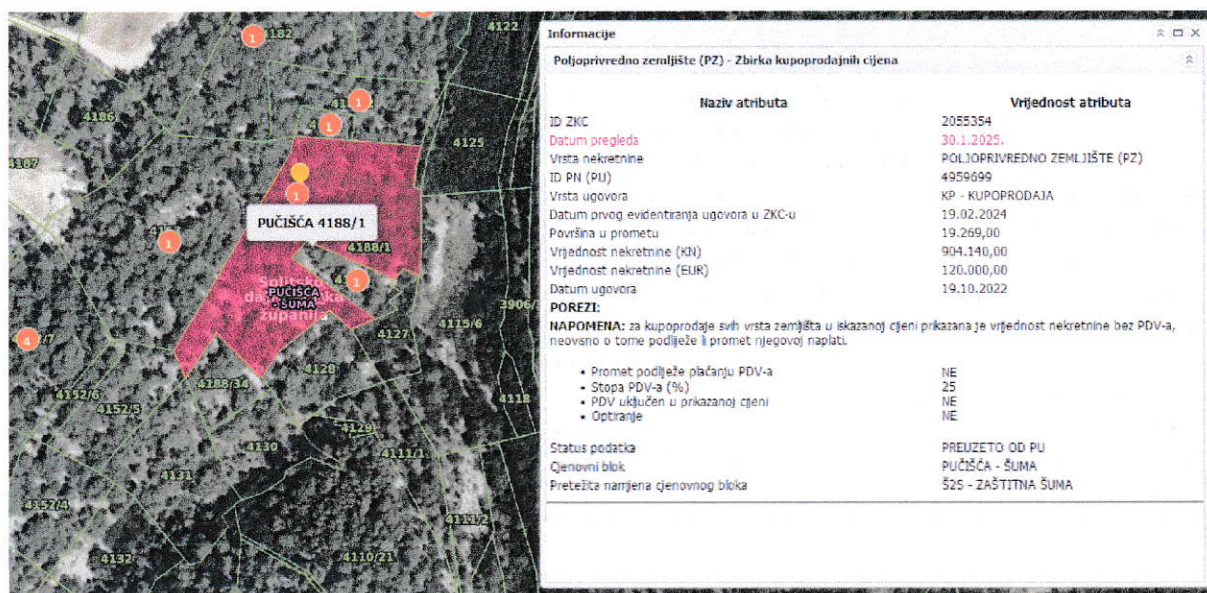
Pri procjeni vrijednosti predmetne nekretnine izvršila sam istraživanje lokalnog tržišta i koristila sam podatke za slične nekretnine preuzete iz informacijskog sustava „eNekrenine“ koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

R.br. nekret- nine	k.č.	k.o.	Površina (m ²)	Vrijednost nekretnine (EUR)	Cijena po m ² (EUR/m ²)	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok
1.	4153	Pučišća	19.269	120.000,00	6,23	19.10.2022.	Pučišća- šuma
2.	4188/1	Pučišća	19.269	120.000,00	6,23	19.10.2022.	Pučišća- šuma
3.	4184	Pučišća	19.269	120.000,00	6,23	19.10.2022.	Pučišća- šuma

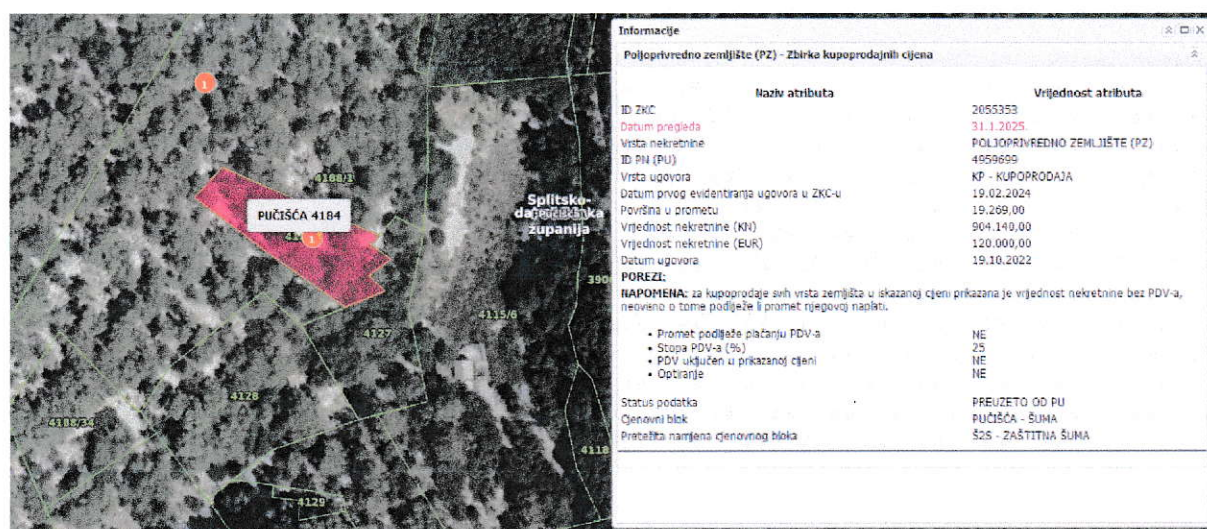


R.br. nekretnine 1 - Čest.zem 4153 k.o.Pučišća

Elaborat procjene tržišne vrijednosti zemljišta i poljoprivrednih poboljšica na kat.čest. 1092/21
k.o.Pučišća



R.br. nekretnine 2 - Čest.zem 4188/1 k.o.Pučišća



R.br. nekretnine 3 - Čest.zem 4184 k.o.Pučišća

8.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje

	POREDBENE NEKRETNINE		
KATASTARSKA OPĆINA	Pučišća	Pučišća	Pučišća
K.Č.	4153	4188/1	4184
POVRŠINA (m ²)	19.269,00	19.269,00	19.269,00
CIJENA (EUR)	120.000,00	120.000,00	120.000,00
CIJENA(EUR/m ²)	6,23	6,23	6,23
DATUM KUPOPRODAJE	19.10.22	19.10.22	19.10.22
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE			
BAZNI INDEKS NA DAN SKLAPANJA NAGODBE (A)	160,9	160,9	160,9
BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA (B)	195,4	195,4	195,4
KOREKCIJSKI FAKTOR B/A	1,21	1,21	1,21
JEDINIČNA CIJENA IZJEDNAČENA (EUR/m ²)	7,56	7,56	7,56
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE			
JEDINIČNA CIJENA IZJEDNAČENA (EUR/m ²)	7,56	7,56	7,56
OBILJEŽJA NEKRETNINE	1	1	1
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	1	1	1
POLOŽAJNA OBILJEŽJA	1	1	1
UTJECAJ OKOLIŠA	1	1	1
POSEBNA OBILJEŽJA	1	1	1
KOREKSIONI KOEFICIJENT	1	1	1
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA (EUR/m ²)	7,56	7,56	7,56
PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA (EUR/m ²)	7,56	7,56	7,56

8.3. Statistička obrada i izračun

MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA (EUR/m ²)	7,56	7,56	7,56
PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA (EUR/m ²)	7,56	7,56	7,56
APSOLUTNO ODSUPANJE OD PROSJEKA	0,00	0,00	0,00
RELATIVNO ODSUPANJE OD PROSJEKA %	0,00	0,00	0,00
KONTROLA (+/- 30%)	DA	DA	DA
KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	0,00	0,00	0,00
STANDARDNA ODSTUPANJA	0,00		
PRAVILO 2-SIGMA	0,00		

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju u usporedivim slučajevima. To se odnosi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja. Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma). Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima.

Utvrđujem da nema značajnih odstupanja izjednačenih kupoprodajnih cijena.

Prosječna cijena nekretnine nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja iznosi 7,56 EUR/m².

8.4. Procjena vrijednosti poljoprivrednog zemljišta

10.739 m² zemljišta x 7,56 EUR 81.186,84 EUR

U k u p n o : 81.186,84 EUR

8.5. Procjena poljoprivrednih poboljšica

10.739 m² zemljišta x 0,50 EUR 5.369,50 EUR

U k u p n o : 5.369,50 EUR

9. ZAKLJUČAK

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

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, vrijednost nekretnine u k.o.Pučića evidentirana kao k.č.zem. 1092/21 zv."Pod glavicu" je kako slijedi:

Primjenjivana metoda procjenjivanja rezultirala je slijedećim indikatorima vrijednosti za predmetno zemljište:

PROCJENA ZEMLJIŠTA ZA 1 m ²	7,56 EUR
--	----------

10.739 m ² zemljišta x 7,56 EUR	81.186,84 EUR
--	---------------

U k u p n o :	<u>81.186,84 EUR</u>
---------------	-----------------------------

PROCJENA POLJOPRIVREDNIH POBOLJŠICA

10.739 m ² zemljišta x 0,50 EUR	5.369,50 EUR
--	--------------

U k u p n o :	<u>5.369,50 EUR</u>
---------------	----------------------------

SVEUKUPNO : (81.186,84 EUR + 5.369,50 EUR)	<u>86.556,34 EUR</u>
--	-----------------------------

Članak 68. st.5. Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem:

- a) vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotine,
-) vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice,
- c) vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice.

Iznos današnje tržišne vrijednosti nekretnine k.č.zem.1092/21 zv."Pod glavicu" k.o. Pučića, se procjenjuje na iznos:

86.600,00 EUR

Ovim elaboratom procjene današnje tržišne vrijednosti nekretnine, utvrđuje se da je današnja ukupna tržišna vrijednost poljoprivrednog zemljišta i poljoprivrednih poboljšica za potrebe procjene imovine u knjigovodstvene svrhe:

86.600,00 EUR

Izjava procjenitelja:

- Izjavljujem da sam u potpunosti neovisna i nepristrana prilikom izrade ovog procjembenog elaborata.
- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnine i međunarodnim standardima.
- Naknada za izradu elaborata ne ovisi o zaključku o procijenjenoj vrijednosti.
- Procjena je izrađena u skladu s propisima i pravilima struke.

Split, siječanj 2025.god.

I z r a d i l a :
Stalna sudska vještakinja za agronomiju
i procjenu poljoprivrednog zemljišta
Ana Matić mag.ing.agr.

