

Poslovni broj procjene naručitelja: 11/2025

Predmet procjene	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine poljoprivrednog zemljišta u k.o. Gornji Humac k.č. 3025/7 i k.č. 3026
Svrha pravni posao	Prodaja nekretnina u stečajnom postupku
Naručitelj	VISAK D.O.O. U STEČAJU, OIB: 74415112555, GORNJI HUMAC 92, GORNJI HUMAC 21412 PUČIŠĆA

PROCJEMBENI ELABORAT

**Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina
u k.o. Gornji Humac iznosi 130.000,00 EU**



Izradio: Stjepan Rakarec, dipl.inž.polj.

**Stalni sudski vještak za poljoprivredu i
procjenu poljoprivrednog zemljišta**

08.03.2025

SADRŽAJ:

1	SAŽETAK PROCJENE	3
2	OVLAŠTENJE	4
3	OPĆI PODACI	6
4	PREDMET PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	9
5	NAČELA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA I OČEVID	13
6	STANJE NEKRETNINA	14
7	POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	14
8	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	19
9	ZAKLJUČAK	19
10	IZJAVA O NEPRISTRANOSTI	20
11	OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI, NAPOMENE	20
12	PRILOZI	20

1. SAŽETAK PROCJENE

Katast. općina	Zk. uložak	Katast. čestica	Procijenjena tržišna vrijednost EUR/m2	Površina m ²	Ukupno EUR tržišna vrijednost	Zaokruženo EUR
Gornji Humac	1199	3025/7	21,65	5645	122.214,25	
Gornji Humac	1199	3026	18,31	435	7.964,85	
UKUPNO					130.179,10	130.000,00

Podaci katastra i zemljišnih knjiga iz zk. uložka nisu usklađeni



2. OVLAŠTENJE



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE**

KLASA: UP/I-710-03/23-01/224
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-11

Zagreb, 12. rujna 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Stjepana Rakarca, diplomiranog inženjera poljoprivrede - ratara iz Velike Gorice, Črnkovec 16, OIB: 64132194100, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Stjepan Rakarec, diplomirani inženjer poljoprivrede - ratar iz Velike Gorice, Črnkovec 16, OIB: 64132194100, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje poljoprivrede (agronomija) i procjene poljoprivrednog zemljišta.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Stjepan Rakarec, diplomirani inženjer poljoprivrede - ratar iz Velike Gorice, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje poljoprivrede i procjene poljoprivrednog zemljišta te proizvoda i poljoprivrednih gospodarstava.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome o završenom studiju na Ratarskom odsjeku Fakulteta poljoprivrednih znanosti u Zagrebu, Sveučilišta u Zagrebu, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o vrsti poslova koje je obavljao i trajanju radnog odnosa, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici, broj: 4 Su-289/2019 od 11. lipnja 2019. o imenovanju stalnim sudskim vještakom za poljoprivredu i procjenu poljoprivrednog zemljišta i rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-511/2020 od 4.11.2020. o imenovanju stalnim sudskim procjeniteljem za područje poljoprivrede i gospodarstva – procjena poljoprivrednih zemljišta i proizvoda te poljoprivrednih gospodarstava i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin



JwIOs9GgRUuIKnbLhYESdw

države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uzimajući u obzir citirane zakonske uvjete za imenovanje stalnim sudskim vještakom odnosno činjenicu da je polazišna osnova za imenovanje stalnim sudskim vještakom završeni studij odgovarajući području vještačenja za koje se traži imenovanje i rad na poslovima u struci, a da Zakon o sudovima, kao ni Pravilnik o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, br. 38/14., 123/15., 29/16 i 61/19.) ne propisuju područja vještačenja, područje vještačenja iz točke I. izreke ovog rješenja određeno je odgovarajućom primjenom odredbi Pravilnika o znanstvenim i umjetničkim područjima, poljima i granama („Narodne novine“, br. 18/09., 82/12., 32/13 i 34/16. i 56/22.) koji je donesen na temelju Zakona o znanstvenoj djelatnosti i visokom obrazovanju („Narodne novine“, br. 123/03., 198/03., 105/04., 174/04., 46/07., 45/09., 63/11., 94/13., 139/13., 101/14., 60/15. i 113/17.) Navedeni Pravilnik u članku 4. propisuje znanstvena polja i znanstvene grane unutar znanstvenih područja, pa je tako pod točkom 4. istog članka klasificirano područje biotehničkih znanosti polje poljoprivreda (agronomija), grane agrokemija, bilnogojstvo, ekologija i zaštita okoliša, ekonomika, fitomedicina, genetika i oplemenjivanje biljaka, životinja i mikroorganizama, hranidba životinja, krajobrazna arhitektura, lovstvo, mljekarstvo, poljoprivredna tehnika i tehnologija, povrčarstvo, proizvodnja i prerada animalnih proizvoda, ribarstvo, sjemenarstvo, stočarstvo, travnjaštvo, ukrasno bilje, vinogradarstvo, vinarstvo i voćarstvo.

Budući da je podnositelj zahtjeva zatražio imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje poljoprivrede i procjenu poljoprivrednog zemljišta, proizvoda i poljoprivrednih gospodarstava te zahtjevu priložio ovjerenu presliku diplome završenog studija na Ratarskom odsjeku Fakulteta poljoprivrednih znanosti u Zagrebu, Sveučilišta u Zagrebu čime je stekao stručni naziv diplomirani inženjer poljoprivrede - ratar, te dokaz o radu na poslovima u struci, podnositelj zahtjeva je imenovan stalnim sudskim vještakom za područja poljoprivrede (agronomija) i procjene poljoprivrednog zemljišta dok je procjena proizvoda i poljoprivrednih gospodarstava sadržana u prethodno navedenim područjima.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.



JwlOs9GgRUuIKnbLhYESdw

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s područjem imenovanja iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



3. OPĆI PODACI

Klijent	VISAK D.O.O. U STEČAJU, OIB: 74415112555, GORNJI HUMAC 92, GORNJI HUMAC, 21412 PUČIŠĆA
Dan kakvoće	20.02.2025.
Dan očevida	20.02.2025.
Dan vrednovanja	20.02.2025.
Svrha	Prodaja u stečajnom postupku
Zadatak	Procijeniti tržišnu vrijednost nekretnina primjenjujući odredbe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Metodologija	U izradi elaborata koristio sam se očevidom na terenu, prostorno planskom dokumentacijom, važećim zakonskim propisima, zbirkom ostvarenih kupoprodajnih cijena nekretnina, stručnom literaturom
Identifikacija	Uvidom u e katastar, arkod preglednik, očevidom na terenu , aplikacijom uređena zemlja.hr

4. PREDMET PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA I OČEVID

Tablica: Lokacija katastarskih čestica

Županija	Splitsko-dalmatinska županija
Općina	Pučića
Naselje	Gornji Humac
Katastarska općina	Gornji Humac
Predmet procjene	Poljoprivredno , šumsko zemljište
Metoda procjene	Poredbena,

MAKROLOKACIJA

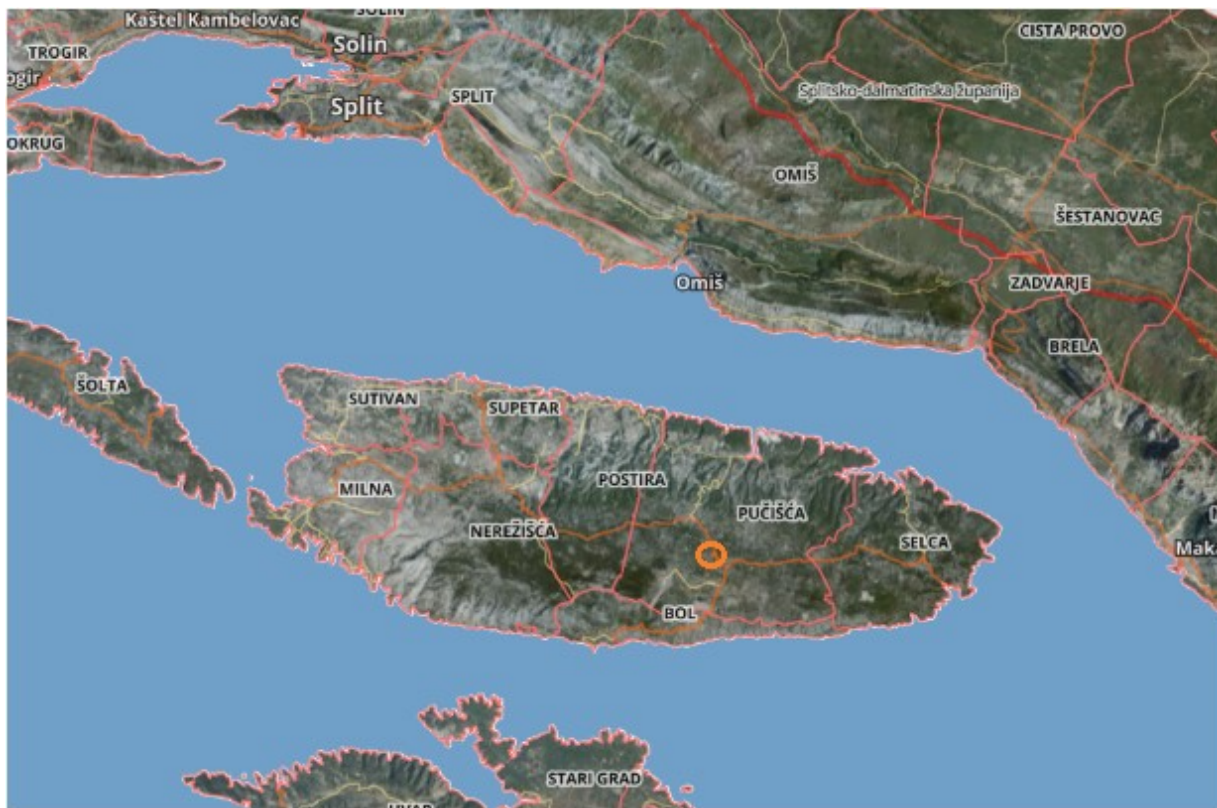
Slika: Položaj predmetnih nekretnina u Hrvatskoj



Splitsko-dalmatinska županija smještena je na središnjem dijelu istočne jadranske obale i proteže se od općine Marina do općine Gradac. Obuhvaća otoke Brač, Hvar, Vis, Šoltu, Drvenik, te Dalmatinsku zagoru s gradovima Sinj, Imotski i Vrgorac. Glavno središte Županije je grad Split (188.694 stanovnika).

Na prostoru od 4.572 km² (oko 8% površine Hrvatske) obitava 463.676 stanovnika (oko 10% stanovništva Hrvatske) od čega je 19% zaposleno. Oko 74% zaposlenih radi u gospodarstvu, a 26% u ostalim djelatnostima. Udio broja zaposlenih u Županiji u ukupnom broju zaposlenih u Hrvatskoj iznosi 8,5%. Klima Splitsko-dalmatinske županije je pretežito blaga mediteranska, koju u primorskom pojasu zamjenjuje oštrija, submediteranska a u kopnenim predjelima i planinska. Geoprometni položaj, podneblje i klima, more, razvedenost obale, bogati vodotoci i

jezerske akumulacije, te krška polja prirodna su osnova za razvitak pomorstva, brodogradnje, ribarstva, trgovine, specifične poljoprivredne proizvodnje mediteranskog podneblja i posebno turizma. (<https://www.hgk.hr/zupanijska-komora-split/gospodarski-profil>)



Brač je najveći srednjodalmatinski otok. Dug je oko 40 km, a širok prosječno 12 km. S ukupnom površinom od 395 km² je treći otok po veličini na Jadranu. Od kopna je Bračkim kanalom (najveće dubine 78m) udaljen 6 do 13 km. Prema zapadu je od otoka Šolte odvojen Splitskim vratima, a prema jugu od otoka Hvara Hvarskim kanalom (dubine 91 m).

Otok je izgrađen od karbonatno-vapnenačkih stijena, a nastao je prije otprilike 100 milijuna godina u razdoblju krede, ali tek u holocenu postaje otok. Erozijom i taloženjem nastale su i druge vrste tla, tako da se danas sastoji od vapnenca, pješčenjaka, breča, gline i crvenice.

Najviši vrh je Vidova gora, inače i najviši vrh svih jadranskih otoka (778 m/nm).

Klima

Klimu otoka uvjetuje njegov položaj, a odlikuje se svim karakteristikama mediteranske klime: topla i sušna ljeta te kratke i blage zime. Brač pripada najsunčanijem jadranskom području s oko 2700 sunčanih sati godišnje, negdje između Splita i Hvara. Prosječna zimska temperatura je 9 °C, a ljetna 25 °C. Snijeg u godini pada samo oko 2 dana i ne zadržava se više od 10 sati. Posljednje bure pušu u ožujku, u narodu poznate kao *3 marčanske bure*. Ljeti gotovo svakodnevno puše maestral, poznatiji kao *maestral*. Oborine su češće u unutrašnjosti otoka i na njegovoj istočnoj strani. Razlike u količini oborina sežu od 700 mm godišnjeg prosjeka za Sutivan, do 1400 mm za mjesto Dol. Prosječna temperatura mora je ljeti 24 °C, a zimi 14 °C. Budući da na otoku nema većeg naselja ili teške industrije, zagađenja gotovo da i nema.

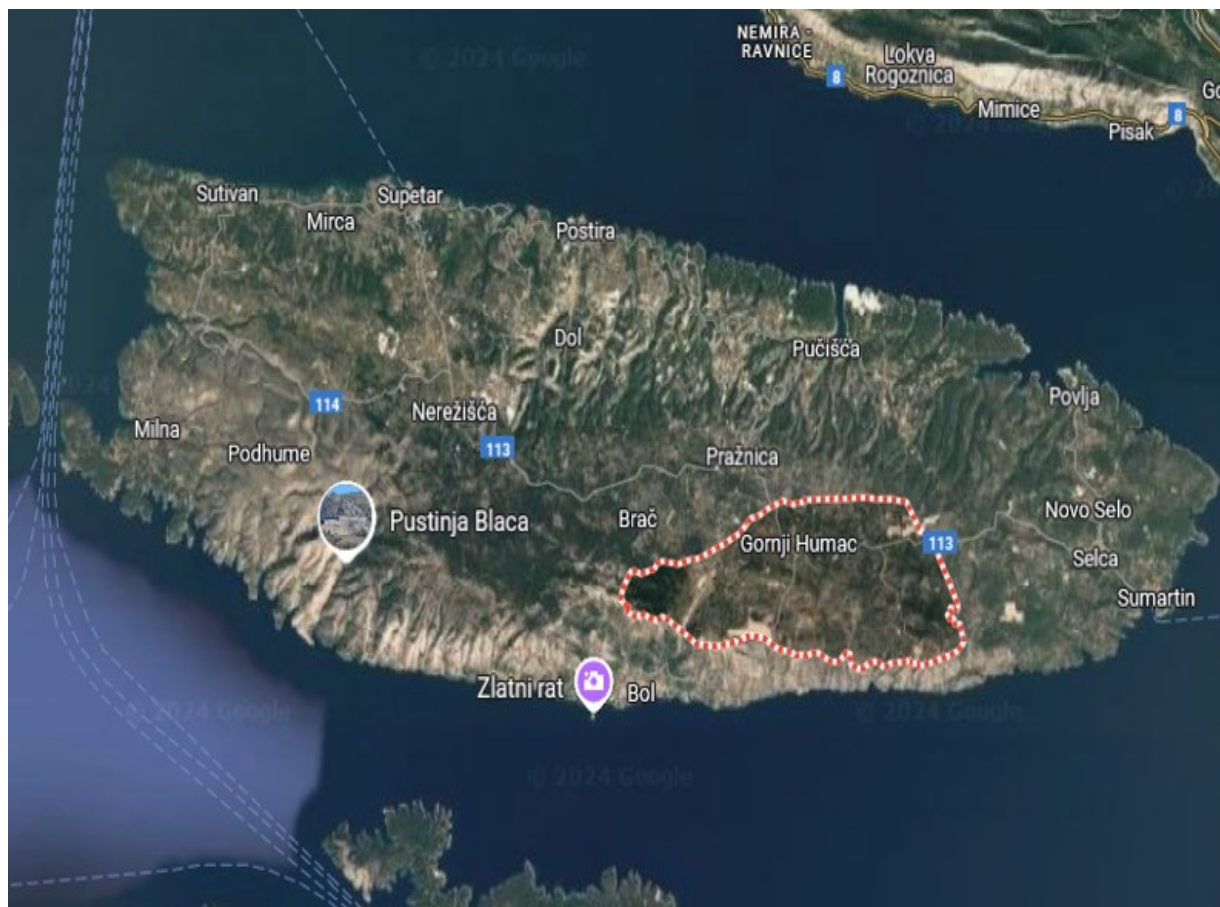
Privreda

Na Braču su oduvijek bili najzastupljeniji stočarstvo, uzgoj vinove loze i maslina, uz nadaleko poznato kamenarstvo. Ribarstvo se unaprijedilo pa sada godišnji ulov ribe iznosi preko 1000

tona, koja se djelomično konzervira u tvornicama u Postirima i Milni. Započelo se obnovom zapuštenog šumarstva, ovčarstva i kozarstva.
Na Braču danas ima 500.000 stabala maslina.

MIKROLOKACIJA

Položaj katastarske općine Gornji Humci



Prikaz predmetnih katastarskih čestica – k.č. 3025/7 i k.č. 3026

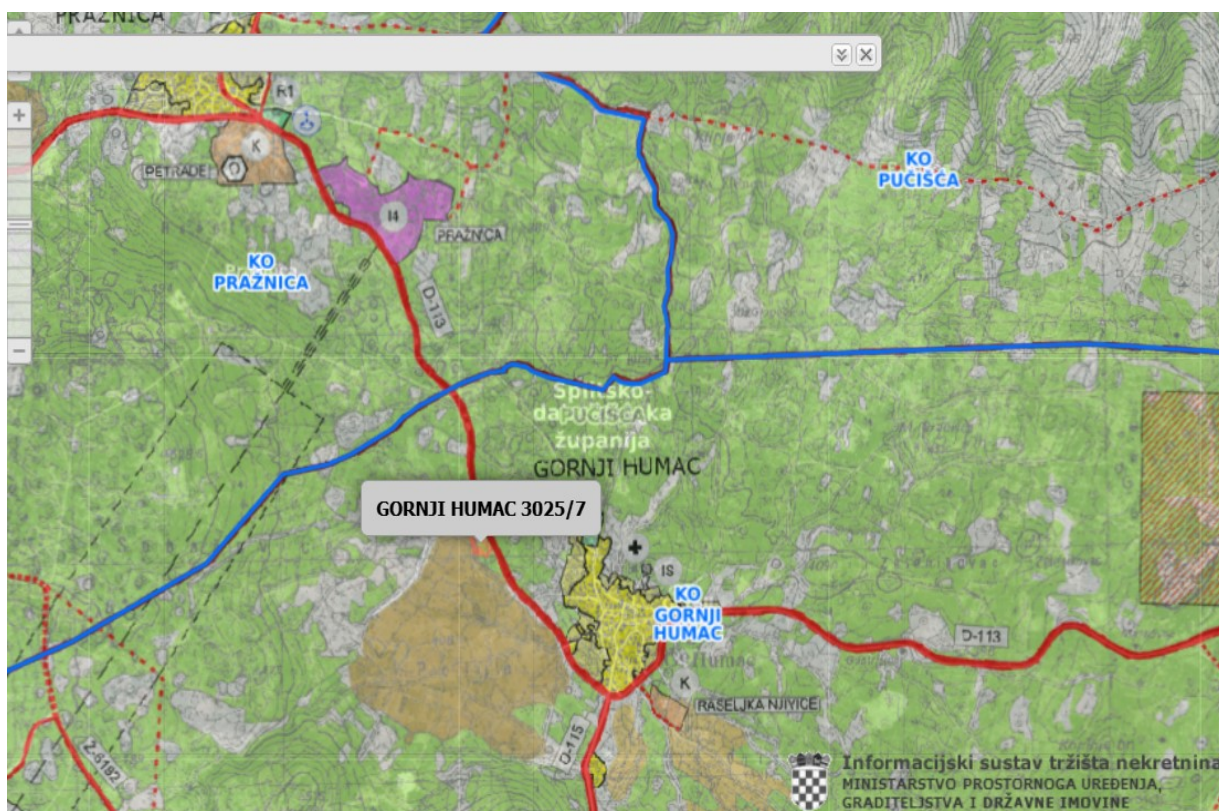


K.o. Gornji Humac k.č. 3026



K.o. Gornji Humac k.č. 3025/7

Grafički prikaz prostorno planskog položaja nekretnina



Podaci iz zk. uložka

	Katast. općina	Zk. uložak	Katast. čestica	Oznaka zemljišta	Vlasnik	Vlasnički udio	Površina m ²
1	Gornji Humac	1199	3025/7	ŠUMA	VISAK D.O.O. U STEČAJU, OIB: 74415112555, GORNJI HUMAC 92, GORNJI HUMAC, 21412 PUČIŠĆA	1/1	
2	Gornji Humac	1199	3026	ORANICA	VISAK D.O.O. U STEČAJU, OIB: 74415112555, GORNJI HUMAC 92, GORNJI HUMAC, 21412 PUČIŠĆA	1/1	

Podaci iz posjedovnog lista broj 549

Katast. općina	Zk. uložak	Katast. čestica	Oznaka zemljišta	Upisana osoba	Udio	Površina m ²
Gornji Humac	1199	3025/7	ŠUMA	VISAK D.O.O. U STEČAJU, OIB: 74415112555, GORNJI HUMAC 92, GORNJI HUMAC, 21412 PUČIŠĆA	1/1	5645
Gornji Humac	1199	3026	ORANICA	VISAK D.O.O. U STEČAJU, OIB: 74415112555, GORNJI HUMAC 92, GORNJI HUMAC, 21412 PUČIŠĆA	1/1	435

OČEVID

Očevid je izvršen dana 20.02.20205. godine. Identifikacija nekretnina izvršena uvidom u mobilnu digitalnu aplikaciju uređena zemlja.hr

Očevidom je utvrđeno da se radi o nekretninama koje se nalaze uz javnu asfaltnu cestu Sumartin-Supetar udaljenije od naselja, izvan građevinskog područja bez infrastrukture. Nekretnine prema prostornom planu Općine Pučišća se nalaze u području šume, i poljoprivrednog zemljišta.

U naravi radi se o pašnjacima koji su obrasli makijom niskim raslinjem, kamenjar sa plitkom slojem tla. U području naselja Gornji Humac nalazi se i aerodrom Brač koji je u funkciji tijekom

turističke sezone.

Nekretnina kč.br. 3025/7 je veće površine ima pristup sa javnog asfaltnog puta istočno te makadamskog puta ograđenog suhozidom od strane zapada.

Nekretnina kč.br. 3026 je manje površine položajno nalazi se uz kč.br. 3025/7 sa južne strane iste od te nema pristup osim preko kč.br. 3025/7

U naravi zapušteni pašnjaci koji se dijelom koriste za ispašu ovaca i janjadi.

5. NAČELA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Poljoprivredno zemljište najskuplje u jadranskim jedinicama lokalne samouprave, najjeftinije u Slavoniji U 2022. godini poljoprivredno zemljište bilo je najskuplje u jadranskim jedinicama lokalne samouprave. Najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta od 30 eura po m² zabilježena je u Okrugu u Splitsko-dalmatinskoj županiji, iza kojeg s medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 28 eura po m² slijede Murter-Kornati i Podgora te Makarska s medijalnom cijenom od 27 eura po m². Medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta u kategoriji između 15 do 25 eura po m² u 2022. godini bilježi svega 12 JLS-ova: Primošten, Baška Voda, Baška, Dugi Rat, Podstrana, Split, Trogir, Fažana, Novigrad u Istarskoj županiji, Kaštela, Kraljevica i Pašman. U 96 JLS-ova medijalne cijene prodanog poljoprivrednog zemljišta kretale su se između 1 i 5 eura po kvadratnom metru u 2022. godini. U ovoj kategoriji nalaze se samo JLS-ovi iz Dubrovačko-neretvanske, Istarske, Koprivničko križevačke, Krapinsko-zagorske, Ličko-senjske, Primorsko-goranske, Splitsko dalmatinske, Šibensko-kninske, Vukovarsko-srijemske, Zadarske županije, Zagrebačke županije te Grad Zagreb. U 299 JLS-ova medijalne cijene prodanih poljoprivrednih zemljišta iznosile su manje od 1 euro po kvadratnom metru. Najnižu medijalnu cijenu od 0,1 euro po kvadratnom metru zabilježilo je 17 JLS-ova koji se nalaze u Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko posavskoj, Karlovačkoj, Osječko-baranjskoj, Požeško-slavonskoj, Sisačko-moslavačkoj te Virovitičko podravskoj županiji.

Neuobičajene ili osobne okolnosti „Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.“ (članak 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina - NN 105/15). „Neuobičajene okolnosti odražavaju postojanje utjecaja na kupoprodajnu cijenu zbog potrebe ubrzane i/ili prisilne prodaje (ovršni postupak) ili drugog utjecaja koji nije u skladu s definicijom tržišne vrijednosti. Ako je kupoprodajna cijena ugovorena pod utjecajem neuobičajenih okolnosti, smatra se da takva transakcija nije ugovorena po tržišnim uvjetima i ne smije se uzimati u obzir pri utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnina. U praksi takve kupoprodajne cijene znatno odstupaju od iznosa koji se uobičajeno postižu za poredbene nekretnine.“ (Pojmovnik Priručnika za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb, 2016.).

Postoji mogućnost da iste nekretnine nisu prodane po tako niskim cijenama, već da je dio iznosa upisan u ugovor, a drugi dio isplaćen „na ruke“ (radi smanjenja plaćanja porezne obveze), ali to su samo pretpostavke. Jedan dio takvih ugovora sklopljen je s osobama (prodavateljima) koje više ne prebivaju na teritoriju RH, već preko posrednika prodaju svoje nekretnine. Obzirom da su takve nerealne cijene opisane člankom 4. Pravilnika, iste su prebačene u status „neuobičajene ili osobne okolnosti“, jer da su ostale u Zbirici kupoprodajnih cijena, uvelike bi srušile realnu sliku o prosječnim tržišnim cijenama pojedinih nekretnina. Podaci obrađeni za 2023. godinu, evaluirani su sukladno navedenim pravilima, a Upravni odjel izradio je novi prijedlog s najnižim cijenama kupoprodaje za evaluaciju podataka za 2024. godinu. U statusu „neuobičajene ili osobne okolnosti“ razlikujemo:

1 - NEREALNO NISKE CIJENE KUPOPRODAJE GRAĐEVINSKOG, POLJOPRIVREDNOG I ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA Ne ulazeći u razloge navođenja „takvih“ cijena u ugovorima („lažno“ navedene cijene radi

plaćanja porezne obveze ili podcjenjivanje vrijednosti vlastite nekretnine), Upravni odjel je temeljem mišljenja/suglasnosti Procjeniteljskog povjerenstva „takve“ nekretnine stavio u status „neuobičajene ili osobne okolnosti“.

2 - NEREALNO VISOKE CIJENE KUPOPRODAJE GRAĐEVINSKOG, POLJOPRIVREDNOG I ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA S druge strane, u Zbirci kupoprodajnih cijena pojavile su se i nerealno visoke cijene kupoprodaje šumskog, poljoprivrednog i građevinskog zemljišta. Obzirom da se radi o izvlaštenju, te cijene se ne mogu smatrati tržišnim cijenama i takvi ugovori premješteni su u status „neuobičajene ili osobne okolnosti“.

(Izvor: Hrvatska narodna banka)

6. STANJE NEKRETNINA

Predmet procjene	Poljoprivredno šumsko zemljište obraslo makijom u naravi bivši pašnjaci u k.o. Gornji Humac kč.br. 3025/7 , kč.br. 3026
Namjena prema prostornom planu	Poljoprivredno zemljište i šuma
Građevine na zemljištu	Nema
Položajna obilježja	Uz javnu asfaltnu prometnicu izvan naseljenog područja , bez infrastrukture i blizine građevinskog područja
Pristupni put	Ima
Reljef	Kamenjar, sa plitkom rendzinom, tlo plitko bez sastojina, obraslo grmljem makijom kosina prema zapadu
Tlo	Plitko, Rendzina
Komunalna infrastruktura	Nema, osim asfaltne ceste
Blizina urbanog centra	Ne
Utjecaj buke i zagađenja	U manjem obimu tijekom turističke sezone
Kategorija zemljišta	IV 1.

UTRŽIVOST PREDMETNIH NEKRETNINA

Utrživost predmetnih nekretnina je moguća u kraćem roku jer postoji interes za kupnjom zemljišta na otoku Braču sa uređenim vlasničkim stanjem, uz javne prometnice.

7. POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI

NEKRETNINA Odabir metode procjene vrijednosti

NEKRETNINE

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine koristiti će se poredbena metoda.

Poredbena metoda

Članak 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

(1) Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta

i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

(3) Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz višezemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Prihodovna metoda

(4) Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Troškovna metoda

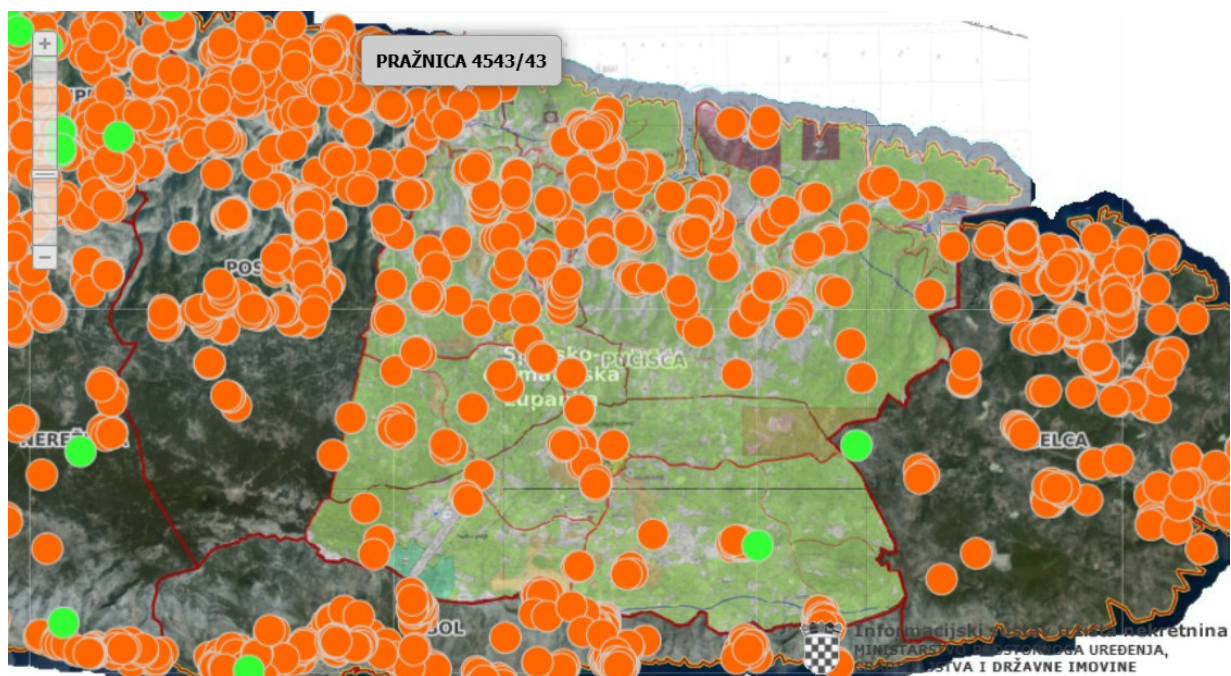
(5) Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

(6) Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama tenaknadnih ulaganja u građevine.

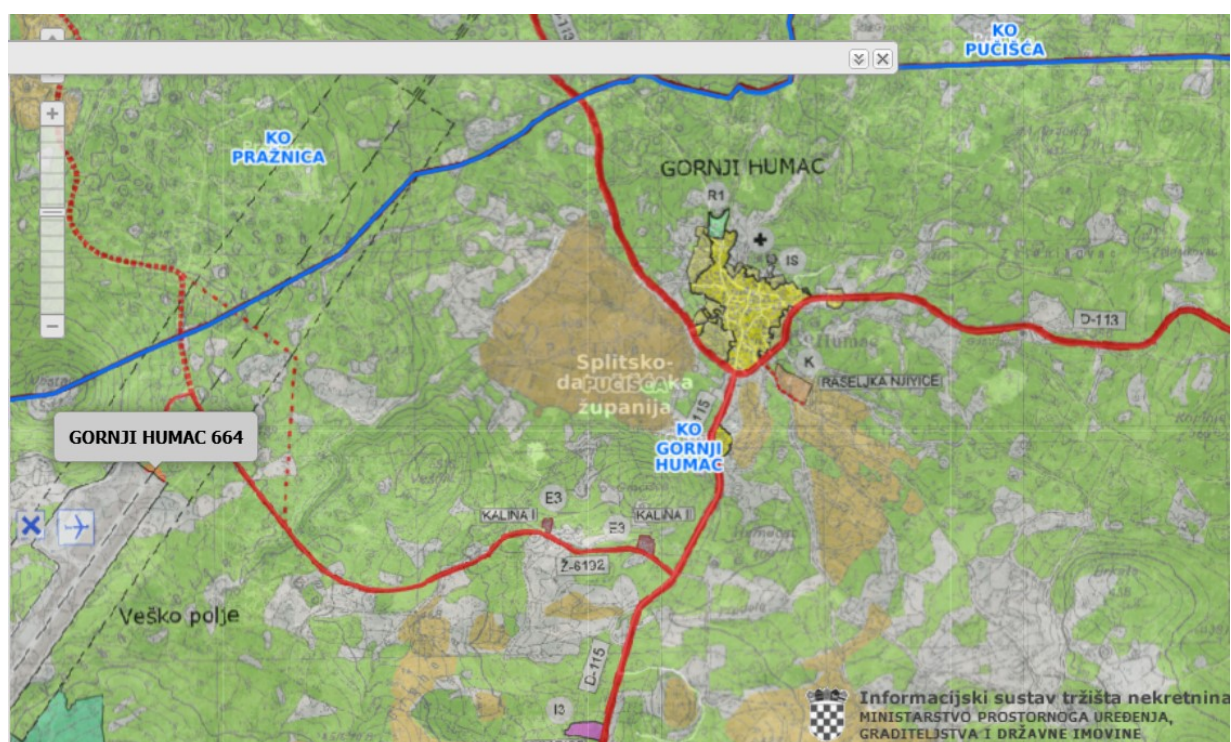
ANALIZA PODATAKA POREDBENIH NEKRETNINA

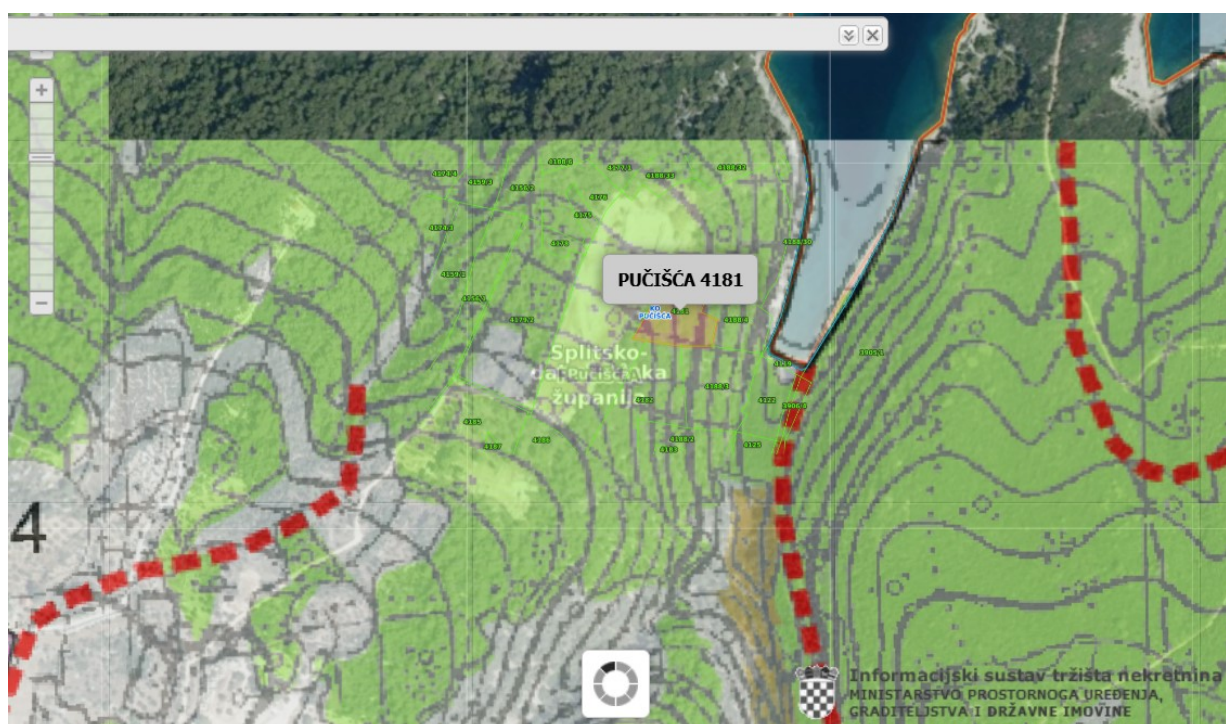
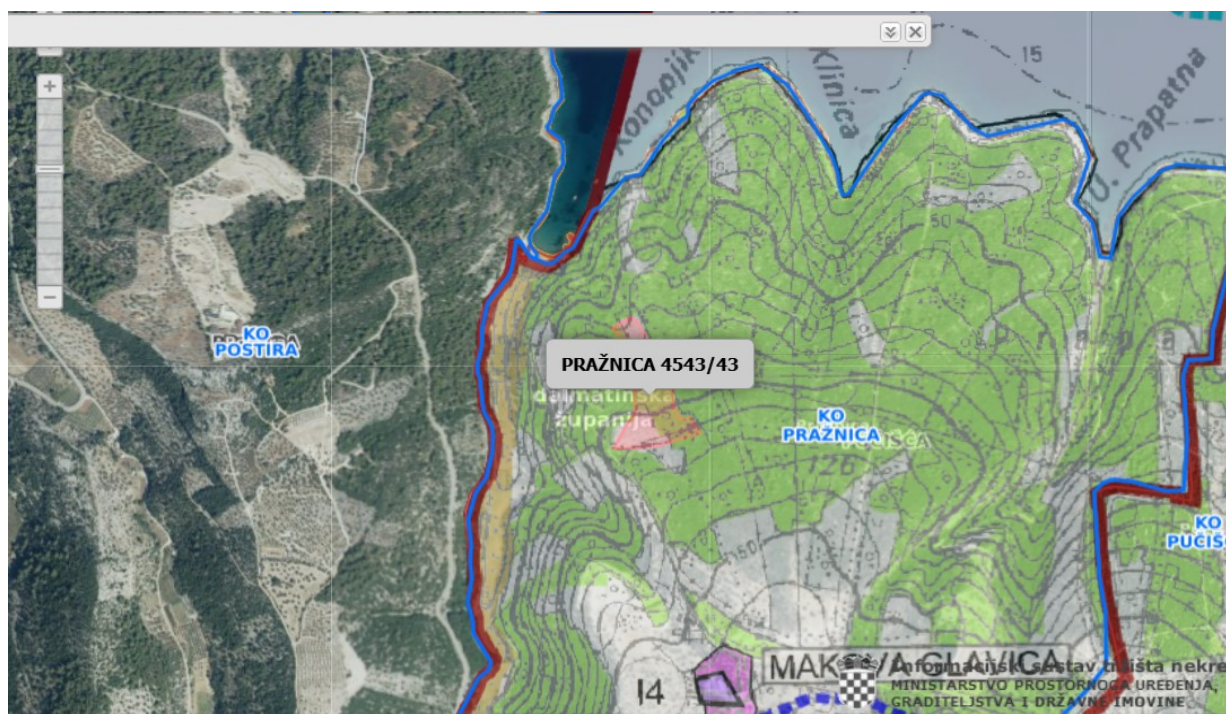
Na predmetnoj mikrolokaciji k.o. Gornji Humac postoji mali broj ostvarenih kupoprodaja unutar 4 godine od dana vrednovanja, jer se vlasnici zemljišta sve teže odlučuju na prodaju zemljišta postoje i ograničenja što se područje ne nalazi u blizini naseljenih dijelova naselja.

Iz navedenih razloga kao odabrane poredbene nekretnine korištene su i nekretnine s ostvarenim kupoprodajama iz sustava nekretnine iz susjednih katastarskih općina koja imaju slična obilježja kao predmetne nekretnine. Kako poredbene nekretnine imaju lošiji pristup i samim time potencijal razvoja isti su uzeti u obzir interkvalitativnim izjednačenjem poredbenih nekretnina.



Prikaz poredbenih nekretnina





Međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
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

Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje poredbenih nekretnina

Katastarska općina	Gornji Humac	Pražnica	Pučića
Katastarska čestica	664	4543/43	4181
Iznos kupoprodaje (EUR)	34035,00	30000,00	55387,50
Površina (m ²)	2629	2344	3692,5
Cijena (EUR/m ²)	12,94	12,79	14,99
Datum kupoprodaje	16.09.2024.	12.11.2021.	09.8.2023.
Kategorija zemljišta	IV 1.	IV 1.	IV 1.
DSZ INDEKS KUPOPRODAJA -ostalo	190,0	124,4	162,70
DSZ INDEKS zadnja objava za 3/24-ostalo	190,0	190,0	190,0
Koeficijent	1,0000	1,5273	1,1677
Jedinična cijena izjednačenja (EUR/m ²)	12,94	19,53	17,50
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE			
Reljef	1,00	1,00	1,00
Dostupnost infrastrukture i blizina građevinskog područja	1,00	1,00	1,00
Pristup javnoj cesti	1,00	1,00	1,00
Oblik nekretnine	1,00	1,00	1,00
Potencijal razvoja	1,00	1,00	1,00
Koeficijent	1,00	1,00	1,00
Jedinična cijena EUR/m ²	12,94	19,53	17,50
Prosjeak EUR/m ²		16,65	
Odstupanja +/- 30%	-22,28	17,30	5,10

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (čl. 4., stavak 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)).

Značajno odstupanje iz stavka 1. članka 4. može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Značajno odstupanje iz stavka 1. ovoga članka može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima pa ih procjenitelj može isključiti iz daljnjeg izračuna prije provođenja međuvremenskog izjednačenja (čl. 4., stavak 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)).

Nisu utvrđene neuobičajene okolnosti prilikom izbora poredbenih nekretnina.

Utvrđena prosječna tržišna vrijednost poredbenih nekretnina

Nakon provedenog međuvremenskog izjednačavanja i interkvalitativnog odstupanja poredbenih nekretnina utvrđuje se prosječna vrijednost poredbenih nekretnina u iznosu od

14,65 EUR/m² za nekretnine zemljišta u k.o. Gornji Humac

8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Katastr. općina	Zk. uložak	Katastr. čestica	Procijenjena tržišna vrijednost EUR/m ²	Koeficijent pogodnosti (veličina i pristup)	Procijenjena tržišna vrijednost EUR/m ²	Površina m ²	Ukupno EUR tržišna vrijednost
Gornji Humac	1199	3025/7	16,65	1,30	21,65	5645	122.214,25
Gornji Humac	1199	3026	16,65	1,10	18,31	435	7.964,85
UKUPNO							130.179,10

9. ZAKLJUČAK

Utvrđuje se procijenjena tržišna vrijednost nekretnina u k.o. Gornji Humac u iznosu od **130.179,10**

EURa, zaokruženo 130.000,00 EURa.

Sve vrijednosti iskazane bez PDV-a i ostalih poreznih davanja.

10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI

Temeljem članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) izjavljujem i potpisujem da sam poslove za koje sam ovlašten obavio stručno, neovisno, i nepristrano.

Na temelju dostupnih podataka, procijenjen iznos je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednostinekretnina (NN/78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Velika Gorica, 08.03.2025.

Stalni sudski vještak za oljoprivredu i procjenu
poljoprivrednog zemljišta
Stjepan Rakarec dipl. inž. polj.

11. OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI, NAPOMENE

Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

U postupku izrade elaborata sudjelovali smo kao neovisna stranka.

Zaključak o vrijednosti procijenjenih nekretnina ne zavisi o naknadi za izradu elaborata.

12. PRILOZI

Zk. Uložak
Fotografije



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SUPETAR
Stanje na dan: 15.01.2025. 01:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301604, GORNJI HUMAC

Broj ZK uložka: 1199

Broj zadnjeg dnevnika: Z-40299/2024

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3025/7	ŠUMA				
2.	3026	ORANICA				
		UKUPNO:				

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
VISAK D.O.O. U STEČAJU, OIB: 74415112555, GORNJI HUMAC 92, GORNJI HUMAC 21412 PUČIŠĆA		
1.3	Zaprimljeno 03.10.2024.g. pod brojem Z-40299/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL.BR. ST-361/2024-10 03.10.2024, nad dužnikom VISAK d.o.o., OIB:74415112555, Gornji Humac 92.	na 1 (1.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.01.2025.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 07.03.2025. 03:23

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GORNJI HUMAC (Mbr. 301604)

Posjedovni list: 548

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	VISAK D.O.O. U STEČAJU, GORNJI HUMAC 92, GORNJI HUMAC 21412 PUČIŠĆA, HRVATSKA (VLASNIK)	74415112555

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
		3025/7	VELI GAJ	5645	6		
			ŠUMA	5645			
		3026	GAJIĆ ZA KAL	435	6		
			ŠUMA	435			
Ukupna površina katastarskih čestica				6080			

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





