



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/518
URBROJ: 514-03-04/02-25-06

Zagreb, 24. veljače 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, 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. i 36/24.), povodom zahtjeva Jasminke Lilić, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Rijeke, Švalbina 7, OIB: 23206156984, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Jasminka Lilić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Rijeke, Švalbina 7, OIB: 23206156984, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 1. ožujka 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Jasminka Lilić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Rijeke, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavila 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 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



514|UPI710032401518|6

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 radila 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, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, 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.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovana državljanka Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Rijeci.

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom 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 Rijeci 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.



DOSTAVITI:

1. Jasminka Lilić, Rijeka, Švalbina 7
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032401518|6

SADRŽAJ :

1.OPĆE INFORMACIJE

1. Podaci o predmetu procjene
2. Podaci o očevidu

2.LOKACIJA

- 2.1.Položaj i prikaz , makrolokacija
- 2.2.Mikrolokacija

3.ZEMLJIŠTE

- 3.1. Planski status
- 3.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)
- 3.3. Buka, zagađenje
- 3.4. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta
- 3.5. Procjena fizičkih i tranzicijskih rizika nekretnine

4.TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

- 4.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem
 - 4.1.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta
 - 4.1.2. Poredbene nekretnine-opis
 - 4.1.3. Statistička obrada i izračun

5. ZAKLJUČAK

- Popis primjenjenih propisa
- Prilozi
- Izjava

1. OPĆE INFORMACIJE

1. Podaci o predmetu procjene

- Predmet procjene : NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
- Adresa nekretnina : BALE, VODNJAN

- Podaci iz zemljišne knjige :

Općinski sud u Puli – Pola

Zemljišnoknjižni odjel Rovinj- Rovigno

k.o. BALE z.k.ul. 4717

k.č. 3039/6 – PAŠNJAK površine 6500 m²

k.č. 3042/1 – ORANICA površine 1514 m²

k.č. 3042/2 – PAŠNJAK površine 1761 m²

k.č. 3042/5 – ORANICA površine 2349m²

1.Vlasnički dio :1/1

RADMANN COMPANY J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 69168262546, PLOMINSKA
ULICA - VIA FIANONA 13, PULA 52100 PULA (POLA)

k.o. VODNJAN z.k.ul. 20116

k.č. 1051/74 – PAŠNJAK površine 560 m²

1.Vlasnički dio :1/1

RADMANN COMPANY J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 69168262546, PLOMINSKA
ULICA - VIA FIANONA 13, PULA 52100 PULA (POLA)

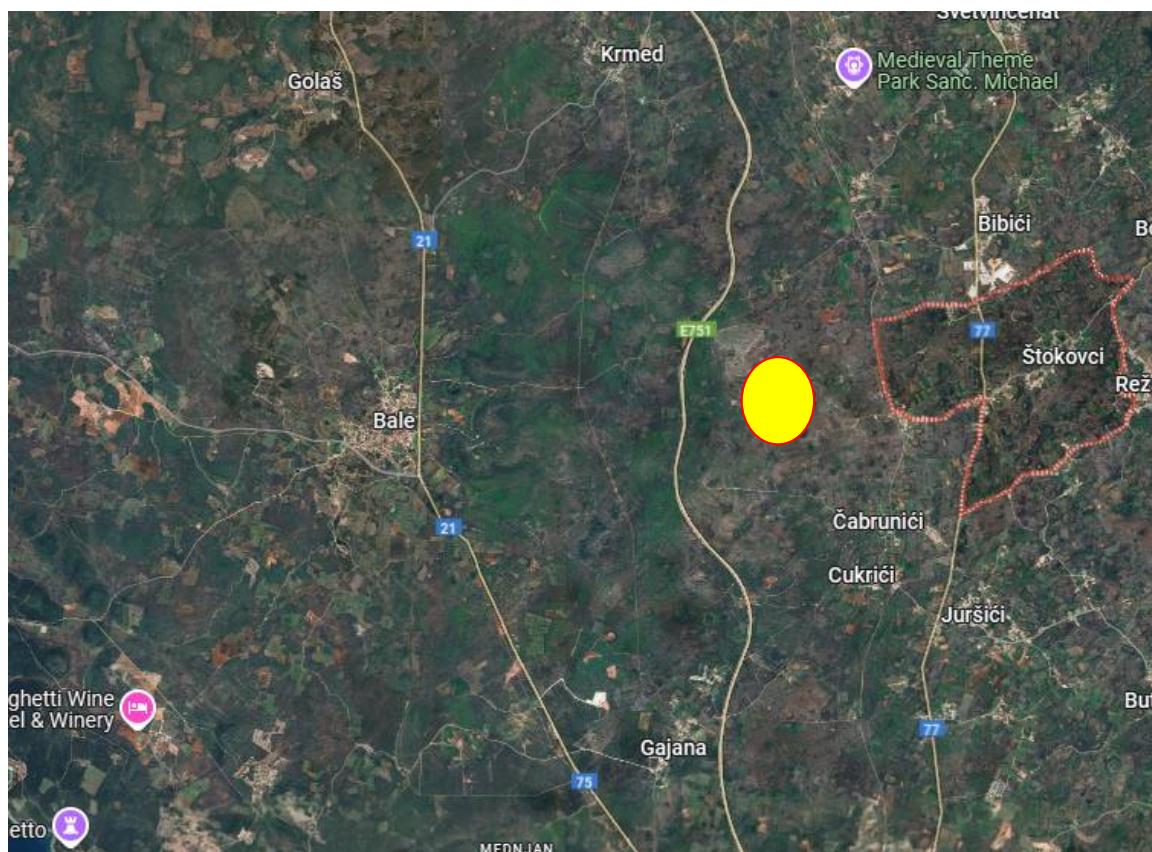
2. Podaci o očevidu

- Datum procjene vrijednosti,
kakvoće 10.07.2025.

2. LOKACIJA

2.1. Položaj i prikaz , makrolokacija

Predmetne nekretnine nalaze se na području općine Bale i Grada Vodnjana .



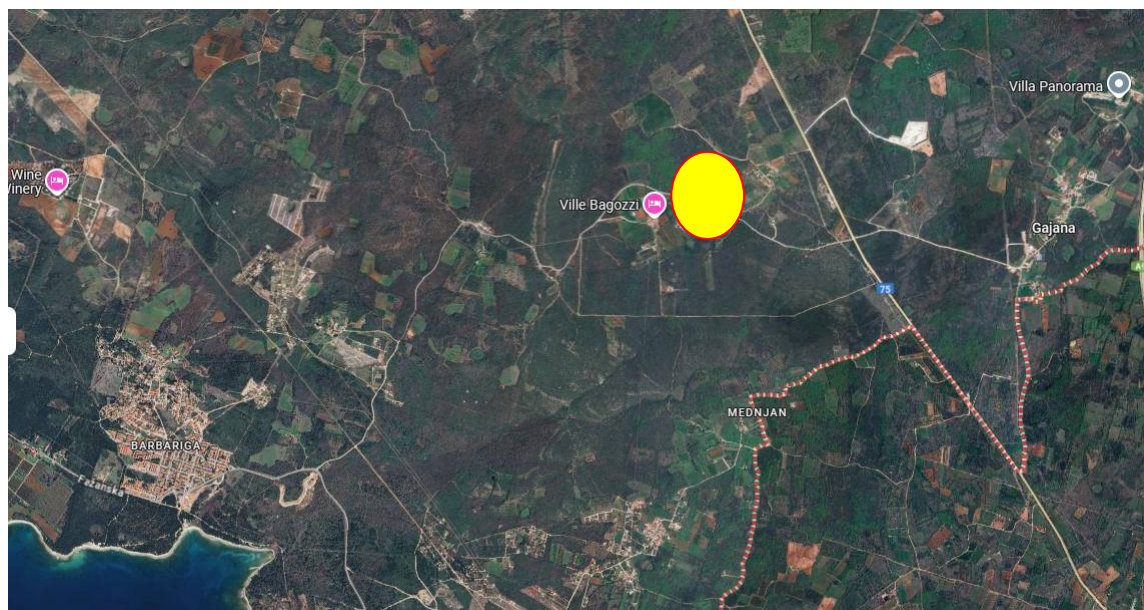
Bale (tal. *Valle*) općina je u Jadranskoj Hrvatskoj. Nalaze se u Istarskoj županiji.

Tri su naselja u sastavu općine (stanje 2006.), to su:

- Bale – Valle,
- Golaš i
- Krmed.

Općina Bale graniči s gradom Rovinjom, općinama Kanfanar, Svetvinčenat i Vodnjan. Naselje je od Rovinja udaljeno 13, a od Pule 20 km. Općini pripadaju hridi Kolona i Porer.

Turizam je glavna uslužna djelatnost. Gospodarstvo se temelji na poljodjelstvu (vinova loza, masline i žitarice) te stočarstvu. Stanovnici su tradicionalno poljoprivrednici, prije su dijelom živjeli u stancijama. Novi dio naselja nalazi se na raskrižju prometnica, državne ceste Buje–Pula (D21) te županijske ceste Rovinj–Bale (Ž-5096).



Vodnjan (talij. *Dignano* [dijˈnaːno], istriot. *Diegnan*, čak. *Vodnan*)^[4] je grad u južnoj Istri, desetak kilometara sjeverno od Pule (Istarska županija, zapadna Hrvatska). Smješten je na zaravni, oko 6 km udaljen od mora (Fažana). Pokraj Vodnjana prolaze državna cesta (D 21) Pula–Trst i želj. pruga Pula–Divača, a od njega se granaju lokalne ceste za Peroj i Fažanu, Žminj, Barban i Marčanu, te Galižanu

Gradu Vodnjanu pripada 4 naselja (stanje 2006.), to su:

- Gajana
- Galižana
- Peroj
- Barbariga

Tu su još i okolna sela kao što su Bršćići, Juršići, Majmajola itd.

Područje Grada Vodnjana se nalazi na plodnom nizinskom području na jugu Istre koja na zapadu kod Peroja izbija na more. Oko 10 km sjeverno je od Pule. Najvažnija

privrednaa grana je tradiconalno maslinarstvo, proizvodnja ekstra djevičanskog maslinovog ulja. Postoji nekoliko uljara. Ostim toga stanovništvo se bavi vinogradarstvom, stočarstvom, trgovinom, uglavnom domaćom proizvodnjom.

Gospodarstvo se u prošlosti temeljilo na poljodjelstvu (masline, vinova loza, povrće, duhan i žitarice) i stočarstvu, a stanovnici su ugl. bili zaposleni u pulskoj industriji. Danas V. ima nešto industrijske djelatnosti (proizvodnja brodske opreme) i poduzetništva, te preradbe poljop. proizvoda (uljara), a dio pak stanovnika i danas radi u okolnim mjestima (turizmu), poglavito u Puli.

2.2. Mikrolokacija

1.)

Zemljišne knjige:

- k.o. BALE z.k.ul. 4717 k.č. 3039/6
PAŠNJAK površine 6500m²

Katastar:

- k.o. BALE broj posjedovnog lista 2787 k.č. 3039/6
-GLAVICA ŠUMA površine 6500m²



2.)

Zemljišne knjige:

- k.o. BALE z.k.ul. 4717 k.č. 3042/1
ORANICA površine 1514m²

Katastar:

- k.o. BALE broj posjedovnog lista 2787 k.č 3042/1
-GLAVICA ORANICA površine 1584m²



3.)

Zemljišne knjige:

- k.o. BALE z.k.ul. 4717 k.č. 3042/2

PAŠNJAK površine 1761m²

Katastar:

- k.o. BALE broj posjedovnog lista 2787 k.č 3042/2

-GLAVICA PAŠNJAK površine 1761m²



4.)

Zemljišne knjige:

- k.o. BALE z.k.ul. 4717 k.č. 3042/5

ORANICA površine 2349m²

Katastar:

- k.o. BALE broj posjedovnog lista 2787 k.č 3042/5

-GLAVICA ORANICA površine 2349m²



1.)

Zemljišne knjige:

- k.o. VODNJAN z.k.ul. 20116 k.č. 1051/74

PAŠNJAK površine 560m²

Katastar:

- k.o. VODNJAN broj posjedovnog lista 8651 k.č 1051/74

-MORTIŽIN PAŠNJAK površine 560m²




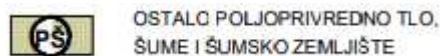
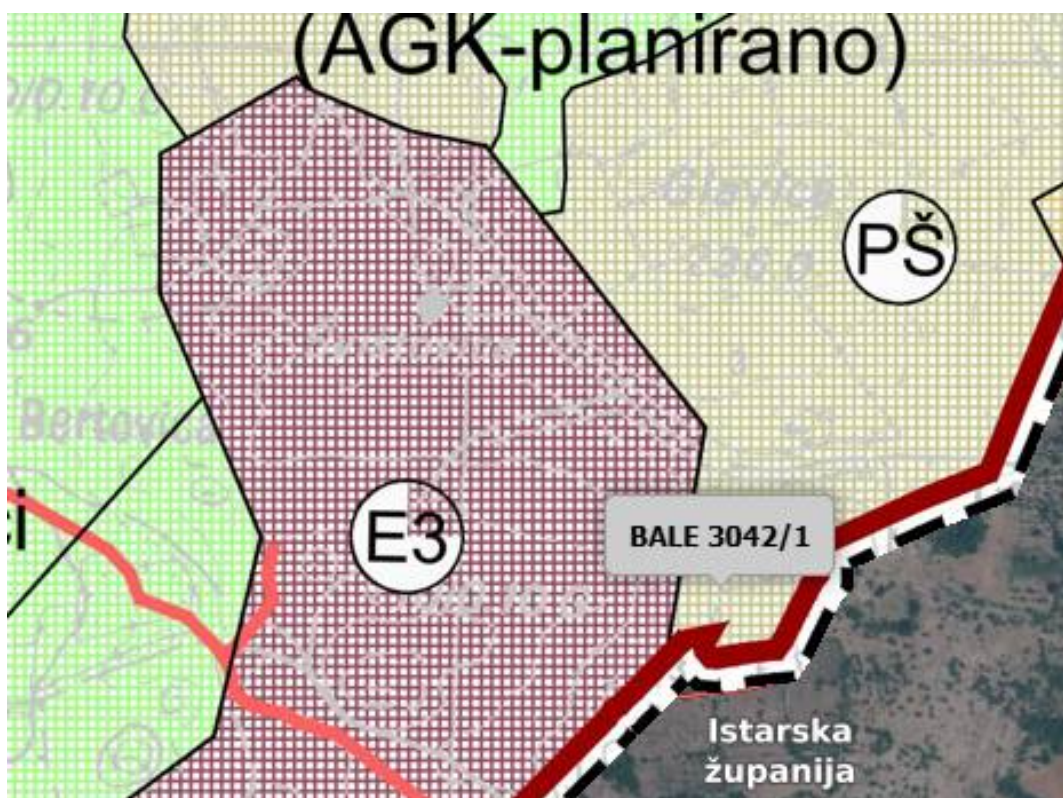
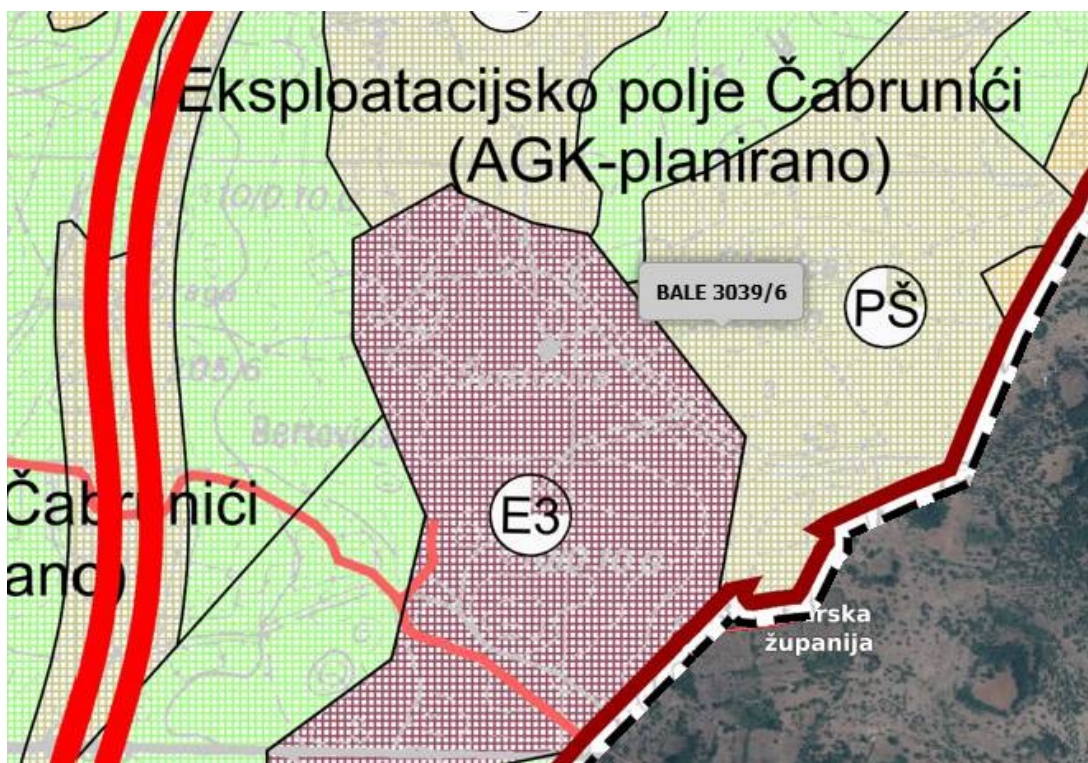
3. ZEMLJIŠTE

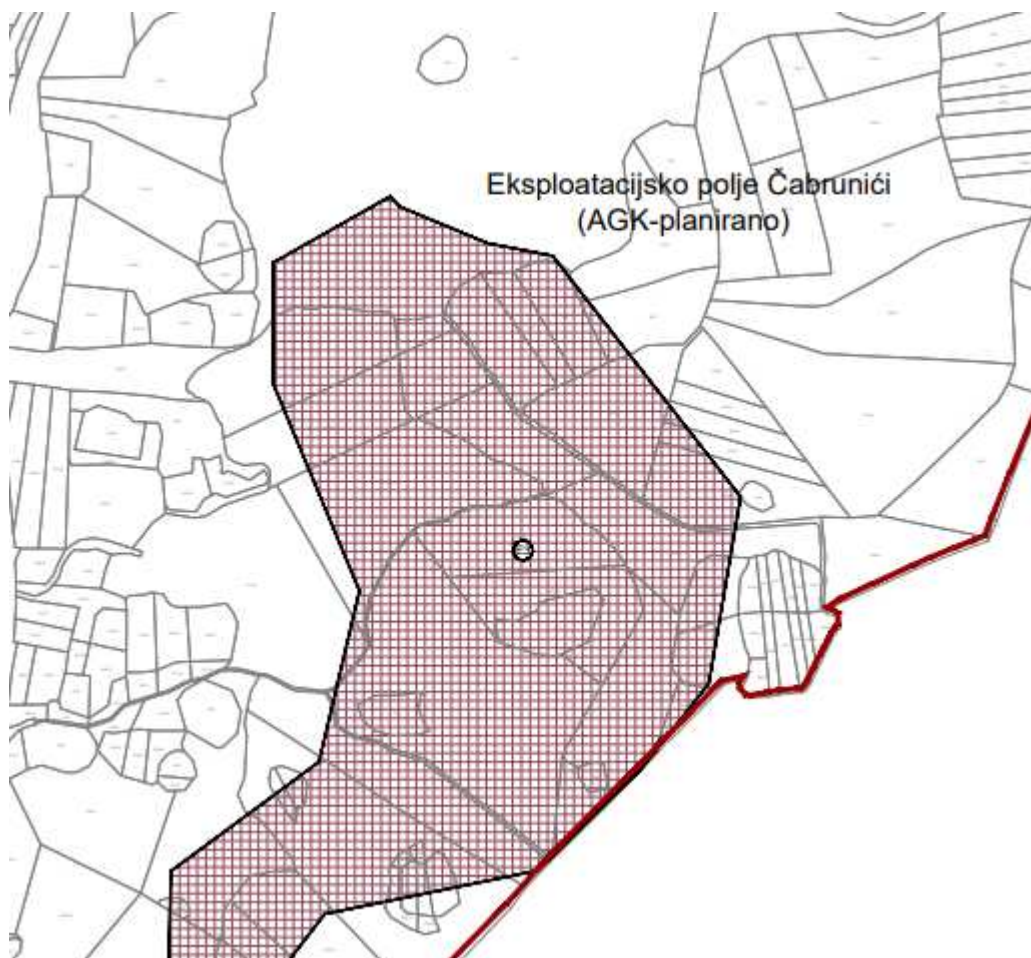
3.1. Planski status

Izvor podataka: Općina Bale, GRad Vodnjan

Namjena zemljišta definirana je Izmjenom I i dopunom Prostornog plana uređenja Općine Bale (Službeni glasnik Općine Bale 4/21 , 08/24)

Županija:	ISTARSKA ŽUPANIJA		
Općina:	OPĆINA BALE-VALLE		
Načelnik:	Edi Pastrovicchio		
Naziv prostornog plana:	Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Bale		
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE		
Broj kartografskog prikaza:	1 .	Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 25000
Odluka predstavničkog tijela o izradi prostornog plana (službeno glasilo):		Odluka predstavničkog tijela o donošenju prostornog plana (službeno glasilo):	
"Službeni glasnik Općine Bale", br. 4/17 i 2/21		"Službeni glasnik Općine Bale", br. 4/21	

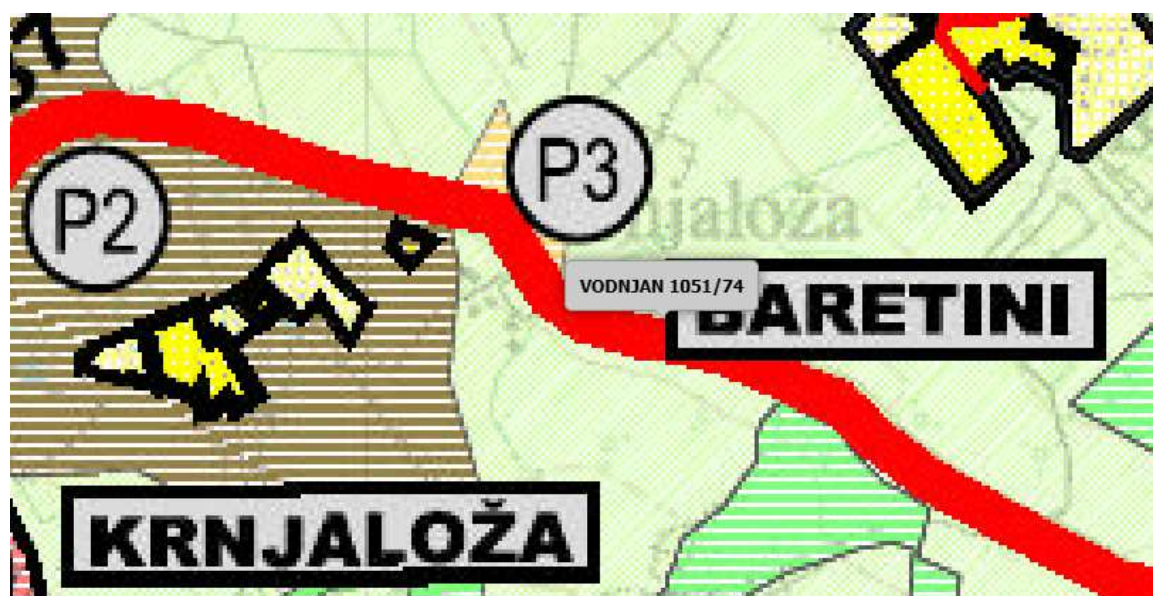
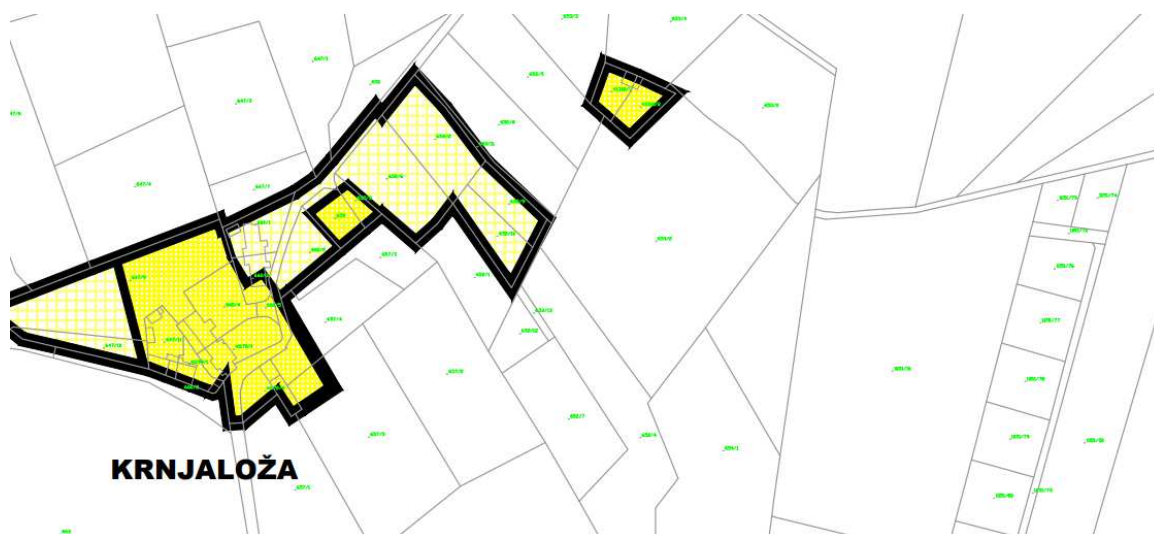





Županija:	ISTARSKA	Općina:	BALE
Naziv prostornog plana:	PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE BALE V. Izmjene i dopune		
Naziv kartografskog prikaza:	GRAĐEVINSKA PODRUČJA		
Broj kartografskog prikaza:	4.E	Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 5 000
Odluka o izradi plana:	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:		
Službene novine Općine Bale 07/21, 6/22	Službene novine Općine Bale 08/24		

Namjena zemljišta definirana je Prostornim planom uređenja Grada Vodnjan („Službene novine GradaVodnjan-Dignano“ br. 04/07, 05/12, 06/13, 01/15, 06/15, ispr. 07/15, 12/18, 06/19, i 05/23))




PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - BALE, VODNJAN







VIII. IZMJENE I DOPUNE PPUG VODNJANA - DIGNANO

Županija/Grad Zagreb:	ISTARSKA ŽUPANIJA	
Općina/grad:	GRAD VODNJAN - DIGNANO	
Naziv prostornog plana:	VIII. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA VODNJANA - DIGNANO	
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza:	1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:25000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo):	"Službene novine Grada Vodnjana - Dignano" br.12/21 i 16/21	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): "Službene novine Grada Vodnjana - Dignano" br.05/23

POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE

-  OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO
-  VRIJEDNO OBRADIVO TLO
-  OSTALA OBRADIVA TLA

ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE

-  ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE
-  ZAŠTITNA ŠUMA
-  ŠUMA POSEBNE NAMJENE
-  OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

3.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

LOKACIJA BALE

Zemljišta su neizgrađena, nepravilnog oblika . Nisu komunalno opremljena . Mikro okolica su neizgrađena zemljišta . Nemaju pristup na javnu površinu .

LOKACIJA VODNJAN

Zemljište je neizgrađeno, trapeznog oblika . Nije komunalno opremljeno . Mikro okolica su neizgrađena zemljišta, stambeni objekti , poljoprivredna gospodarstva . Ima pristup na javnu površinu k.č. 1047/68 k.o. Vodnjan - . ŽUPANIJSKA CESTA – JAVNA CESTA ŽC5187 .JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI U NEOTUĐIVOM VLASNIŠTVU REPUBLIKA HRVATSKA - upravlja ŽUPANIJSKA UPRAVA ZA CESTE ISTARSKE ŽUPANIJE





3.3. Buka, zagađenje

Nema izraženijeg izvora buke i zagađanja na lokaciji.

3.4. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta

Zemljišta se nalazi izvan građevinskog područja naselja. Na lokaciji Bale u području PŠ – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, a na lokaciji Vodnjan Š2 zaštitna šuma.

SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE BALE

2.3.4. Poljoprivredne građevine na poljoprivrednom zemljištu

Članak 62.

Pojedinačne poljoprivredne građevine mogu se graditi samo na pojedinačnim česticama poljoprivrednog zemljišta čija je površina veća od 5000 m², i to izvan prostora ograničenja utvrđenog člankom 45. Zakona o prostornom uređenju (ZOP). Osobito vrijedno obradivo tlo (P1) obuhvaća prvenstveno površine za uzgoj višegodišnjih kultura (vinogradi, voćnjaci, maslinici), kao i meliorirane, odnosno navodnjavane poljoprivredne površine. Na osobito vrijednim obradivim tlima utvrđenim ovim PPUO-om mogu se

planirati slijedeći zahvati u prostoru: staklenici i plastenici s pratećim poljoprivrednim objektima za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda na kompleksima ne manjim od 20.000 m², objekti za uzgoj stoke na kompleksima ne manjim od 100.000 m², vinogradarsko-vinarski pogoni na kompleksima ne manjim od 100.000 m². Na osobito vrijednim obradivim tlima utvrđenima ovim PPUO-om isključuje se mogućnost građenja stambeno-gospodarskih građevina za vlastite potrebe i turizma na seoskim gospodarstvima, kao i izgradnje malih gospodarskih objekata (pomoćnih građevina za držanja alata i strojeva, poljoprivredne opreme i sl.). Vrijedno obradivo tlo (P2) obuhvaća prvenstveno poljoprivredne površine namijenjene uzgoju maslina, vinove loze, žitarica, industrijskih kultura, povrtlarskih kultura te krmnog bilja, a u načelu je grupirano oko ruralnih naselja u relativno homogenom obliku (ruralno područje naselja). Na vrijednim obradivim tlima utvrđenim ovim PPUO-om mogu se planirati slijedeći zahvati u prostoru: staklenici i plastenici s pratećim poljoprivrednim objektima za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda na kompleksima ne manjim od 10.000 m², objekti za uzgoj stoke na kompleksima ne manjim od 50.000 m², peradarske farme na kompleksima ne manjim od 20.000 m², vinogradarsko-vinarski pogoni na kompleksima ne manjim od 20.000 m². Ostalo obradivo tlo (P3) obuhvaća izdvojene obradive površine manjeg gospodarskog značaja. Na ostalim obradivim tlima utvrđenim ovim PPUO-om mogu se planirati slijedeći zahvati u prostoru: staklenici i plastenici s pratećim poljoprivrednim objektima za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda na kompleksima ne manjim od 5.000 m², objekti za uzgoj stoke na kompleksima ne manjim od 10.000 m², peradarske farme na kompleksima ne manjim od 5.000 m², vinogradarsko-vinarski pogoni na kompleksima ne manjim od 10.000 m².

Službene novine Grada Vodnjan - Dignano

Članak 104. Brisan.

Šumarstvo i lovstvo

Članak 104a.

(1) Područja koja su ovim Planom predviđena kao šume mogu se koristiti isključivo na način određen važećim propisima iz šumarstva.

(2) U planiranom šumskom području ne dozvoljava se gradnja građevina, osim građevina infrastrukture i onih koje su dozvoljene važećim Zakonom o šumama.

(3) Na području Grada Vodnjana, razgraničena su slijedeća šumska područja:

- šume gospodarske namjene (Š1),*
- zaštitne šume (Š2),*
- šume posebne namjene*
- pejzažno-rekreacijska šuma La Torre Barbariga (Š3).*

(4) Područja šuma gospodarske namjene (Š1) obuhvaćaju najveći dio ukupnog šumskog resursa, a namijenjena su isključivo gospodarskom korištenju za proizvodnju šumskih proizvoda. Na području šuma gospodarske namjene mogu se graditi građevine potrebne za gospodarenje šumom, te sve potrebne prometne građevine (interventni putovi) i građevine i mreže infrastrukture, u skladu s uvjetima iz ovog Plana, ukoliko njihova izgradnja nije moguća izvan šuma.

(5) Područja zaštitnih šuma (Š2) obuhvaćaju najmanji dio šumskog resursa a temeljna im je namjena zaštita poljoprivrednog i drugog zemljišta, voda, erozijskih zona, naselja i slično. Na području zaštitnih šuma nije moguća nikakva gradnja osim građevina i mreža infrastrukture, u skladu s uvjetima iz ovog Plana, ukoliko njihova izgradnja nije moguća izvan šuma.

(6) Područja šuma posebne namjene (Š3) teritorijalno su razgraničena od ostatka šumskog resursa a namijenjena su prvenstveno za održavanje ekoloških vrijednosti prostora, odmor i rekreaciju te oplemenjivanje krajobraza.

3.5. Procjena fizičkih i tranzicijskih rizika nekretnine

Fizički rizici, prema Vodiču klimatskim i ekološkim rizicima koji je objavila Europska središnja banka u svibnju 2020., odnose se na financijski utjecaj klimatskih promjena koje uključuju i sve češće ekstremne vremenske uvjete, a kategorizirani su kao:

- akutni (kada proizlaze iz ekstremnih klimatskih uvjeta kao što su suše, poplave i oluje) i
- kronični (koji nastaju od progresivnih klimatskih promjena kao što je povećanje temperature, povećanje razine mora i sl.).

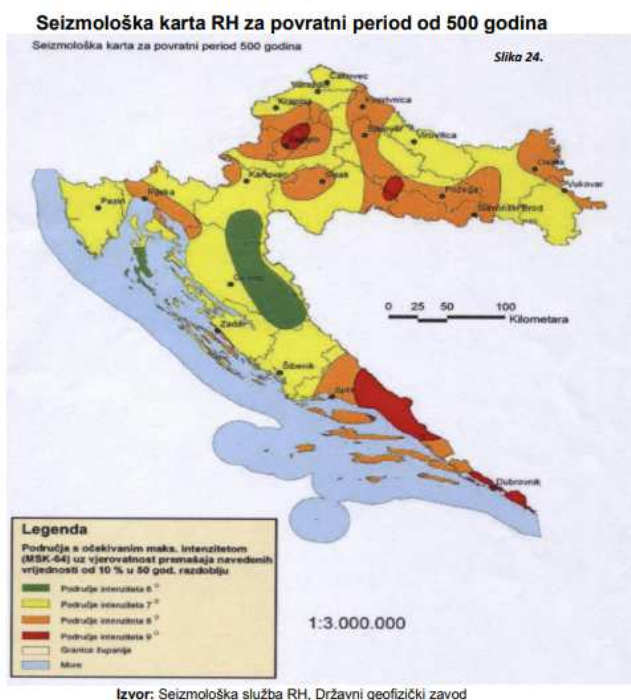
Akutni fizički rizici klimatskih promjena:	Kronični fizički rizici klimatskih promjena:
temperaturni ekstremi olujna nevremena super oluje poplave požari suše toplinski valovi	povećanje prosječne globalne temperature gubitak biološke raznolikosti smanjena dostupnost vode porast razine mora smanjenje produktivnosti tla

Slika 2. Akutni i kronični fizički rizici klimatskih promjena

Osnovnu značajku podneblju istarskoga poluotoka daje sredozemna klima . Glavna su joj obilježja topla i suha ljeta, s prosječnim brojem od gotovo 2.400 sunčanih sati godišnje. Zime su blage i ugodne, a snijeg je rijetka pojava. Rizik za pojavu suše

obzirom na učestalost bezoborinskih dana tijekom godine na cijelom području županije je relativno velik, posebno u ljetnim mjesecima srpnju i kolovozu. Područje cijele županije pripada istoj klimatskoj zoni promjene učestalosti padanja snijega i maksimalnog pokrivača s nadmorskom visinom. Svakih 100 m visine može se očekivati oko 4 dana više s padanjem snijega godišnje i oko 17 cm više maksimalne visine snježnog pokrivača za 50- godišnji povratni period. Opasnost od olujnog vjetrova prisutna je na cijelom području Županije, a poglavito je ugroženo zapadno i južno obalno područje (naročito autokampovi i turistička naselja). Pojavnost je rijetka, ali ipak moguća, naročito u ljetnim mjesecima. Veliku štetu mogli bi pretrpjeti i plastenici (povrtlarske kulture), kao i nasadi voćnjaka i vinograda na cijelom području. ugrožene mogu biti i proizvodne hale sa lošim krovnim konstrukcijama.

Seizmološki rizik po život ljudi i materijalna dobra



Po karti očekivanih maksimalnih intenziteta potresa za povratno razdoblje 500 godina, područje Županije nalazi se u seizmičkom području intenziteta VII° MSK. Prema karti potresnog rizika Republike Hrvatske za povratno razdoblje od 500 godina, područje Istarske županije nalazi se u području intenziteta potresa 7° po MSK ljestvici. Samo se nekoliko km² na krajnjem sjeveroistočnom dijelu nalazi u području intenziteta 8° MSK, a kako se radi o nenaseljenom i brdskom području Ćićarije, ova je ugroza zanemariva. Premda očekivani intenzitet potresa i njihova pojavnost nisu veliki, potres u Istarskoj županiji predstavlja veliki rizik. U slučaju nastanka potresa od 7° MSK moguća su teška oštećenja sa rušenjem dijelova zgrade, dimnjaka, nastanak odrona, klizišta kao i pukotina na cestama. Najugroženije dijelove predstavljaju urbane sredine, prioritetno na središnjem i sjeveroistočnom dijelu Županije.

Intenzivna insolacija i niski postotak vlažnosti zraka utječu na povećanje požarne ugroženosti u cijeloj Županiji, osobito u ljetnom razdoblju. Temperature su u ljetnom razdoblju prilično ujednačene na području cijele Županije (osim Ćićarije i Učke). Kretanje temperature utječe na povećanje požarne ugroženosti u cijeloj Županiji, osobito u ljetnom razdoblju.

Za predmetnu lokaciju nisu realni, niti utvrđeni izraženi akutni fizički rizici i kronični fizički rizici klimatskih promjena.

Rizik od riječne poplave – ne postoji

Rizik od bujice – vrlo nizak

Rizik od podizanja razine mora – ne postoji

Rizik od požara – vrlo nizak

Rizik od oluje – umjeren do vrlo nizak

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

4.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² korisne površine iste.

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.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) 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 više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Sukladno Zakonu i Pravilniku za procjenu vrijednosti zemljišta sa objektom izabire se:

- **POREDBENA METODA** kao poredbene nekretnine uzimaju se zemljišta sličnih obilježja na području OPĆINE BALE I GRADA VODNJAN

4.1.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

Obilježja zemljišta KOJE SE PROCJENJUJE

kategorija zemljišta	IV kategorija
vrsta	NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Kategorije zemljišta prema Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14) su:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

4.1.2. Poredbene nekretnine-opis

USPOREDBA 1



Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2325316
Datum pregleda	9.7.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (
ID PN (PU)	5523844
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.06.2025
Površina u prometu	9.628,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	29.101,00
Datum ugovora	20.11.2024
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.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GOLAŠ - GOSPODARSKA ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

k.č.541/2, 530, 542,543 k.o.Bale

Površina u prometu :9628 m²

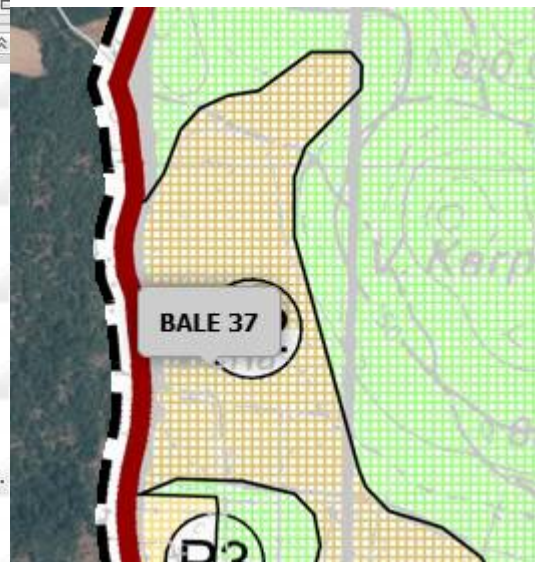
Datum kupoprodaje : 20.11.2024.

Kupoprodajna cijena : 29.101, EUR- 3,02 EUR/m²

USPOREDBA 2



Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2311093
Datum pregleda	9.7.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5525626
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.05.2025
Površina u prometu	4.172,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	5.000,00
Datum ugovora	07.10.2024
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	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GOLAŠ - GOSPODARSKA ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE



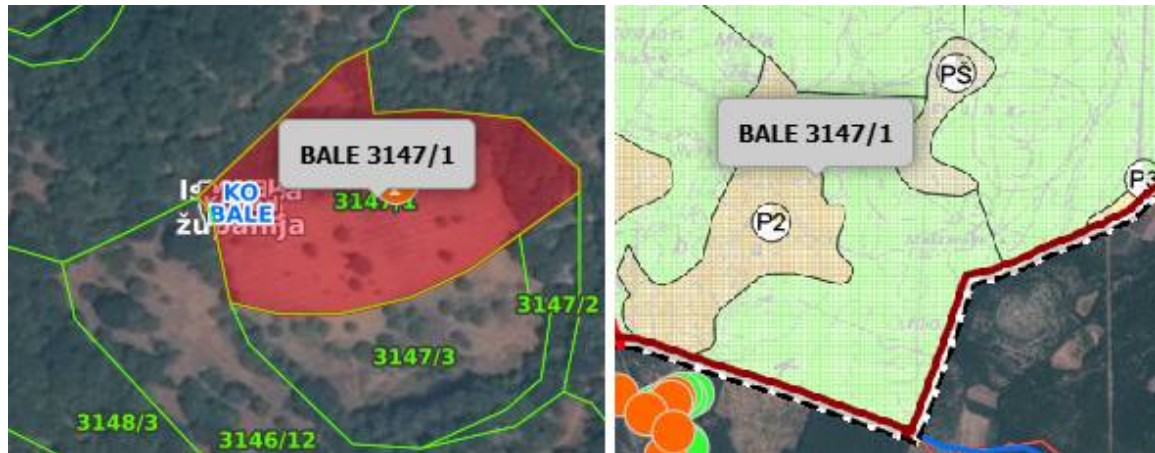
k.č. 37,32/2 k.o. Bale

Površina u prometu : 4172m²

Datum kupoprodaje : 07.10.2024.

Kupoprodajna cijena :5.000,00 EUR – 1,20 EUR/m²

USPOREDBA 3



Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2163720
Datum pregleda	9.7.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5322284
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.08.2024
Površina u prometu	4.927,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	13.500,00
Datum ugovora	27.06.2024
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	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KRMED - GOSPODARSKA ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

k.č. 3147/1 k.o. Bale

Površina u prometu: 4927 m²

Datum kupoprodaje : 27.06.2024.

Kupoprodajna cijena : 13.500,00 EUR – 2,74 EUR/m²

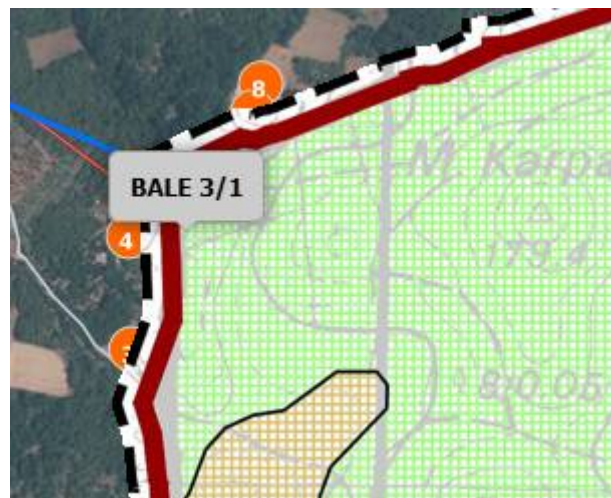
USPOREDBA 4



Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2311308
Datum pregleda	9.7.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5553883
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.05.2025
Površina u prometu	4.168,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	4.501,44
Datum ugovora	03.05.2024
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	<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GOLAŠ - GOSPODARSKA ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKJE NAMJENE



k.č. 1/4,3/1 k.o. Bale

Površina u prometu: 4168 m²

Datum kupoprodaje : 03.05.2024.

Kupoprodajna cijena : 4.501,44 EUR – 1,08 EUR/m²

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - BALE, VODNJAN

EL.BROJ: 10-07/2025

USPOREDBA 5



Informacije	
Šumsko zemljište (ŠZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2325311
Datum pregleda	9.7.2025.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (ŠZ)
ID PN (PU)	5448567
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.06.2025
Površina u prometu	5.900,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	5.000,00
Datum ugovora	11.12.2024
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	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	BALE - GOSPODARSKA ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

k.č. 5009/6 k.o. Bale

Površina u prometu: 5900 m²

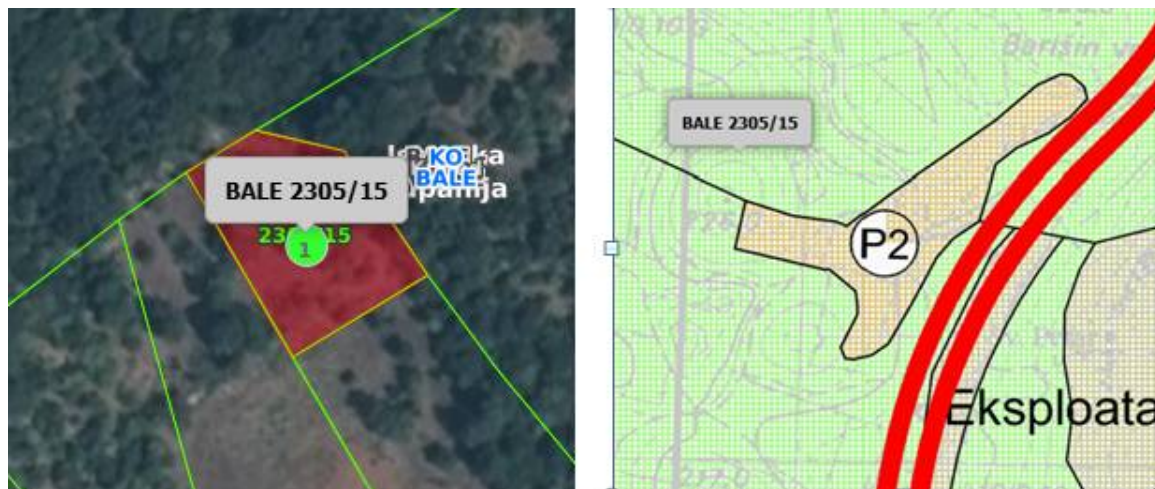
Datum kupoprodaje : 11.12.2024.

Kupoprodajna cijena : 5.000,00 EUR – 0,85 EUR/m²

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - BALE, VODNJAN

EL.BROJ: 10-07/2025

USPOREDBA 6



Informacije		
Šumsko zemljište (SZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2294923
Datum pregleda		9.7.2025.
Vrsta nekretnine		ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)		5459056
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		21.04.2025
Površina u prometu		9.620,00
Vrijednost nekretnine (KN)		
Vrijednost nekretnine (EUR)		10.000,00
Datum ugovora		02.10.2024
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.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		KRMED - GOSPODARSKA ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

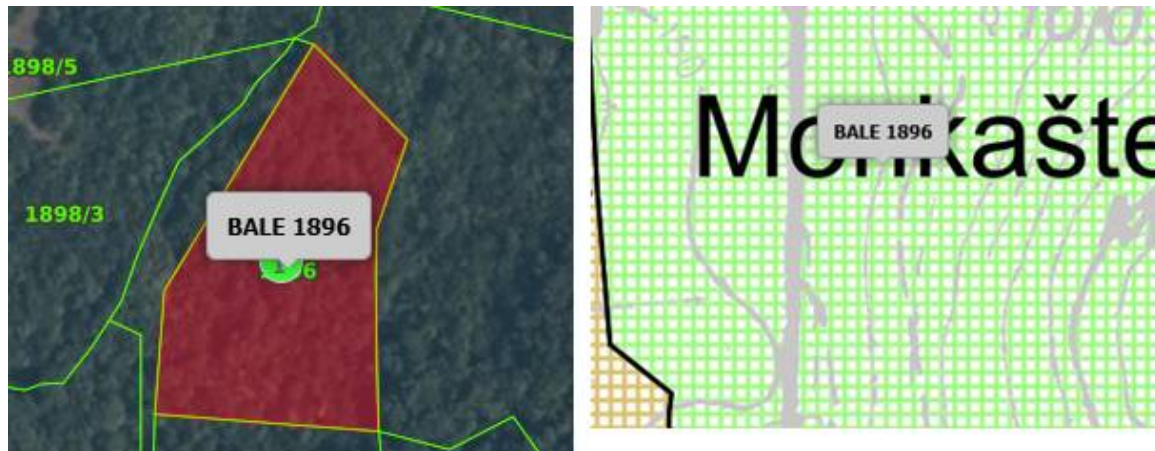
k.č. 2305/15 k.o. Bale

Površina u prometu: 9620 m²

Datum kupoprodaje : 02.10.2024.

Kupoprodajna cijena : 10.000,00 EUR – 1,04 EUR/m²

USPOREDBA 7



Informacije	
Šumsko zemljište (ŠZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2310867
Datum pregleda	9.7.2025.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (ŠZ)
ID PN (PU)	5454423
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.05.2025
Površina u prometu	5.432,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	16.836,10
Datum ugovora	17.09.2024
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	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KRMED - GOSPODARSKA ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š15 - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

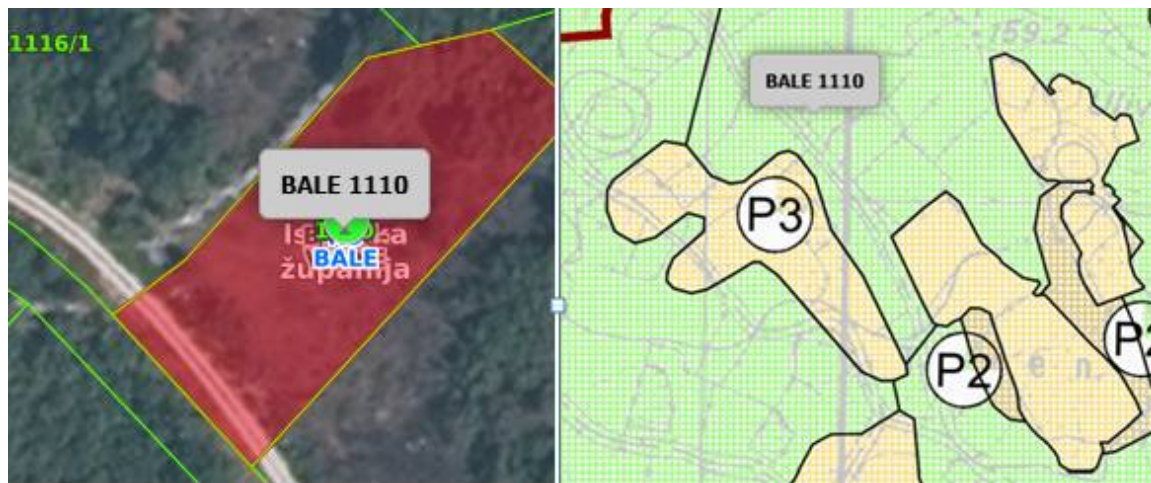
k.č.1896 k.o. Bale

Površina u prometu: 5432 m²

Datum kupoprodaje : 17.09.2024.

Kupoprodajna cijena : 16.836,10 EUR – 3,10 EUR/m²

USPOREDBA 8



Informacije		
Šumsko zemljište (SZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1971789
Datum pregleda		9.7.2025.
Vrsta nekretnine		ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)		5065940
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		20.10.2023
Površina u prometu		17.817,00
Vrijednost nekretnine (KN)		105.483,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		14.000,00
Datum ugovora		09.08.2023
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	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		BALE - GOSPODARSKA ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

k.č. 1110 k.o. Bale

Površina u prometu: 17.817 m²

Datum kupoprodaje : 09.08.2023.

Kupoprodajna cijena : 14.000,00 EUR – 0,79 EUR/m²

USPOREDBA 9



Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2310829
Datum pregleda	10.7.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5411059
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.05.2025
Površina u prometu	1.342,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	3.000,00
Datum ugovora	09.09.2024
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.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KRMED - GOSPODARSKA ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

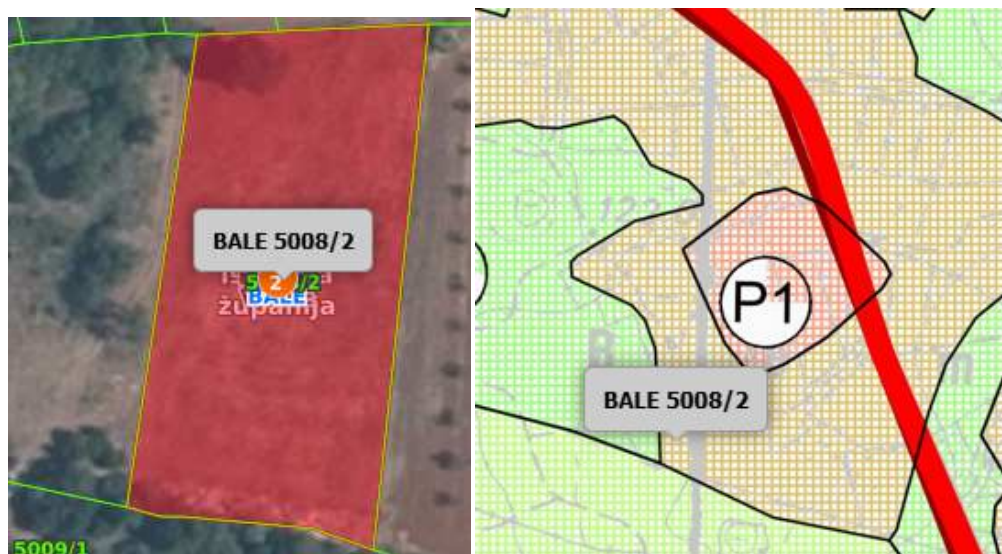
k.č. 1754/7 k.o. Bale

Površina u prometu: 1342 m²

Datum kupoprodaje : 09.09.2024.

Kupoprodajna cijena : 3.000,00 EUR – 2,24 EUR/m²

USPOREDBA 10



Informacije		
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2146241
Datum pregleda		10.7.2025.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		5291666
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		16.07.2024
Površina u prometu		2.967,00
Vrijednost nekretnine (KN)		
Vrijednost nekretnine (EUR)		8.000,00
Datum ugovora		20.05.2024
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.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		BALE - GOSPODARSKA ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

k.č. 5008/2 k.o. Bale

Površina u prometu: 2967 m²

Datum kupoprodaje : 20.05.2024.

Kupoprodajna cijena : 8.000,00 EUR – 2,70 EUR/m²

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - BALE, VODNJAN

EL.BROJ: 10-07/2025

USPOREDBA 11



Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1979531
Datum pregleda		10.7.2025.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		5092265
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		01.11.2023
Površina u prometu		2.967,00
Vrijednost nekretnine (KN)		33.905,25
Vrijednost nekretnine (EUR)		4.500,00
Datum ugovora		14.09.2023
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		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		BALE - GOSPODARSKA ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

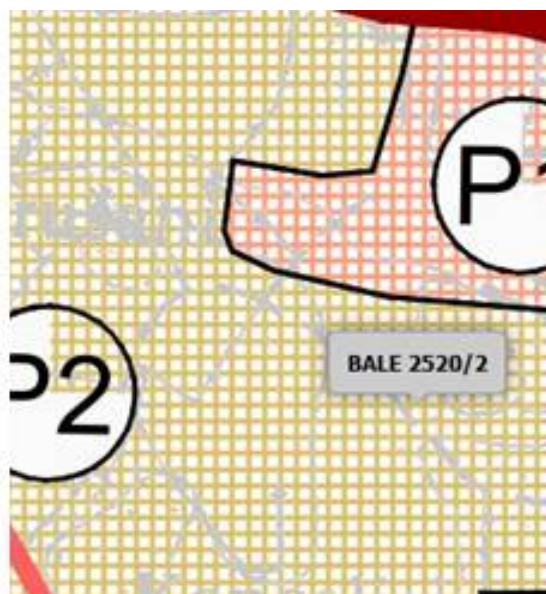
k.č. 5008/2 k.o. Bale

Površina u prometu: 2967 m²

Datum kupoprodaje : 14.09.2023.

Kupoprodajna cijena : 4.500,00 EUR – 1,52 EUR/m²

USPOREDBA 12



Informacije		
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2081217
Datum pregleda		10.7.2025.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		5241600
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		21.03.2024
Površina u prometu		2.248,00
Vrijednost nekretnine (KN)		
Vrijednost nekretnine (EUR)		6.000,00
Datum ugovora		19.03.2024
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.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		KRMED - GOSPODARSKA ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

k.č. 2520/2 k.o. Bale

Površina u prometu: 2248 m²

Datum kupoprodaje : 19.03.2024.

Kupoprodajna cijena : 6.000,00 EUR – 2,67 EUR/m²

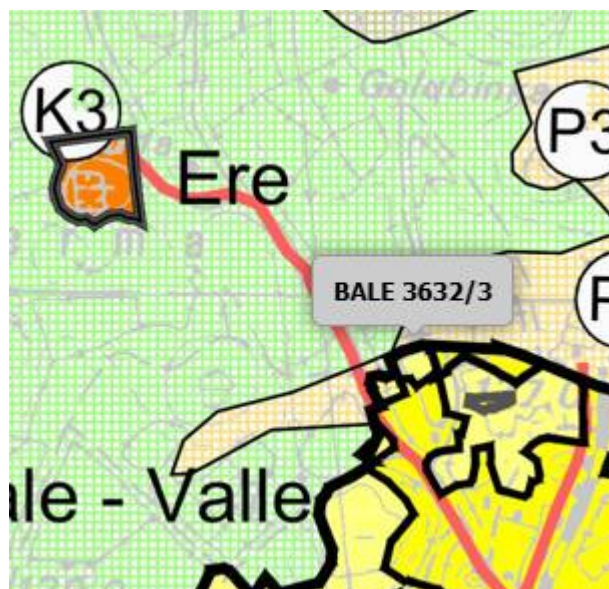
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - BALE, VODNJAN

EL.BROJ: 10-07/2025

USPOREDBA 13



Informacije		
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2040001
Datum pregleda		10.7.2025.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		5170931
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		12.02.2024
Površina u prometu		5.834,00
Vrijednost nekretnine (KN)		103.222,65
Vrijednost nekretnine (EUR)		13.700,00
Datum ugovora		04.12.2023
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.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		BALE - GOSPODARSKA ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE



k.č. 3632/3, 3632/1, 3632/2 k.o. Bale

Površina u prometu: 5834 m²

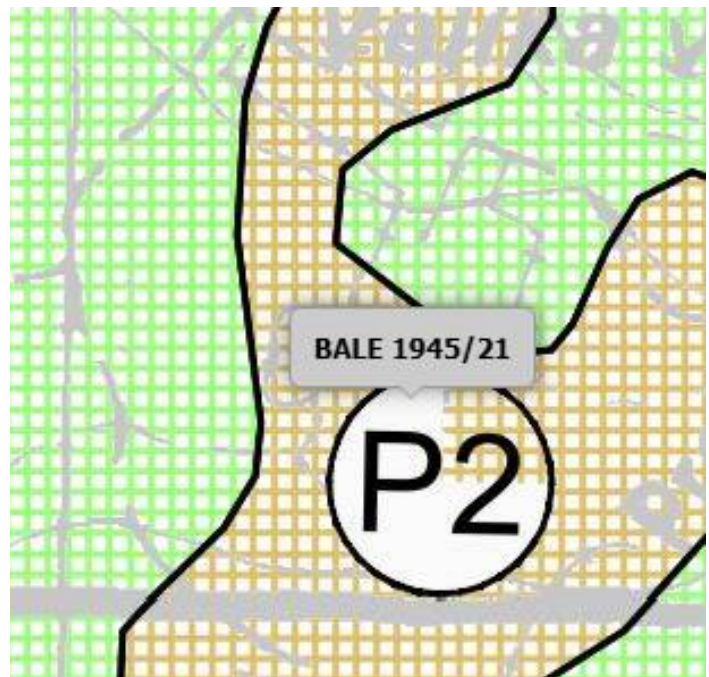
Datum kupoprodaje : 04.12.2023.

Kupoprodajna cijena : 13.700,00 EUR – 2,35 EUR/m²

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - BALE, VODNJAN

EL.BROJ: 10-07/2025

USPOREDBA 14



Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2039959
Datum pregleda	10.7.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5144163
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.02.2024
Površina u prometu	9.656,00
Vrijednost nekretnine (KN)	150.690,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	20.000,00
Datum ugovora	16.11.2023
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	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KRMED - GOSPODARSKA ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

k.č. 1945/20, 1945/21 k.o.

Bale

Površina u prometu: 9656
m²

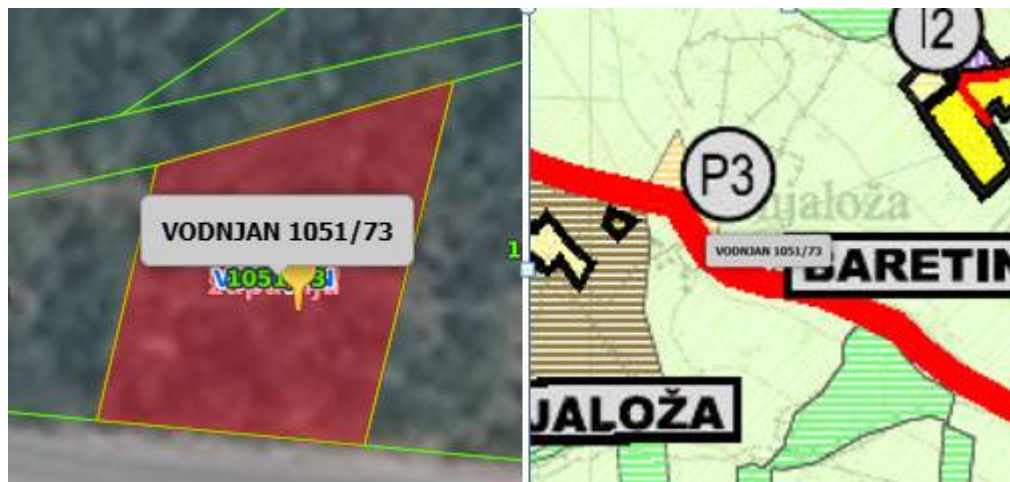
Datum kupoprodaje :
16.11.2023.

Kupoprodajna cijena :
20.000,00 EUR –2,07
EUR/m²

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - BALE, VODNJAN

EL.BROJ: 10-07/2025

USPOREDBA 1



Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2098147
Datum pregleda	9.7.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5183133
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.04.2024
Površina u prometu	412,00
Vrijednost nekretnine (KN)	82.879,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	11.000,00
Datum ugovora	22.09.2023
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.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GAJANA, PEROJ - ZAŠTITNA ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š2S - ZAŠTITNA ŠUMA

k.č. 1051/73 k.o. Vodnjan

Površina u prometu: 412 m²

Datum kupoprodaje : 22.09.2023.

Kupoprodajna cijena : 11.000,00 EUR –26,70 EUR/m²

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - BALE, VODNJAN

EL.BROJ: 10-07/2025

USPOREDBA 2



Informacije		
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2332705
Datum pregleda		9.7.2025.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		5579399
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		27.06.2025
Površina u prometu		1.392,00
Vrijednost nekretnine (KN)		
Vrijednost nekretnine (EUR)		10.000,00
Datum ugovora		11.06.2025
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.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		GAJANA, PEROJ - ZAŠTITNA ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		Š2S - ZAŠTITNA ŠUMA

k.č. 1047/127 k.o. Vodnjan

Površina u prometu: 1392 m²

Datum kupoprodaje : 11.06.2025.

Kupoprodajna cijena : 10.000,00 EUR – 7,18 EUR/m²

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - BALE, VODNJAN

EL.BROJ: 10-07/2025

USPOREDBA 3



Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2291754
Datum pregleda	9.7.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5431380
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.04.2025
Površina u prometu	686,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	6.000,00
Datum ugovora	03.05.2024
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	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VODNJAN - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2S - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

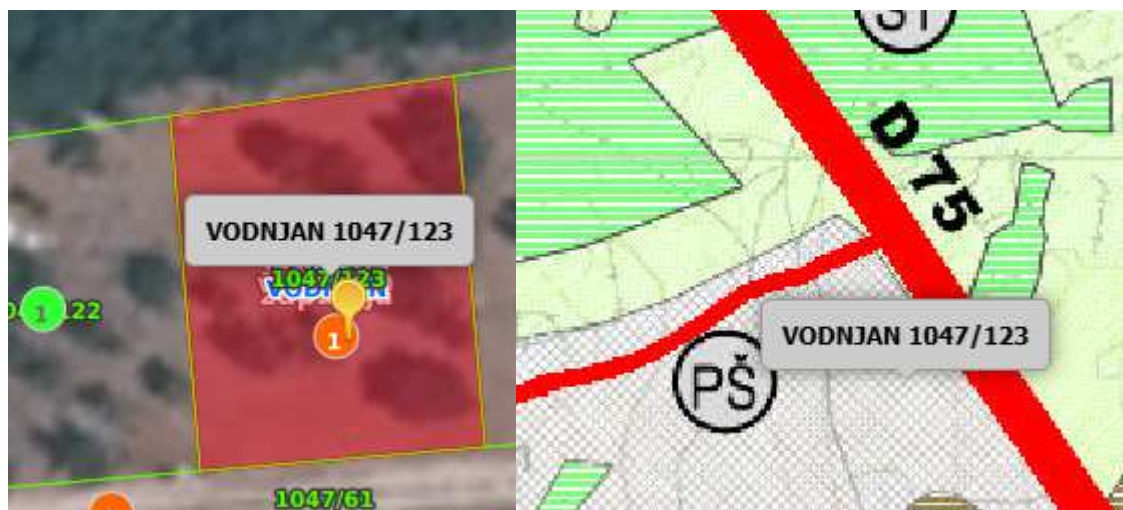
k.č. 1047/126 k.o. Vodnjan

Površina u prometu: 686 m²

Datum kupoprodaje : 03.05.2024.

Kupoprodajna cijena : 6.000,00 EUR – 8,75 EUR/m²

USPOREDBA 4



Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2285023
Datum pregleda	9.7.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (P;
ID PN (PU)	5521025
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.04.2025
Površina u prometu	1.638,00
Vrijednost nekretnine (KN)	135.621,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	18.000,00
Datum ugovora	14.03.2025
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	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VODNJAN - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P25 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

k.č. 1047/123 k.o. Vodnjan

Površina u prometu: 1638 m²

Datum kupoprodaje : 14.03.2025.

Kupoprodajna cijena : 18.000,00 EUR – 10,99 EUR/m²

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - BALE, VODNJAN

EL.BROJ: 10-07/2025

USPOREDBA 5



Informacije	
Šumsko zemljište (SZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2035005
Datum pregleda	9.7.2025.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	5195774
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.02.2024
Površina u prometu	681,00
Vrijednost nekretnine (KN)	37.672,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	5.000,00
Datum ugovora	15.09.2023
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	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VODNJAN - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P25 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

k.č. 1047/133 k.o. Vodnjan

Površina u prometu: 681 m²

Datum kupoprodaje 15.09.2023.

Kupoprodajna cijena : 5.000,00 EUR – 7,34 EUR/m²

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - BALE, VODNJAN

EL.BROJ: 10-07/2025

USPOREDBA 6



Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2302514
Datum pregleda	9.7.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5544272
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.05.2025
Površina u prometu	1.149,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	9.000,00
Datum ugovora	12.09.2024
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.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VODNJAN - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2S - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

k.č. 1047/112 k.o. Vodnjan

Površina u prometu: 1149 m²

Datum kupoprodaje : 12.09.2024.

Kupoprodajna cijena : 9.000,00 EUR – 7,38 EUR/m²

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - BALE, VODNJAN

EL.BROJ: 10-07/2025

USPOREDBA 7



Informacije		
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	2313089
	Datum pregleda	9.7.2025.
	Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
	ID PN (PU)	5555603
	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.05.2025
	Površina u prometu	1.023,29
	Vrijednost nekretnine (KN)	
	Vrijednost nekretnine (EUR)	6.000,00
	Datum ugovora	18.03.2025
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	<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
	Status podatka	PREUZETO OD PU
	Cjenovni blok	GAJANA, PEROJ - ZAŠTITNA ŠUMA
	Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š2S - ZAŠTITNA ŠUMA



k.č. 457/7 k.o. Vodnjan

Površina u prometu: 1023,29 m²

Datum kupoprodaje 18.03.2025.

Kupoprodajna cijena : 6.000,00 EUR – 5,86 EUR/m²

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - BALE, VODNJAN

EL.BROJ: 10-07/2025

USPOREDBA 8



Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2331691
Datum pregleda	9.7.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5574073
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.06.2025
Površina u prometu	1.103,50
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	6.500,00
Datum ugovora	20.12.2024
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	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VODNJAN - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P25 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

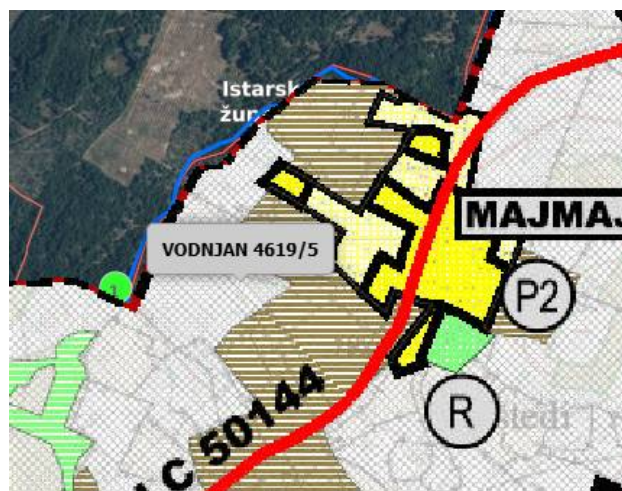
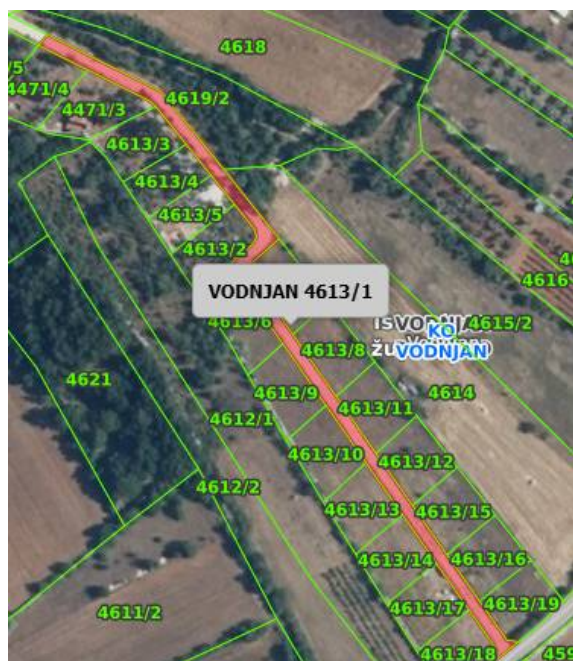
k.č. 2045/6 k.o.Vodnjan

Površina u prometu: 1103,50 m²

Datum kupoprodaje : 20.12.2024.

Kupoprodajna cijena : 6.500,00 EUR – 5,89 EUR/m²

USPOREDBA 9



PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - BALE, VODNJAN

EL.BROJ: 10-07/2025

Informacije		
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2322173
Datum pregleda		9.7.2025.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		5566717
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		04.06.2025
Površina u prometu		629,75
Vrijednost nekretnine (KN)		
Vrijednost nekretnine (EUR)		5.000,00
Datum ugovora		13.11.2024
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		NE 25 NE NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		VODNJAN - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		P2S - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

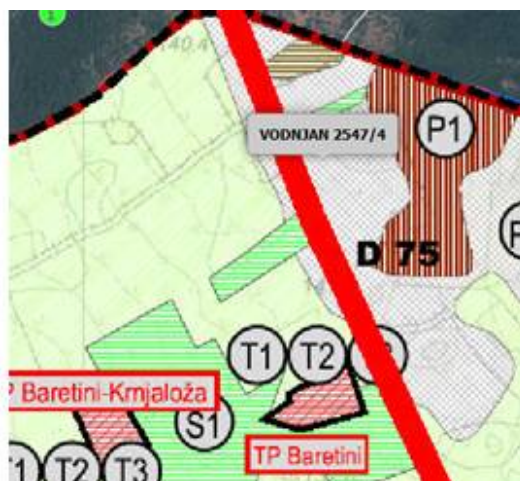
k.č. 4471/5, 4619/5, 4613/1 k.o. Vodnjan

Površina u prometu: 629,75 m²

Datum kupoprodaje : 13.11.2024.

Kupoprodajna cijena : 5.000,00 EUR – 7,94 EUR/m²

USPOREDBA 10



PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - BALE, VODNJAN

EL.BROJ: 10-07/2025

Informacije		
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2314186
Datum pregleda		9.7.2025.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		5556961
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		22.05.2025
Površina u prometu		536,00
Vrijednost nekretnine (KN)		
Vrijednost nekretnine (EUR)		1.500,00
Datum ugovora		24.10.2024
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.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		GAJANA, PEROJ - ZAŠTITNA ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		Š2S - ZAŠTITNA ŠUMA

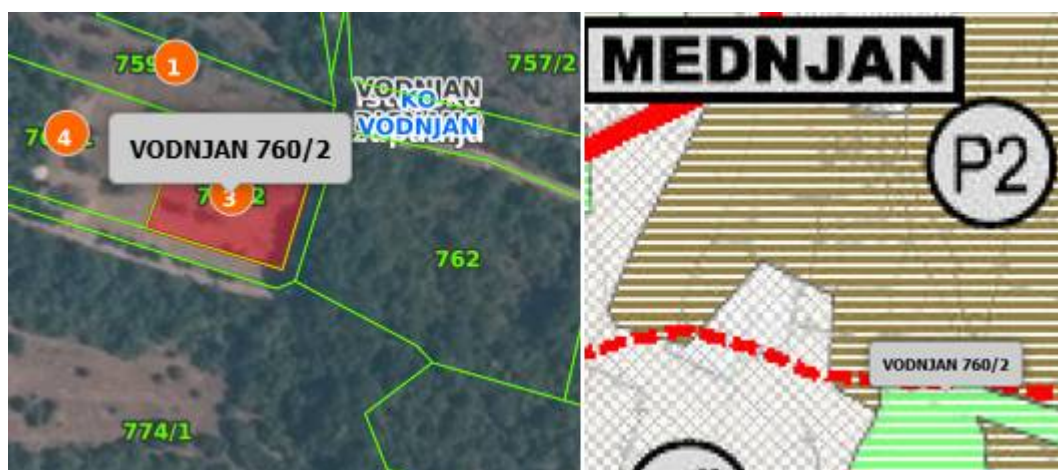
k.č. 2574/4 k.o. Vodnjan

Površina u prometu: 536 m²

Datum kupoprodaje : 24.10.2024.

Kupoprodajna cijena : 1.500,00 EUR –2,80 EUR/m²

USPOREDBA 12



PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - BALE, VODNJAN

EL.BROJ: 10-07/2025

Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2324775
Datum pregleda	9.7.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5569386
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.06.2025
Površina u prometu	1.277,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	2.500,00
Datum ugovora	19.09.2024
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-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	<ul style="list-style-type: none"> NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VODNJAN - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2S - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

k.č. 760/2 k.o. Vodnjan

Površina u prometu: 1277 m²

Datum kupoprodaje : 19.09.2024.

Kupoprodajna cijena : 2.500,00 EUR – 1,96 EUR/m²

INDEKSNI NIZOVI – ISTARSKA ŽUPANIJA										
Vrsta nekretnine	GODINA									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Građevinsko zemljište	100,00	106,40	114,30	109,84	110,44	116,40	130,42	136,56	134,18	127,47
Poljoprivredno zemljište	100,00	140,43	158,65	160,59	166,59	185,12	172,72	241,27	269,43	305,71
Šumsko zemljište	100,00	122,92	86,09	115,71	77,77	192,26	94,40	108,01	220,18	330,50
Stanovi/apartmani	100,00	100,00	100,00	89,66	114,75	112,69	138,61	142,62	164,39	193,02

<https://www.istra-istria.hr/>

4.1.3. Statistička obrada i izračun

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Vodnjan
Vrsta nekretnine	Negrađevinsko zemljište
zk.ul.br.	20116
zk.č.br.	1051/74
k.o.	Vodnjan
Posjedovni list broj	8651
k.č.br.	1051/74
k.o.	Vodnjan
Površina zemljišta	560,00 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	5.280,00 €
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	prosječna
Vlasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta	IV Kategorija zemljišta
Namjena zemljišta	Negrađevinsko zemljište
Indeks na dan procjene -Indeksni nizovi Istarska županija	330,50

Vodnjan					
Negrađevinsko zemljište					
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.
	ADRESA	VODNJAN	VODNJAN	VODNJAN	VODNJAN
	Z.K.Č.	1051/73	1047/127	1047/126	1047/123
	ZK. O.	VODNJAN	VODNJAN	VODNJAN	VODNJAN
	K.Č.	1051/73	1047/127	1047/126	1047/123
	K.O.	VODNJAN	VODNJAN	VODNJAN	VODNJAN
	VRSTA NEKRETNINE	ZE	ZE	ZE	ZE
	VRIJEDNOST NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	11.000,00 €	10.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	412,00 m2	1392,00 m2	686,00 m2	1638,00 m2
	JEDINIČNA CIJENA	26,70 €/m2	7,18 €/m2	8,75 €/m2	10,99 €/m2
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	22.09.2023.	11.06.2025.	03.05.2024.	14.03.2025.
	PROSTORNI PLAN	PPU Grada Vodnjan	PPU Grada Vodnjan	PPU Grada Vodnjan	PPU Grada Vodnjan
	UPU / DPU	/	/	/	/
	NAMJENA	Š2S	Š2S	PŠ	PŠ
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika	4 KATEGORIJA	4 KATEGORIJA	4 KATEGORIJA	4 KATEGORIJA
	CJENOVNI BLOK	GAJANE, PEROJ - ZAŠTITNA ŠUMA	GAJANE, PEROJ - ZAŠTITNA ŠUMA	VODNJAN-VRIJEDNO OBRADIVO TLO	VODNJAN-VRIJEDNO OBRADIVO TLO
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE				
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE				
	Indeks na dan transakcije	220,18	330,50	330,50	330,50
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,50	1,00	1,00	1,00
	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	40,08 €/m2	7,18 €/m2	8,75 €/m2	10,99 €/m2
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	10,14 €/m2			
	APSOLUTNO ODSUPANJE KN/ M2	29,93 €/m2	-2,96 €/m2	-1,40 €/m2	0,85 €/m2
	RELATIVNO ODSUPANJE	295,09%	-29,18%	-13,77%	8,33%
	ULAZI U PRORAČUN	NE	NE	DA	DA
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE			8,75 €/m2	10,99 €/m2
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA			1,95	0,71
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	11,21	STANDARDNA DEVIJACIJA		1,67
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	9,43 €/m2			

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - BALE, VODNJAN

5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
VODNJAN	VODNJAN	VODNJAN	VODNJAN	VODNJAN	VODNJAN	VODNJAN
1047/133	1047/112	457/7	2045/6	4471/5M 4610/5, 4613/1	2547/4	760/2
VODNJAN	VODNJAN	VODNJAN	VODNJAN	VODNJAN	VODNJAN	VODNJAN
1047/133	1047/112	457/7	2045/6	4471/5M 4610/5, 4613/1	2547/4	760/2
VODNJAN	VODNJAN	VODNJAN	VODNJAN	VODNJAN	VODNJAN	VODNJAN
ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE
5.000,00 €	9.000,00 €	6.000,00 €	6.500,00 €	5.000,00 €	1.500,00 €	2.500,00 €
681,00 m2	1149,00 m2	1023,29 m2	1103,50 m2	629,75 m2	536,00 m2	1277,00 m2
7,34 €/m2	7,83 €/m2	5,86 €/m2	5,89 €/m2	7,94 €/m2	2,80 €/m2	1,96 €/m2
15.09.2023.	12.09.2024.	18.03.2025.	20.12.2024.	13.11.2024.	24.10.2024.	19.09.2024.
PPU Grada Vodnjan	PPU Grada Vodnjan	PPU Grada Vodnjan	PPU Grada Vodnjan	PPU Grada Vodnjan	PPU Grada Vodnjan	PPU Grada Vodnjan
/	/	/	/	/	/	/
PŠ	PŠ	Š2S	P2S	P2S	Š1S	P2S
4 KATEGORIJA	4 KATEGORIJA	4 KATEGORIJA	4 KATEGORIJA	4 KATEGORIJA	4 KATEGORIJA	4 KATEGORIJA
VODNJAN-VRIJEDNO OBRADIVO TLO	VODNJAN-VRIJEDNO OBRADIVO TLO	GAJANE, PEROJ - ZAŠTITNA ŠUMA	VODNJAN-VRIJEDNO OBRADIVO TLO	VODNJAN-VRIJEDNO OBRADIVO TLO	FAŽANA, VODNAN, GAKANA, PEROJ- GOSPODARSKA ŠUMA	VODNJAN-VRIJEDNO OBRADIVO TLO
DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
220,18	330,50	330,50	305,71	305,71	330,50	305,71
1,50	1,00	1,00	1,08	1,08	1,00	1,08
11,02 €/m2	7,83 €/m2	5,86 €/m2	6,37 €/m2	8,58 €/m2	2,80 €/m2	2,12 €/m2
0,88 €/m2	-2,31 €/m2	-4,28 €/m2	-3,78 €/m2	-1,56 €/m2	-7,35 €/m2	-8,03 €/m2
8,65%	-22,78%	-42,20%	-37,22%	-15,38%	-72,41%	-79,13%
DA	DA	NE	NE	DA	NE	NE
11,02 €/m2	7,83 €/m2			8,58 €/m2		
0,77	5,34			2,43		
17,74%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA					3,35

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - BALE, VODNJAN

EL.BROJ: 10-07/2025

Vodnjan							
Negrađevinsko zemljište							
NEKRETNINA					ZEMLJIŠTE		
Prosječna cijena					9,43 €/m2		
Ukupna površina zemljišta					560,00 m2		
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta				100,00%	560,00 m2		
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:							
				0,00%	0,00 m2		
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu				100,00%	9,43 €/m2		
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)					100,00%		
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE					5.283,34 €		
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST							
ODBICI							
Utjecaj buke		Neznatan: 0 %			0,00%		
Utjecaj zagađenja zraka		Nema: 0 %			0,00%		
UKUPNO ODBICI					0,00		
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA					IZNOS		
Teret služnosti				Nema	0,00 €		
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja					0,00 €		
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA					0,00 €		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA					5.283,34 €		
ZAOKRUŽENO					5.280,00 €		
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA					9,43 €/m2		

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Bale
Vrsta nekretnine	Negrađevinsko zemljište
zk.ul.br.	4717
zk.č.br.	3039/6, 3042/1, 3042/2, 3042/5
k.o.	Bale
Posjedovni list broj	2787
k.č.br.	3039/6, 3042/1, 3042/2, 3042/5
k.o.	Bale
Površina zemljišta	12124,00 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	
K.Č. 3039/6	14.380,00 €
K.Č.3042/1	3.350,00 €
K.Č. 3042/2	3.900,00 €
K.Č. 3042/5	5.200,00 €
Neposredan pristup javnom putu	NE
Usklađenost katastra i gruntovnice	NE ZA K.Č. 3042/1
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	NE
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	SLABIJA
Vlasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta	IV Kategorija zemljišta
Namjena zemljišta	Negrađevinsko zemljište
Indeks na dan procjene -Indeksni nizovi Istarska županija	330,50

Bale						
Negrađevinsko zemljište						
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.
	ADRESA	BALE	BALE	BALE	BALE	BALE
	Z.K.Č.	530,541/2, 542, 543	37,32/2	3147/1	1/14,3/1	5009/6
	ZK. O.	BALE	BALE	BALE	BALE	BALE
	K.Č.	530,541/2, 542, 543	37,32/2	3147/1	1/14,3/1	5009/6
	K.O.	BALE	BALE	BALE	BALE	BALE
	VRSTA NEKRETNINE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE
	VRIJEDNOST NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	29.101,00 €	5.000,00 €	13.500,00 €	4.501,44 €	5.000,00 €
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	9628,00 m2	4172,00 m2	4927,00 m2	4168,00 m2	5900,00 m2
	JEDINIČNA CIJENA	3,02 €/m2	1,20 €/m2	2,74 €/m2	1,08 €/m2	0,85 €/m2
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	20.11.2024.	07.10.2024.	27.06.2024.	03.05.2024.	11.12.2024.
	PROSTORNI PLAN	PPU Općine Bale	PPU Općine Bale	PPU Općine Bale	PPU Općine Bale	PPU Općine Bale
	UPU / DPU	/	/	/	/	/
	NAMJENA	Š1S	P2	P2	Š1S	Š2
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika	4 KATEGORIJA	4 KATEGORIJA	4 KATEGORIJA	4 KATEGORIJA	4 KATEGORIJA
	CJENOVNI BLOK	GOLAŠ-GOSPODARSKA ŠUMA	GOLAŠ-GOSPODARSKA ŠUMA	KRMED-GOSPODARSKA ŠUMA	GOLAŠ-GOSPODARSKA ŠUMA	BALE-GOSPODARSKA ŠUMA
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE					
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE					
	Indeks na dan transakcije	330,50	305,71	305,71	330,50	330,50
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,08	1,08	1,00	1,00
	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	3,02 €/m2	1,30 €/m2	2,96 €/m2	1,08 €/m2	0,85 €/m2
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	2,13 €/m2				
	APSOLUTNO ODSTUPANJE KN/ M2	0,89 €/m2	-0,84 €/m2	0,83 €/m2	-1,05 €/m2	-1,28 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE	41,79%	-39,22%	38,96%	-49,34%	-60,25%
	ULAZI U PRORAČUN	NE	NE	NE	NE	NE
	VRJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE					
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA					
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	0,25	STANDARDNA DEVIJACIJA		0,35	16,03%
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	2,21 €/m2				

PROCJENA TRŽIŠNE VRJEDNOSTI NEKRETNINA – NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - BALE, VODNJAN

EL.BROJ: 10-07/2025

6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
BALE	BALE	BALE	BALE	BALE	BALE	BALE	BALE	BALE
2305/15	1896	1110	1754/7	5008/2	5008/2	2520/2	3632/3,3632/1, 3632/2	1945/21
BALE	BALE	BALE	BALE	BALE	BALE	BALE	BALE	BALE
2305/15	1896	1110	1754/7	5008/2	5008/2	2520/2	3632/3,3632/1, 3632/2	1945/21
BALE	BALE	BALE	BALE	BALE	BALE	BALE	BALE	BALE
ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE
10.000,00 €	16.836,10 €	14.000,00 €	3.000,00 €	8.000,00 €	4.500,00 €	6.000,00 €	13.700,00 €	20.000,00 €
9620,00 m2	5432,00 m2	17817,00 m2	1342,00 m2	2967,00 m2	2967,00 m2	2248,00 m2	5834,00 m2	9656,00 m2
1,04 €/m2	3,10 €/m2	0,79 €/m2	2,24 €/m2	2,70 €/m2	1,52 €/m2	2,67 €/m2	2,35 €/m2	2,07 €/m2
02.10.2024.	17.09.2024.	09.08.2023.	09.09.2024.	20.05.2024.	14.09.2023.	19.03.2024.	4.12.2023.	16.11.2023.
PPU Općine Bale	PPU Općine Bale	PPU Općine Bale	PPU Općine Bale	PPU Općine Bale	PPU Općine Bale	PPU Općine Bale	PPU Općine Bale	PPU Općine Bale
/	/	/	/	/	/	/	/	/
Š2	Š2	Š2	Š1	P2	P2	P2	P2	P2
4 KATEGORIJA	4 KATEGORIJA	4 KATEGORIJA	4 KATEGORIJA	4 KATEGORIJA	4 KATEGORIJA	4 KATEGORIJA	4 KATEGORIJA	4 KATEGORIJA
KRMED-GOSPODARSKA ŠUMA	KRMED-GOSPODARSKA ŠUMA	BALE-GOSPODARSKA ŠUMA	KRMED-GOSPODARSKA ŠUMA	BALE-GOSPODARSKA ŠUMA	BALE-GOSPODARSKA ŠUMA	KRMED-GOSPODARSKA ŠUMA	BALE-GOSPODARSKA ŠUMA	KRMED-GOSPODARSKA ŠUMA
DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
330,50	330,50	220,18	330,50	305,71	269,43	305,71	269,43	269,43
1,00	1,00	1,50	1,00	1,08	1,23	1,08	1,23	1,23
1,04 €/m2	3,10 €/m2	1,18 €/m2	2,24 €/m2	2,91 €/m2	1,86 €/m2	2,89 €/m2	2,88 €/m2	2,54 €/m2
-1,09 €/m2	0,97 €/m2	-0,95 €/m2	0,10 €/m2	0,78 €/m2	-0,27 €/m2	0,75 €/m2	0,75 €/m2	0,41 €/m2
-51,24%	45,40%	-44,67%	4,87%	36,74%	-12,72%	35,36%	35,13%	19,19%
NE	NE	NE	DA	NE	DA	NE	NE	DA
			2,24 €/m2		1,86 €/m2			2,54 €/m2
			0,01		0,07			0,17
DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA			0,71					

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - BALE, VODNJAN

EL.BROJ: 10-07/2025

Bale					
Negrađevinsko zemljište K.Č.		3039/6			
NEKRETNINA				ZEMLJIŠTE	
Prosječna cijena				2,21 €/m2	
Ukupna površina zemljišta				6500,00 m2	
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta		100,00%		6500,00 m2	
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:				0,00 m2	
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu		100,00%		2,21 €/m2	
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)				100,00%	
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE				14.379,43 €	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST					
ODBICI					
Utjecaj buke		Neznatan: 0 %		0,00%	
Utjecaj zagađenja zraka		Nema: 0 %		0,00%	
UKUPNO ODBICI				0,00	
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA				IZNOS	
Teret služnosti		Nema		0,00 €	
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja				0,00 €	
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA				0,00 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA				14.379,43 €	
ZAOKRUŽENO				14.380,00 €	
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA				2,21 €/m2	

Bale					
Negrađevinsko zemljište K.Č.		3042/1			
NEKRETNINA				ZEMLJIŠTE	
Prosječna cijena				2,21 €/m2	
Ukupna površina zemljišta				1514,00 m2	
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta		100,00%		1514,00 m2	
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:		0,00%		0,00 m2	
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu		100,00%		2,21 €/m2	
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)				100,00%	
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE				3.349,30 €	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST					
ODBICI					
Utjecaj buke		Neznatan: 0 %		0,00%	
Utjecaj zagađenja zraka		Nema: 0 %		0,00%	
UKUPNO ODBICI				0,00	
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA				IZNOS	
Teret služnosti		Nema		0,00 €	
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja				0,00 €	
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA				0,00 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA				3.349,30 €	
ZAOKRUŽENO				3.350,00 €	
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA				2,21 €/m2	

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - BALE, VODNJAN

Bale						
Negrađevinsko zemljište K.Č.				3042/2		
NEKRETNINA				ZEMLJIŠTE		
Prosječna cijena				2,21 €/m2		
Ukupna površina zemljišta				1761,00 m2		
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta		100,00%		1761,00 m2		
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:						
		0,00%		0,00 m2		
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu		100,00%		2,21 €/m2		
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)				100,00%		
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE				3.895,72 €		
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST						
ODBICI						
Utjecaj buke		Neznatan: 0 %		0,00%		
Utjecaj zagađenja zraka		Nema: 0 %		0,00%		
UKUPNO ODBICI				0,00		
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA				IZNOS		
Teret služnosti		Nema		0,00 €		
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja				0,00 €		
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA				0,00 €		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA				3.895,72 €		
ZAOKRUŽENO				3.900,00 €		
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA				2,21 €/m2		
Bale						
Negrađevinsko zemljište K.Č.				3042/5		
NEKRETNINA				ZEMLJIŠTE		
Prosječna cijena				2,21 €/m2		
Ukupna površina zemljišta				2349,00 m2		
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta		100,00%		2349,00 m2		
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:						
		0,00%		0,00 m2		
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu		100,00%		2,21 €/m2		
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)				100,00%		
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE				5.196,50 €		
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST						
ODBICI						
Utjecaj buke		Neznatan: 0 %		0,00%		
Utjecaj zagađenja zraka		Nema: 0 %		0,00%		
UKUPNO ODBICI				0,00		
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA				IZNOS		
Teret služnosti		Nema		0,00 €		
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja				0,00 €		
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA				0,00 €		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA				5.196,50 €		
ZAOKRUŽENO				5.200,00 €		
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA				2,21 €/m2		

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - BALE, VODNJAN

REPUBLIKA HRVATSKA IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2024. GODINU
ZA PODRUČJE - ISTARSKA ŽUPANIJA

<https://www.istra-istria.hr/hr>

5.2.14. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
1278	20.493.261,21 €	4.026.286,19 m ²	5,09 €/m ²

5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	497	3.011.013,69 €	268.077,50 m ²	11,23 €/m ²
1000 - 2000 m ²	271	2.779.124,91 €	375.345,16 m ²	7,40 €/m ²
2000 - 4000 m ²	190	3.844.729,71 €	532.346,83 m ²	7,22 €/m ²
4000 - 6000 m ²	136	2.680.143,11 €	648.766,34 m ²	4,13 €/m ²
6000 - 8000 m ²	35	646.935,12 €	236.610,24 m ²	2,73 €/m ²
8000 - 10000 m ²	55	2.447.197,42 €	482.122,30 m ²	5,08 €/m ²
više od 10000 m ²	94	5.084.117,25 €	1.483.017,82 m ²	3,43 €/m ²

5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BALE - VALLE	8,44 €/m ²
BARBAN	3,24 €/m ²
BRTONIGLA - VERTENEGLIO	5,88 €/m ²
BUJE - BUJE	4,60 €/m ²
BUZET	2,46 €/m ²
CEROVLJE	1,36 €/m ²
FAŽANA - FASANA	14,45 €/m ²
FUNTANA - FONTANE	5,03 €/m ²
GROŽNJAN - GRISIGNANA	2,19 €/m ²
KANFANAR	3,80 €/m ²
KAROJBA	0,90 €/m ²
KAŠTELIR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA	4,36 €/m ²
KRŠAN	3,08 €/m ²
LABIN	3,20 €/m ²
LANIŠĆE	1,54 €/m ²
LIŽNJAN - LISIGNANO	10,01 €/m ²
MARČANA	7,10 €/m ²
MEDULIN	10,33 €/m ²
MOTOVUN - MONTONA	6,81 €/m ²
NOVIGRAD - CITTANOVA	8,16 €/m ²
OPRTALJ - PORTOLE	1,64 €/m ²
PIĆAN	3,18 €/m ²
POREČ - PARENZO	6,65 €/m ²
RAŠA	3,29 €/m ²
ROVINJ - ROVIGNO	

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI – NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - BALE, VODNJAN

SVETA NEDELJA	2,32 €/m ²
SVETI LOVREČ	6,09 €/m ²
SVETI PETAR U ŠUMI	2,71 €/m ²
SVETVINČENAT	3,28 €/m ²
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	14,56 €/m ²
TINJAN	2,92 €/m ²
UMAG - UMAGO	9,71 €/m ²
VIŠNJAN - VISIGNANO	1,94 €/m ²
VIŽINADA - VISINADA	3,94 €/m ²
VODNJAN - DIGNANO	6,96 €/m ²
VRSAR - ORSERA	6,89 €/m ²
ŽMINJ	2,11 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	1278
UKUPNO U ZKC:	1279

5.2.17. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
101	1.650.377,40 €	929.319,27 m ²	1,78 €/m ²

POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
do 1000 m ²	56	417.063,00 €	25.829,54 m ²	16,15 €/m ²
1000 - 2000 m ²	10	144.790,00 €	12.907,73 m ²	11,22 €/m ²
2000 - 4000 m ²	10	103.620,00 €	23.777,00 m ²	4,36 €/m ²
4000 - 6000 m ²	9	87.214,60 €	45.580,00 m ²	1,91 €/m ²
6000 - 8000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
8000 - 10000 m ²	4	131.838,00 €	36.395,00 m ²	3,62 €/m ²
više od 10000 m ²	12	765.851,80 €	784.830,00 m ²	0,98 €/m ²

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - BALE, VODNJAN

5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BALE - VALLE	2,48 €/m ²
BARBAN	1,18 €/m ²
BRTONIGLA - VERTENEGLIO	1,00 €/m ²
BUZET	1,72 €/m ²
FAŽANA - FASANA	8,55 €/m ²
GROŽNJAN - GRISIGNANA	6,54 €/m ²
KAROJBA	4,86 €/m ²
KAŠTELIR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA	1,83 €/m ²
KRŠAN	1,29 €/m ²
LABIN	3,56 €/m ²
LANIŠĆE	1,30 €/m ²
LIŽNJAN - LISIGNANO	8,06 €/m ²
LUPOGLAV	1,90 €/m ²
MARČANA	17,64 €/m ²
MEDULIN	16,58 €/m ²
PIĆAN	1,96 €/m ²
POREČ - PARENZO	2,63 €/m ²
ROVINJ - ROVIGNO	6,61 €/m ²
SVETA NEDELJA	5,44 €/m ²
SVETI LOVREČ	0,70 €/m ²
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	13,21 €/m ²
VIŠNJAN - VISIGNANO	3,84 €/m ²
VODNJAN - DIGNANO	12,09 €/m ²
ŽMINJ	0,97 €/m ²

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - BALE, VODNJAN

5. ZAKLJUČAK

Prometna – tržišna vrijednost nekretnine upisane u:

Općinski sud u Puli – Pola

Zemljišnoknjižni odjel Rovinj- Rovigno

k.o. BALE z.k.ul. 4717

k.č. 3039/6 – PAŠNJAK površine 6500 m²

14.380,00 EUR

k.č. 3042/1 – ORANICA površine 1514 m²

3.350,00 EUR

k.č. 3042/2 – PAŠNJAK površine 1761 m²

3.900,00 EUR

k.č. 3042/5 – ORANICA površine 2349m²

5.200,00 EUR

1.Vlasnički dio :1/1

RADMANN COMPANY J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 69168262546, PLOMINSKA
ULICA - VIA FIANONA 13, PULA 52100 PULA (POLA)

SVEKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST : 26.830,00 EUR

k.o. VODNJAN z.k.ul. 20116

k.č. 1051/74 – PAŠNJAK površine 560 m²

1.Vlasnički dio :1/1

RADMANN COMPANY J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 69168262546, PLOMINSKA
ULICA - VIA FIANONA 13, PULA 52100 PULA (POLA)

5.280,00 EUR

U skladu sa propisima HNB-a i EBA-e 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.

Tržišna vrijednost ne uzima u obzir: prodajne troškove kupca ili prodavatelja, porezne obaveze bilo koje strane. Obračun poreza vrši se sukladno Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN 115/16).

Rijeka, 10.07.2025.

Izradila: Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak u građevinarstvu i procjenitelj

Prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, kako slijedi:

1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17, 63/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)

2. GRADITELJSKI PROPISI

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br. 100/12, 100/18, 67/19, 59/20)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske građevine (NN 59/10)

4. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava – DGU (<https://geoportal.dgu.hr/>)
- VidiPlan - Preglednik prostornih planova (<https://vidiplan.pgz.hr/>)
- Državni zavod za statistiku, RH (<https://www.dzs.hr/>)
- E-Nekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)

5. LITERATURA

- Uhlir Ž/ Majčica B, 2016., Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb

Izvod iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ROVINJ - ROVIGNO
Stanje na dan: 09.07.2025. 10:58

Katastarska općina: 324876, BALE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19606/2024
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4717

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3039/6	PAŠNJAK			6500	
2.	3042/1	ORANICA			1514	
3.	3042/2	PAŠNJAK			1761	
4.	3042/5	ORANCIA			2349	
		UKUPNO:			12124	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	RADMANN COMPANY J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 69168262546, PLOMINSKA ULICA - VIA FIANONA 13, PULA 52100 PULA (POLA)	
1.8	Zaprimljeno 30.10.2024.g. pod brojem Z-19606/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U PAZINU ST-310/2024-27 30.10.2024, te se za stečanoj upravitelja imenuje Domagoj Ilić, OIB: 44330582702, Ulica Tadije Smičiklase 18, 10000 Zagreb	na 1 (1.4)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.07.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 09.07.2025. 10:58

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324370, VODNJAN

Broj ZK uložka: 20116

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19607/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1051/74	PAŠNJAK			560	
		UKUPNO:			560	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 03.10.2018.g. pod brojem Z-30476/2018	
3.1	ZABILJEŽBA, ŽALBA. Temeljem odredbe čl. 127. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se žalba Roberta Vučkovića, Peroj, Barbariga 12, zastupan po punomoćnicima iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Slobodan Simić, Lara Tončić i Filip Simić, odvjetnicima u Puli, podnesene protiv ovisudnog Rješenja posl. br. Z-31703/17, Z-26736/18 od 29. kolovoza 2018. godine, glede kč.br. 1051/74.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	RADMANN COMPANY J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 69168262546, PLOMINSKA ULICA - VIA FIANONA 13, PULA 52100 PULA (POLA)	
1.3	Zaprimljeno 30.10.2024.g. pod brojem Z-19607/2024	na 1 (1.1)
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL.BR. ST-310/2024-27 30.10.2024, zabilježuje se otvaranje stečaja nad dužnikom RADMANN COMPANY j.d.o.o. Pula, Plominska ulica 13, OIB: 69168262546,	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 11.09.2024.g. pod brojem Z-16121/2024	7.706,44 EUR	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U PULI-POLA, POSL.BR. OVR-754/2024 OD 09.09.2024, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI OD 28.08.2024, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 7.706,44 Eur i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist:		

Zemljišnoknjižni Izvadak (datum i vrijeme izrade)

09.07.2025. 11:09:11

Stranica: 1

Katastarska općina: 324370, VODNJAN

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 20116

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 52634238587		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.07.2025.

Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI ROVINJ-
ROVIGNO

Stanje na dan: 09.07.2025. 11:06

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BALE (Mbr. 324876)

Posjedovni list: 2787

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	VITASOVIĆ FUMICA, VITASOVIĆEVA 12, PULA (VLASNIK)	99741830413

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
		3039/6	GLAVICA	6500	22		
			ŠUMA	6500			
		3042/1	GLAVICA	1584	22		
			ORANICA	1584			
		3042/2	GLAVICA	1761	22		
			PAŠNJAK	1761			
		3042/5	GLAVICA	2349	22		
			ORANICA	2349			
Ukupna površina katastarskih čestica				12194			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

Stanje na dan: 09.07.2025. 11:09

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VODNJAN (Mbr. 324370)

Posjedovni list: 8651

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	IMMOBILIEN ISTRA J.D.O.O., PETROVIČEVA ULICA 25, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA (VLASNIK)	96114805308

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1051/31	POLI KUĆE	19468	6		
			PAŠNJAK	19468			
		1051/73	MORTIŽIN	412	6		
			PAŠNJAK	412			
		1051/74	MORTIŽIN	560	6		
			PAŠNJAK	560			
		1051/77	MORTIŽIN	1042	6		
			PAŠNJAK	1042			
		1051/78	MORTIŽIN	1030	6		
			PAŠNJAK	1030			
		1051/79	MORTIŽIN	1016	6		
			PAŠNJAK	1016			
		1051/80	MORTIŽIN	1005	6		
			PAŠNJAK	1005			
		1051/81	MORTIŽIN	990	6		
			PAŠNJAK	990			
		1051/82	MORTIŽIN	979	6		
			PAŠNJAK	979			
		1051/83	MORTIŽIN	967	6		
			PAŠNJAK	967			
		1051/84	MORTIŽIN	886	6		
			PAŠNJAK	886			
		1051/125	POLI KUĆE	300	6		
			PAŠNJAK	300			
		1351/2	KAŽUCI	7379	19		
			ORANICA	7379			
Ukupna površina katastarskih čestica				36034			

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

Izvod iz katastarskog plana



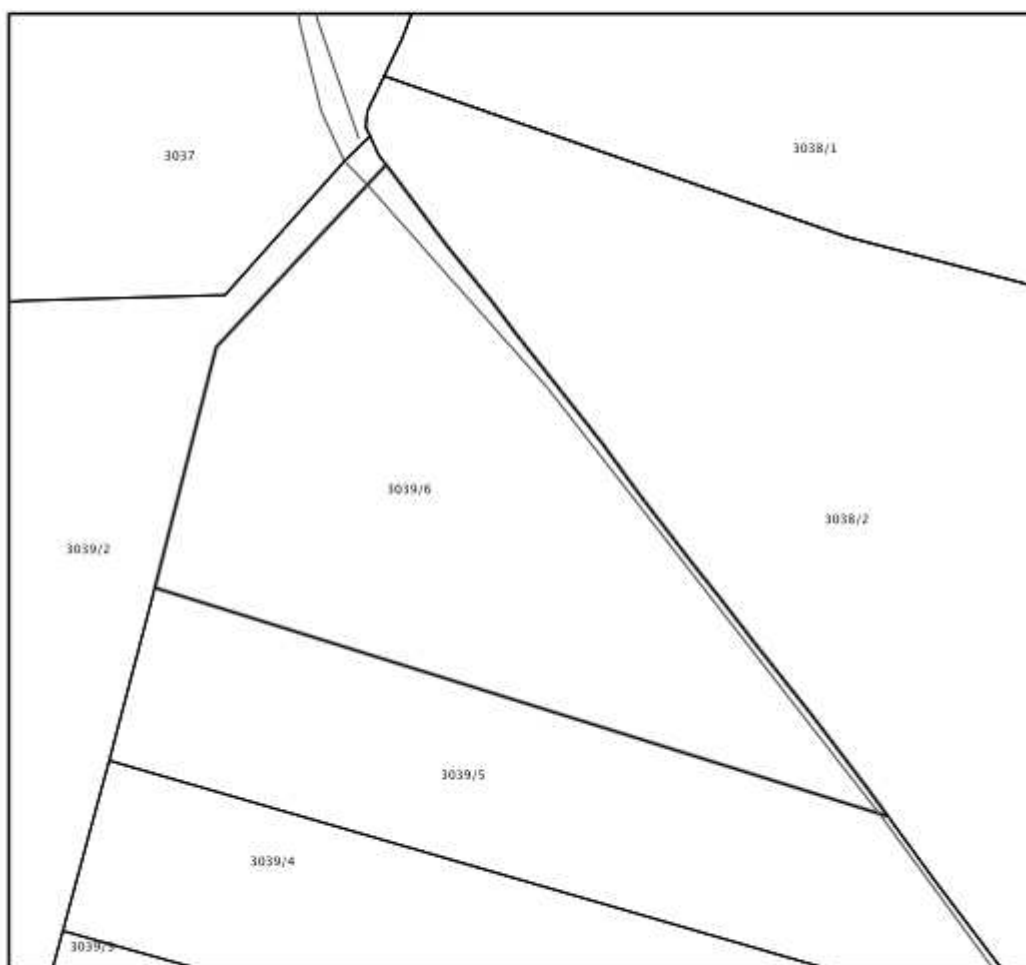
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI ROVINJ-ROVIGNO

Stanje na dan: 09.07.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BALE
k.č.br.: 3039/6

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI – NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - BALE, VODNJAN

EL.BROJ: 10-07/2025



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ROVINJ-ROVIGNO

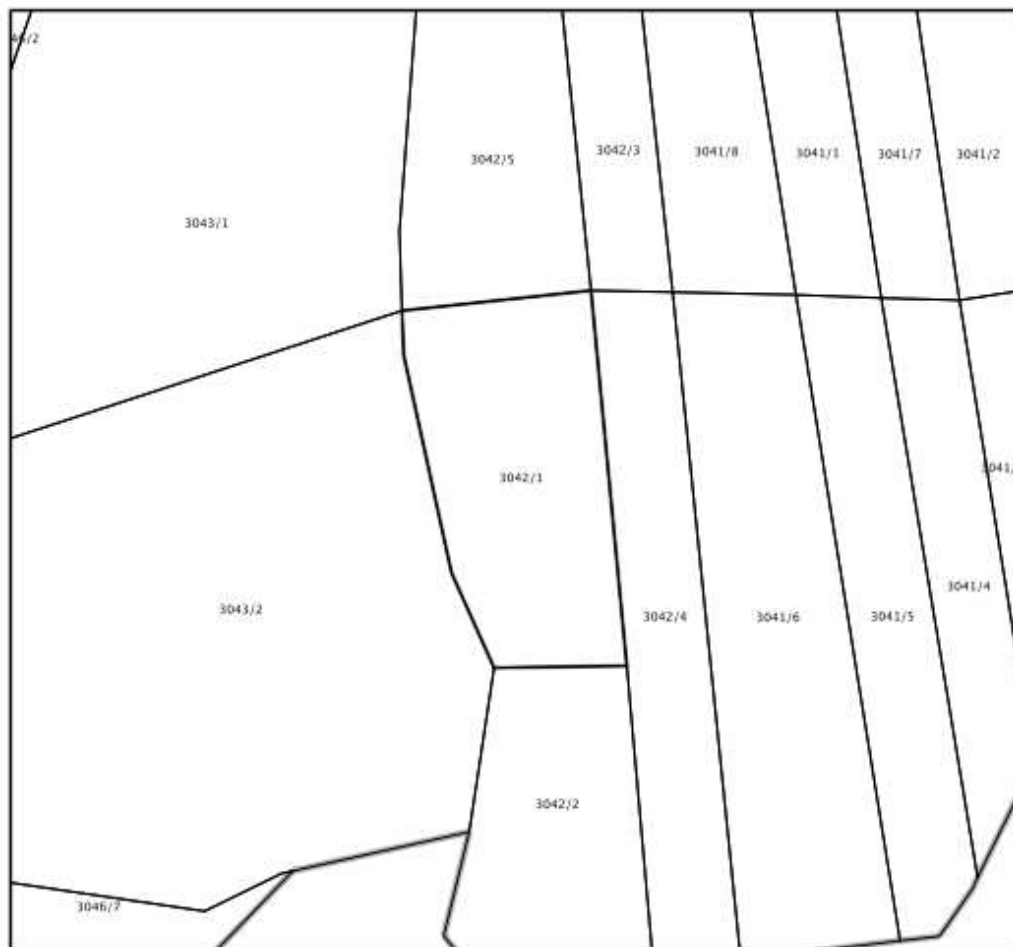
Stanje na dan: 09.07.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. BALE
k.č.br.: 3042/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





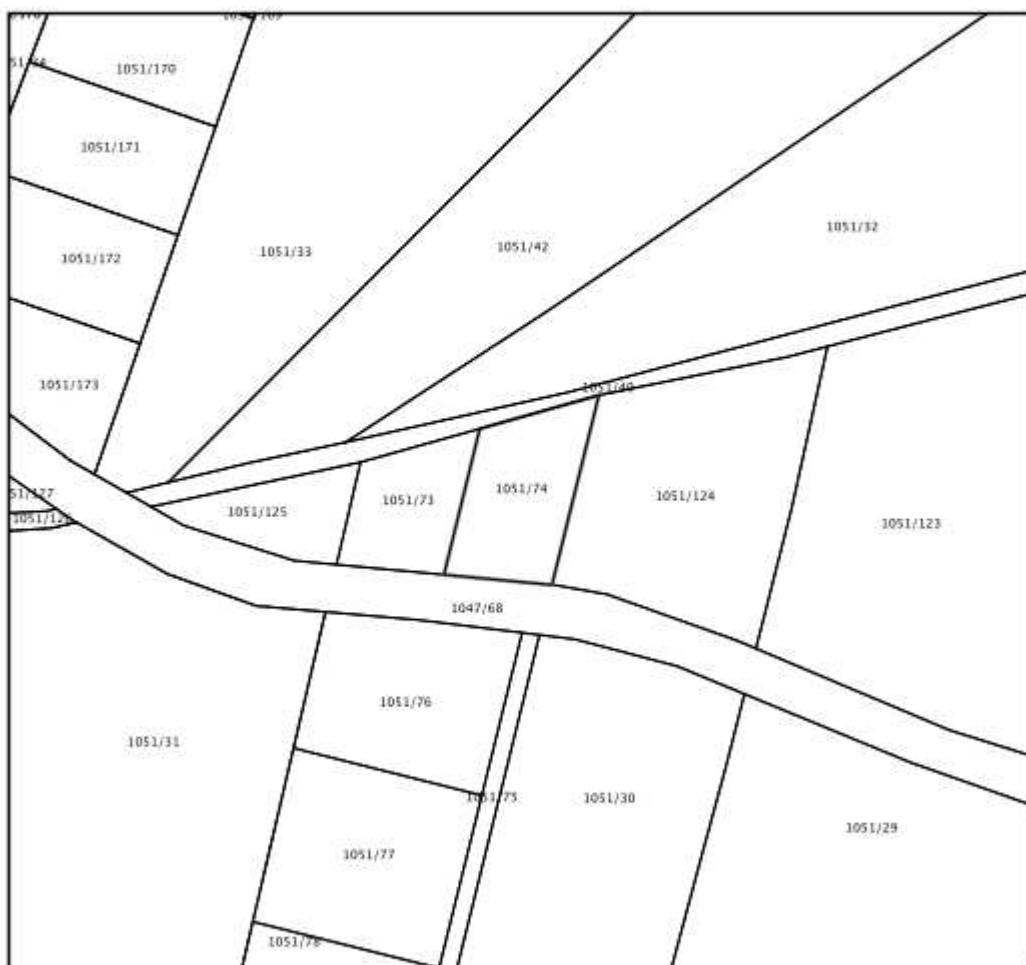
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
PULA-POLA

Stanje na dan: 09.07.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. VODNJAN
k.č.br.: 1051/74

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI – NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - BALE, VODNJAN

EL.BROJ: 10-07/2025

Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obju stranaka.