



**URED STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA
I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI** Neven Čačić, *struč.spec.ing.aedif.*
Škrljevo 42, 51223 Škrljevo
tel/fax: ++385 51 251 311; mob: ++385 91 2401 051
e-mail: cacicneven@gmail.com; OIB: 01616150378
žiro račun: IBAN HR60 2340 0093 1040 8460 6
HDSV br. 2069; rješenje MPU klasa UP/I-710-03/23-01/351

Broj elaborata: **1558-06-24**

Naručitelj: Basilicum d.o.o. u stečaju, OIB: 90461771863
Rojci 14
52440 Kaštelir

Lokacija: k.č. 185/7, 197/5, 197/6, 197/8, 197/12, 198/4, 198/6, 198/8, 197/11
sve k.o. Vabriga

Adresa: predio Santa Marina, Vabriga

Nekretnina: zemljišta

Svrha izrade: imovinsko-pravni poslovi

PROCJEMENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

U Rijeci, 18. lipnja 2024.

Izradio:

NEVEN ČAČIĆ
struč.spec.ing.aedif.

Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva i proc. vrijed. nekretnina



SADRŽAJ ELABORATA

1.	RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	3
2.	POPIS PRIMIJEJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.	5
3.	ZADATAK	6
	- općenito	
	- podaci o vlasništvu i posjedovanju	
4.	OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA	7
	- lokacija nekretnina	
	- legalnost nekretnina	
	- tehničke karakteristike	
	- prostorno-planski uvjeti	
	- stanje na tržištu	
	- komunalni doprinos	
	- vodni doprinos	
	- korištena metodologija za određivanje trž. vrijednosti nekretnine	
5.	ZAKLJUČAK	19
6.	IZJAVA VJEŠTAKA	22
7.	PRILOZI	23
	- kopija katastarskog plana	24
	- izvadak ZK ul.	33
	- posjedovni list	36
	- izračun tržišne vrijednosti	40
	- hedonistički indeksni nizovi	58
	- fotodokumentacija	59

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/351
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-06

Zagreb, 30. listopada 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 Nevena Čačića, stručnog specijaliste inženjera građevinarstva iz Škrljeva, Škrljevo 42, OIB: 01616150378, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Neven Čačić, stručni specijalist inženjer građevinarstva iz Škrljeva, Škrljevo 42, OIB: 01616150378, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Neven Čačić, stručni specijalist inženjer građevinarstva iz Škrljeva, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Rijeci o stečenom stručnom nazivu stručni specijalist inženjer građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, ovjerenu presliku rješenja Županijskog suda u Rijeci, broj: 4 Su-386/2019 od 28. listopada 2019. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina 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 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.

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 Rijeci.

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

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 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.



MINISTAR

dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:

1. Neven Čačić, Škrlevo, Škrlevo 42
2. Pismohrana-ovdje



-R-DEH_S6UOXJontQ8GHSQ

2. POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.

Prilikom izvida predmetnih nekretnina izvršeno je detaljno premjeravanje te je pribavljena potrebna dokumentacija za predmet ovog elaborata (kopije katastra, vlasnički listovi, posjedovni list, prostorni plan i dr.).

Ovim elaboratom potrebno je odgovoriti na zadatak postavljen od strane Naručitelja.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se vlasništvo, točna površina, legalnost niti posjedovno stanje nekretnina, teret ili druge specifične okolnosti.

Navedeni novčani iznosi u ovom procjembenom elaboratu ne sadrže PDV ili druge vrste poreza.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim odredbama i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to posebno:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata (NN 52/84)
- U.C2.100: standard za izračunavanje površina i zapremine zgrada
- podatak o etalonskoj cijeni građenja biltena "Standardna kalkulacija" 12/21 IGH, Zagreb
- Krtalić V.: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Zagreb, 2007.
- Uhlir Ž., Majčica B.: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIŽ, Zagreb, 2016
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15, 122/15)
- PPUG Tar-Vabriga (SN OT-V 13/13, 12/14, 9/15, 15/17 i 10/22)
- Uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, MPUGDI, klasa 364-04/21-01/2, Zagreb, 2023
- ostali važeći propisi i odredbe

3. ZADATAK

OPĆENITO

Na temelju zahtjeva Naručitelja, pozvan sam izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnina za daljnje imovinsko-pravne potrebe Naručitelja.

Nekretnine koje su predmetom procjene:

- nekretnine upisane u ZK ul. 2487 k.o. Vabriga
- nekretnina upisana u ZK ul. 357 k.o. Vabriga

Datum očevida:

11. lipnja 2024. godine.

Dan kakvoće predmetne nekretnine:

11. lipnja 2024. godine.

Dan vrednovanja predmetne nekretnine:

11. lipnja 2024. godine.

PODACI O VLASNIŠTVU I POSJEDOVANJU

a) vlasništvo:

k.č.	k.o.	ZK ul.	P(m2)	oznaka	vlasnik
185/7	Vabriga	2487	690	pašnjak	1/1 Basilicum d.o.o. u stečaju
197/5			1335		
197/6			520		
197/8			475		
197/12			540		
198/4			515		
198/6			440		
198/8			332		
197/11	Vabriga	357	2260	pašnjak	1/1 Basilicum d.o.o.

b) posjedovanje:

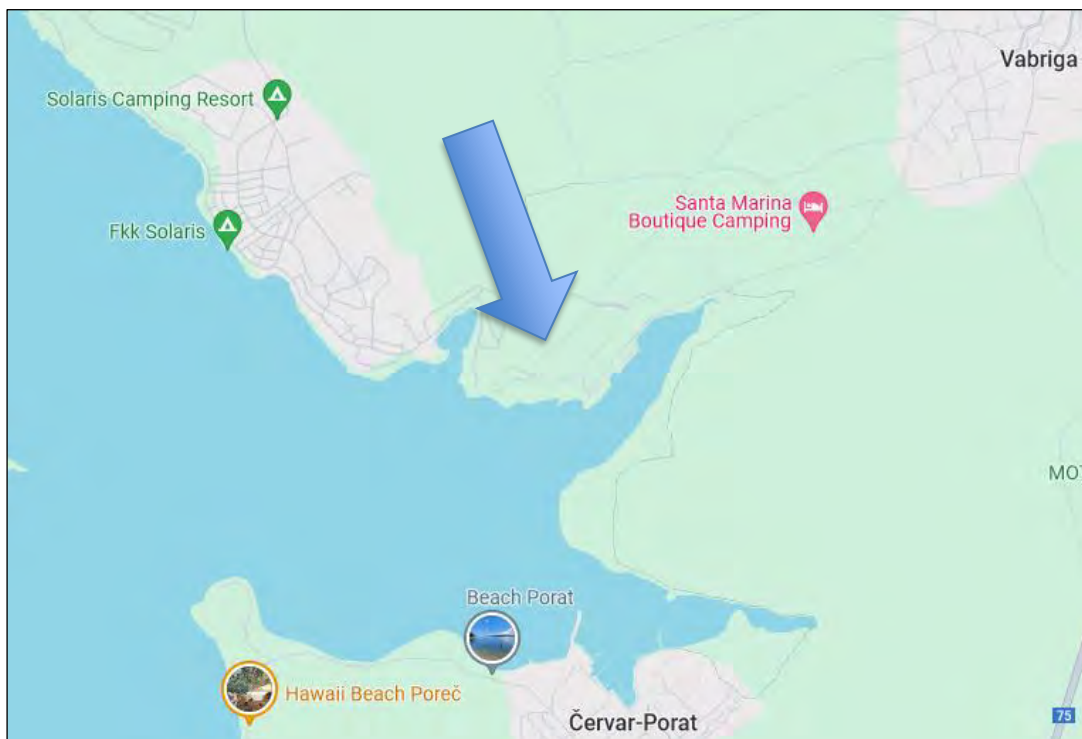
k.č.	k.o.	PL. br.	P(m2)	oznaka	(su)posjednik
185/7	Vabriga	44	690	pašnjak	1/1 Labinac Đildo
197/5			1335		
197/6			520		
197/8			475		
197/12			540		
198/4			515		
198/6	Vabriga	1939	440	pašnjak	1/1 Basilicum d.o.o.
198/8			332		
197/11	Vabriga	174	2260	pašnjak	½ Urbanek Milerna ½ Tušak-Isek Bogdan

Vlasnički i posjedovni listovi u prilogu elaborata.

4. OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

LOKACIJA NEKRETNINA

Predmetne nekretnine, u naravi neizgrađena i neuređena zemljišta, nalaze se u Vabrigi, predio Santa Marina. Do nekretnina ne postoji javna prilazna prometnica, ali se do istih može pristupiti utabanim makadamskim putem koji nije urisan kao put ili prometnica.



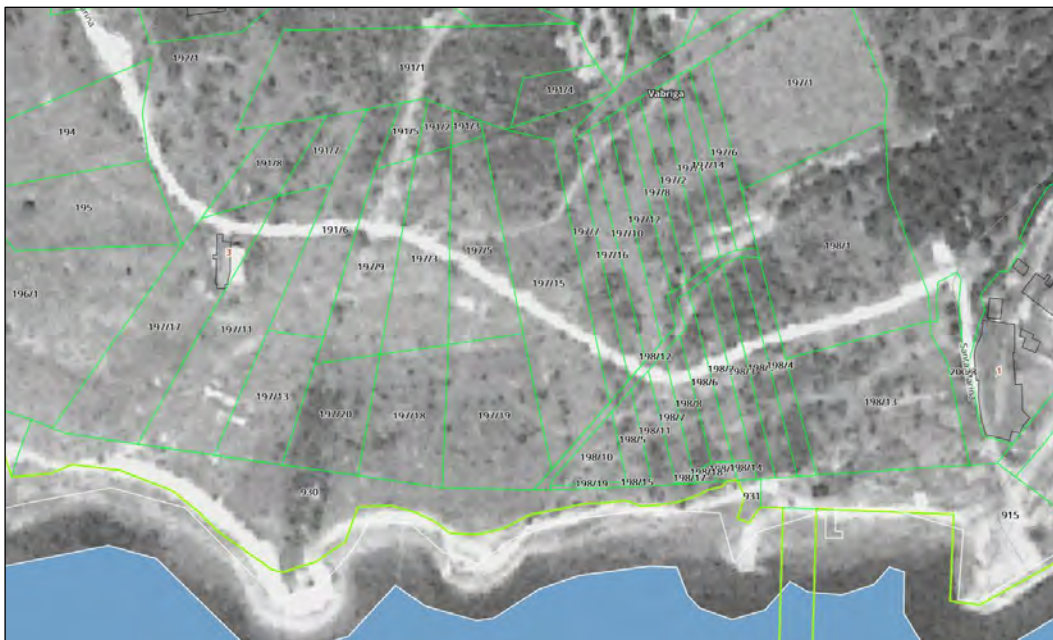
slika 1: lokacija predmetnih nekretnina. izvor: www.google.hr



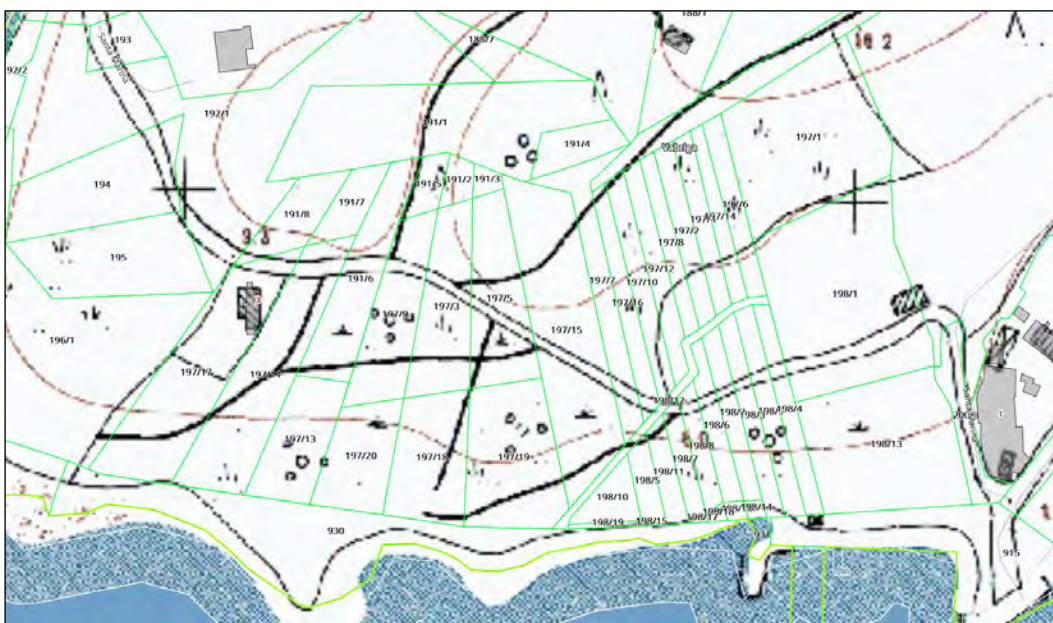
slika 2: ortofotogrametrijski snimak predmetne lokacije. Izvor: www.geoportal.dgu.hr

LEGALNOST NEKRETNINA

Uvidom u stanje na 1968. godinu, HOK5 podlogu te stanje na terenu, utvrđujem kako su sve predmetne nekretnine neizgrađene. Zaključujem kako su nekretnine legalne.



slika 3: snimak stanja na 1968. godinu s prikazom predmetne lokacije. Izvor: www.geoportal.dgu.hr



slika 4: detalj HOK5 podloge s prikazom predmetne lokacije. Izvor: www.geoportal.dgu.hr

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE – zemljište k.č. 197/11 k.o. Vabriga

1.	nekretnina	zemljište u TRP Lanterna zoni namjene (turističko razvojno područje), namjena T1-T2-T3
2.	lokacija/zona	Santa Marina, Vabriga
3.	kolni prilaz s javne površine	ne, prilaz makadamskim putem koji nije javne namjene niti je urisan
4.	pješački prilaz s javne površine	da
5.	zatečena namjena	neizgrađeno, neuređeno zemljište
6.	mogućnost građenja i uvjeti	PPUG Tar-Vabriga
7.	postojeći objekti	ne
8.	objekti oko čestice	ne
9.	zaravnjenost	u prirodnom padu
10.	površinski sloj	biljni pokrov
11.	atraktivnost	prosječno
12.	specifičnost	cca 2/3 površine unutar područja ZOP-a
13.	oblik čestice	pravilan
14.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
15.	manjak provjetravanja	ne
16.	buka	ne
17.	zagađenost	nepoznato
18.	ukupna površina	podatak ZK ul.: 2.260,00 m ²
19.	mikrolokacija	dobra
20.	orijentacija	dobra
21.	komunalna infrastruktura	ne
22.	kategorija zemljišta	II. kategorija (nema pristup na javnu površinu)

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE – zemljište k.č. 185/7 k.o. Vabriga

1.	nekretnina	zemljište u TRP Lanterna zoni namjene (turističko razvojno područje), namjena T1-T2-T3
2.	lokacija/zona	Santa Marina, Vabriga
3.	kolni prilaz s javne površine	ne
4.	pješački prilaz s javne površine	ne
5.	zatečena namjena	neizgrađeno, neuređeno zemljište
6.	mogućnost građenja i uvjeti	PPUG Tar-Vabriga
7.	postojeći objekti	ne
8.	objekti oko čestice	ne
9.	zaravnjenost	u prirodnom padu
10.	površinski sloj	biljni pokrov
11.	atraktivnost	prosječno
12.	specifičnost	-
13.	oblik čestice	nepravilan
14.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
15.	manjak provjetravanja	ne
16.	buka	ne
17.	zagađenost	nepoznato
18.	ukupna površina	podatak ZK ul.: 690,00 m ²
19.	mikrolokacija	dobra
20.	orijentacija	dobra
21.	komunalna infrastruktura	ne
22.	kategorija zemljišta	II. kategorija (nema pristup na javnu površinu, nedovoljni gabariti za gradnju)

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE – zemljište k.č. 197/5 k.o. Vabriga

1.	nekretnina	zemljište u TRP Lanterna zoni namjene (turističko razvojno područje), namjena T1-T2-T3
2.	lokacija/zona	Santa Marina, Vabriga
3.	kolni prilaz s javne površine	ne, prilaz makadamskim putem koji nije javne namjene niti je urisan
4.	pješački prilaz s javne površine	ne
5.	zatečena namjena	neizgrađeno, neuređeno zemljište
6.	mogućnost građenja i uvjeti	PPUG Tar-Vabriga
7.	postojeći objekti	ne
8.	objekti oko čestice	ne
9.	zaravnjenost	u prirodnom padu
10.	površinski sloj	biljni pokrov
11.	atraktivnost	prosječno
12.	specifičnost	cca 1/5 površine unutar područja ZOP-a
13.	oblik čestice	pravilan
14.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
15.	manjak provjetravanja	ne
16.	buka	ne
17.	zagađenost	nepoznato
18.	ukupna površina	podatak ZK ul.: 1.335,00 m ²
19.	mikrolokacija	dobra
20.	orijentacija	dobra
21.	komunalna infrastruktura	ne
22.	kategorija zemljišta	II. kategorija (nema pristup na javnu površinu)

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE – zemljište k.č. 197/6 k.o. Vabriga

1.	nekretnina	zemljište u TRP Lanterna zoni namjene (turističko razvojno područje), namjena T1-T2-T3
2.	lokacija/zona	Santa Marina, Vabriga
3.	kolni prilaz s javne površine	ne, prilaz makadamskim putem koji nije javne namjene niti je urisan
4.	pješački prilaz s javne površine	ne
5.	zatečena namjena	neizgrađeno, neuređeno zemljište
6.	mogućnost građenja i uvjeti	PPUG Tar-Vabriga
7.	postojeći objekti	ne
8.	objekti oko čestice	ne
9.	zaravnjenost	u prirodnom padu
10.	površinski sloj	biljni pokrov
11.	atraktivnost	prosječno
12.	specifičnost	-
13.	oblik čestice	pravilan
14.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
15.	manjak provjetravanja	ne
16.	buka	ne
17.	zagađenost	nepoznato
18.	ukupna površina	podatak ZK ul.: 520,00 m ²
19.	mikrolokacija	dobra
20.	orijentacija	dobra
21.	komunalna infrastruktura	ne
22.	kategorija zemljišta	II. kategorija (nema pristup na javnu površinu, nedovoljni gabariti za gradnju)

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE – zemljište k.č. 197/8 k.o. Vabriga

1.	nekretnina	zemljište u TRP Lanterna zoni namjene (turističko razvojno područje), namjena T1-T2-T3
2.	lokacija/zona	Santa Marina, Vabriga
3.	kolni prilaz s javne površine	ne, prilaz makadamskim putem koji nije javne namjene niti je urisan
4.	pješački prilaz s javne površine	ne
5.	zatečena namjena	neizgrađeno, neuređeno zemljište
6.	mogućnost građenja i uvjeti	PPUG Tar-Vabriga
7.	postojeći objekti	ne
8.	objekti oko čestice	ne
9.	zaravnjenost	u prirodnom padu
10.	površinski sloj	biljni pokrov
11.	atraktivnost	prosječno
12.	specifičnost	cca 1/6 površine unutar ZOP-a
13.	oblik čestice	pravilan
14.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
15.	manjak provjetravanja	ne
16.	buka	ne
17.	zagađenost	nepoznato
18.	ukupna površina	podatak ZK ul.: 475,00 m ²
19.	mikrolokacija	dobra
20.	orijentacija	dobra
21.	komunalna infrastruktura	ne
22.	kategorija zemljišta	II. kategorija (nema pristup na javnu površinu, nedovoljni gabariti za gradnju)

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE – zemljište k.č. 197/12 k.o. Vabriga

1.	nekretnina	zemljište u TRP Lanterna zoni namjene (turističko razvojno područje), namjena T1-T2-T3
2.	lokacija/zona	Santa Marina, Vabriga
3.	kolni prilaz s javne površine	ne, prilaz makadamskim putem koji nije javne namjene niti je urisan
4.	pješački prilaz s javne površine	ne
5.	zatečena namjena	neizgrađeno, neuređeno zemljište
6.	mogućnost građenja i uvjeti	PPUG Tar-Vabriga
7.	postojeći objekti	ne
8.	objekti oko čestice	ne
9.	zaravnjenost	u prirodnom padu
10.	površinski sloj	biljni pokrov
11.	atraktivnost	prosječno
12.	specifičnost	cca 1/3 površine unutar ZOP-a
13.	oblik čestice	pravilan
14.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
15.	manjak provjetravanja	ne
16.	buka	ne
17.	zagađenost	nepoznato
18.	ukupna površina	podatak ZK ul.: 540,00 m ²
19.	mikrolokacija	dobra
20.	orijentacija	dobra
21.	komunalna infrastruktura	ne
22.	kategorija zemljišta	II. kategorija (nema pristup na javnu površinu, nedovoljni gabariti za gradnju)

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE – zemljište k.č. 198/4 k.o. Vabriga

1.	nekretnina	zemljište u TRP Lanterna zoni namjene (turističko razvojno područje), namjena T1-T2-T3
2.	lokacija/zona	Santa Marina, Vabriga
3.	kolni prilaz s javne površine	ne, prilaz makadamskim putem koji nije javne namjene niti je urisan
4.	pješački prilaz s javne površine	da
5.	zatečena namjena	neizgrađeno, neuređeno zemljište
6.	mogućnost građenja i uvjeti	PPUG Tar-Vabriga
7.	postojeći objekti	ne
8.	objekti oko čestice	ne
9.	zaravnjenost	u prirodnom padu
10.	površinski sloj	biljni pokrov
11.	atraktivnost	prosječno
12.	specifičnost	cijela čestica unutar ZOP-a
13.	oblik čestice	pravilan
14.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
15.	manjak provjetravanja	ne
16.	buka	ne
17.	zagađenost	nepoznato
18.	ukupna površina	podatak ZK ul.: 515,00 m ²
19.	mikrolokacija	dobra
20.	orijentacija	dobra
21.	komunalna infrastruktura	ne
22.	kategorija zemljišta	II. kategorija (nema pristup na javnu površinu, nedovoljni gabariti za gradnju, unutar ZOP-a)

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE – zemljište k.č. 198/6 k.o. Vabriga

1.	nekretnina	zemljište u TRP Lanterna zoni namjene (turističko razvojno područje), namjena T1-T2-T3
2.	lokacija/zona	Santa Marina, Vabriga
3.	kolni prilaz s javne površine	ne, prilaz makadamskim putem koji nije javne namjene niti je urisan
4.	pješački prilaz s javne površine	da
5.	zatečena namjena	neizgrađeno, neuređeno zemljište
6.	mogućnost građenja i uvjeti	PPUG Tar-Vabriga
7.	postojeći objekti	ne
8.	objekti oko čestice	ne
9.	zaravnjenost	u prirodnom padu
10.	površinski sloj	biljni pokrov
11.	atraktivnost	prosječno
12.	specifičnost	cijela čestica unutar ZOP-a
13.	oblik čestice	pravilan
14.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
15.	manjak provjetravanja	ne
16.	buka	ne
17.	zagađenost	nepoznato
18.	ukupna površina	podatak ZK ul.: 440,00 m ²
19.	mikrolokacija	dobra
20.	orijentacija	dobra
21.	komunalna infrastruktura	ne
22.	kategorija zemljišta	II. kategorija (nema pristup na javnu površinu, nedovoljni gabariti za gradnju, unutar ZOP-a)

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE – zemljište k.č. 198/8 k.o. Vabriga

1.	nekretnina	zemljište u TRP Lanterna zoni namjene (turističko razvojno područje), namjena T1-T2-T3
2.	lokacija/zona	Santa Marina, Vabriga
3.	kolni prilaz s javne površine	ne, prilaz makadamskim putem koji nije javne namjene niti je urisan
4.	pješački prilaz s javne površine	ne
5.	zatečena namjena	neizgrađeno, neuređeno zemljište
6.	mogućnost građenja i uvjeti	PPUG Tar-Vabriga
7.	postojeći objekti	ne
8.	objekti oko čestice	ne
9.	zaravnjenost	u prirodnom padu
10.	površinski sloj	biljni pokrov
11.	atraktivnost	prosječno
12.	specifičnost	cijela čestica unutar ZOP-a
13.	oblik čestice	pravilan
14.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
15.	manjak provjetravanja	ne
16.	buka	ne
17.	zagađenost	nepoznato
18.	ukupna površina	podatak ZK ul.: 332,00 m ²
19.	mikrolokacija	dobra
20.	orijentacija	dobra
21.	komunalna infrastruktura	ne
22.	kategorija zemljišta	II. kategorija (nema pristup na javnu površinu, nedovoljni gabariti za gradnju, unutar ZOP-a)

STANJE NA TRŽIŠTU

Općenito, stanje na tržištu nekretnina u posljednje 4 godine pokazuje značajan porast cijena nekretnina. Prosječni porast cijena po regijama u posljednje 4 godine na temelju hedonističkih nizova, zaokruženo, iznosi: regija Jadran + 35%, regija Zagreb + 50%, ostali teritorij + 33%.

Iako su nekretnine u Republici Hrvatskoj još uvijek poželjne ulagačima, globalna Covid-19 pandemija i njene posljedice ostavile su traga na kupovnu moć potencijalnih kupaca. Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena prelazi 2000 €/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 6000 €/m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu.

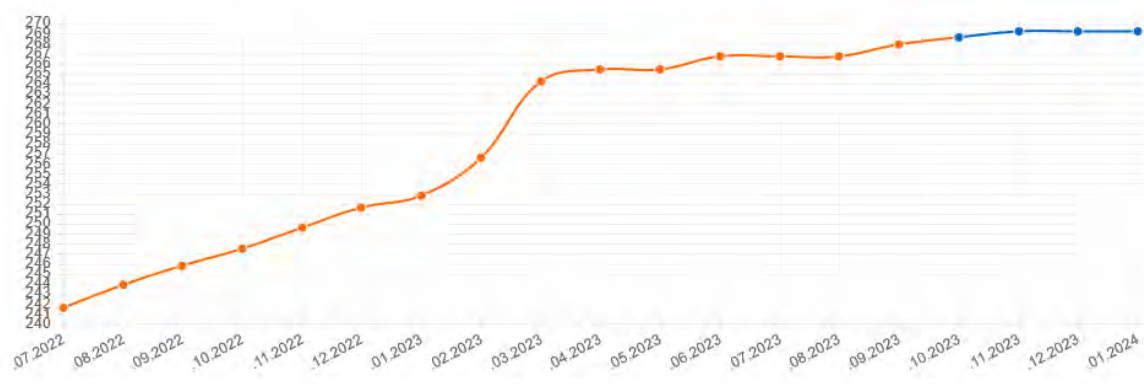
Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

U protoku vremena prema 2023. na dalje, zabilježen je značajan porast potražnje i podizanja cijena nekretnina kao posljedica reinvestiranja građanstva kao posljedica straha od devalvacije valuta zbog gospodarskih turbulencija na globalnoj razini u periodu od 2020 do danas, a u posljednje vrijeme i zbog posljedica devalvacije novca, inflacije i rata u Ukrajini te promjene valute na euro.

U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani ja pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce. Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja. Možemo zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji se očekuje zaključno s 2023. godinom, u 2024. godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.

BN Index

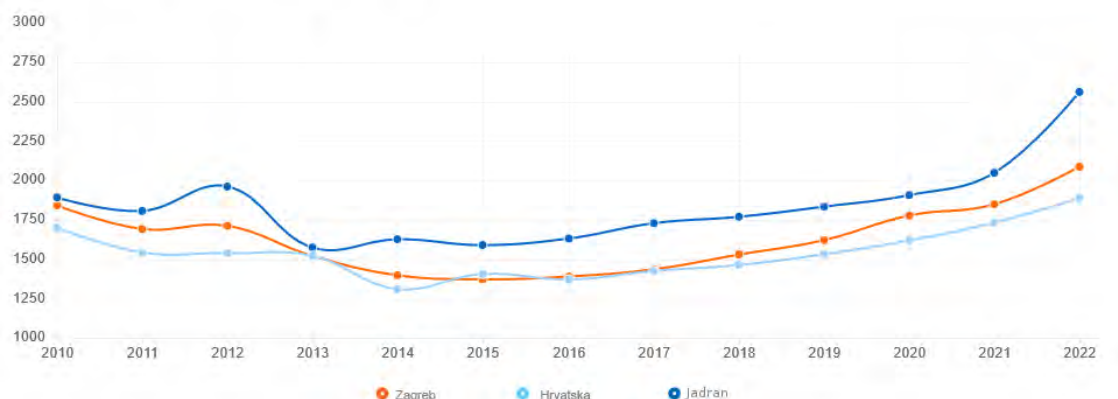
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



slika 8: BN indeks kretanja cijena stambenih nekretnina na području RH

Prosječno postignute cijene

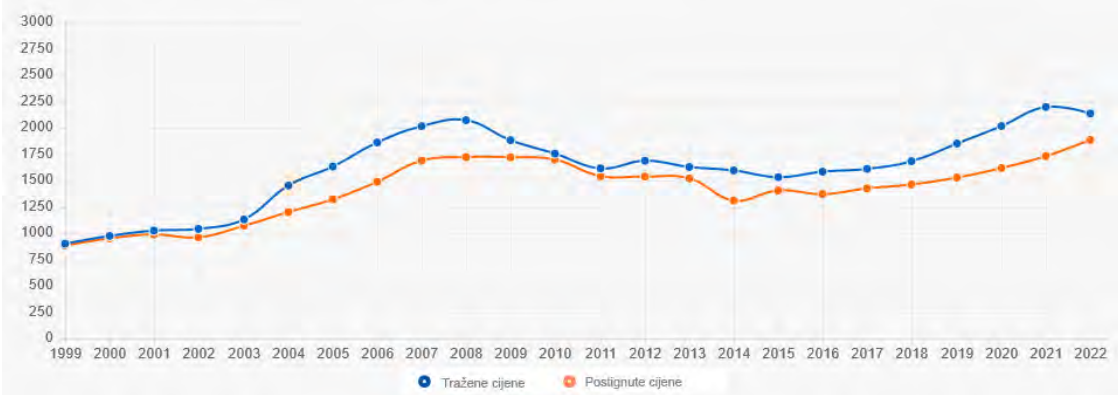
Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku – na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



slika 9: grafikon odnosa realiziranih cijena stambenih nekretnina na području RH (Zagreb, Jadran, ostatak Hrvatske)

Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju – na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



slika 10: grafikon odnosa traženih i postignutih cijena nekretnina na području RH (Zagreb, Jadran, ostatak Hrvatske)

KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojim vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području JLU/JLS: javne površine, nerazvrstane ceste, groblja i javnu rasvjetu.

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor. Komunalnim doprinosom nisu obuhvaćeni troškovi priključka građevinske čestice na objekte i uređaje komunalne infrastrukture. Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po m³ građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m² tlocrtne površine, pri čemu je vrijednost po m² površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m³ građevine u predmetnoj zoni.

VODNI DOPRINOS

Prema Zakonu o financiranju vodnog doprinosa, Vlada Republike Hrvatske je donijela Uredbu o visini vodnog doprinosa. U svrhu određivanja visine vodnog doprinosa, područje Republike Hrvatske se dijeli u tri zone (NN 78/10, NN 76/11, NN 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20). Sustav obrane od poplava i bujica štiti prvenstveno imovinu građana i pravnih osoba, te zdravlje i život ljudi i životinja. Stoga se iz imovine i financira funkcioniranje tih sustava i to iz vodnoga doprinosa (imovina u izgradnji) i naknade za uređenje voda (izgrađena imovina i druga postojeća imovina). Vodni doprinos plaća investitor gradnje, uključujući i Republiku Hrvatsku, njene ustanove i društva. Prihod od vodnoga doprinosa koristi se prema načelima solidarnosti i prvenstva u potrebama na državnom području Republike Hrvatske. Jedinicama lokalne samouprave pripada 8% vodnoga doprinosa naplaćenoga na njihovom području. Hrvatske vode su u obvezi jednom mjesečno doznavačavati ovaj iznos proračunima jedinica lokalne samouprave. Ta sredstva koriste se za građenje i rekonstrukciju građevina oborinske odvodnje u vlasništvu jedinica lokalne samouprave.

Obzirom na predmet i metodu procjene, komunalni i vodni doprinosi posebno se ne obračunavaju.

KORIŠTENA METODOLOGIJA ZA ODREĐIVANJE TRŽ. VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Procjena vrijednosti nekretnina prema poredbenim transakcijama (poredbena metoda)

Poredbena prodajna cijena nekretnina određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatranih nekretnina i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnina koje se procjenjuju. Metoda poredbenih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava. Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Iz sustava eNekretnine odabrane i komparirane su kupoprodajne transakcije na što sličnijoj lokaciji koje su izvršene unutar posljednje 4 godine od trenutka izrade nalaza.

Iz komparativnog uzorka izbačene su sve one transakcije koje neuobičajeno odudaraju od prosjeka, ako postoje. Na temelju izvršenog pročišćavanja kupoprodaja te vremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja, konačno je odabran uzorak za usporedbu prema kojem je određena prosječna cijena, na temelju njihovih karakteristika. Odabrani uzorak nakon vremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja ne odudara +/- 30% od prosjeka. Izračunom je udovoljen zahtjev da se usporedba izvrši na minimalno tri usporedne nekretnine.

Procjena zemljišta izvedena je poredbenom metodom.

Zbog obima, izračun tržišne vrijednost nalazi se u prilogu elaborata.

5. ZAKLJUČAK

Cilj ove procjene jest doći do realne i poštene tržišne vrijednosti promatrane nekretnine. Pri procjeni nekretnina bilo je potrebno uzeti u obzir sve dostupne parametre i dr. Prema gore navedenom, procijenjeni rezultat je dolje naveden:

k.č. k.o. vrsta nekretnine legalnost	197/11 Vabriga zemljište u zoni TRP Lanterna legalno
ukupna površina zemljišta (m ²)	2.260,00
jedinična vrijednost zemljišta (€/m ²)	110,00
ukupno procijenjena vrijednost zemljišta (€)	248.600,00
zaokružena ukupna tržišna vrijednost (€):	249.000,00 €

k.č. k.o. vrsta nekretnine legalnost	185/7 Vabriga zemljište u zoni TRP Lanterna legalno
ukupna površina zemljišta (m ²)	690,00
jedinična vrijednost zemljišta (€/m ²)	110,00
ukupno procijenjena vrijednost zemljišta (€)	75.900,00
zaokružena ukupna tržišna vrijednost (€):	75.900,00 €

k.č. k.o. vrsta nekretnine legalnost	197/5 Vabriga zemljište u zoni TRP Lanterna legalno
ukupna površina zemljišta (m ²)	1.335,00
jedinična vrijednost zemljišta (€/m ²)	110,00
ukupno procijenjena vrijednost zemljišta (€)	146.850,00
zaokružena ukupna tržišna vrijednost (€):	147.000,00 €

k.č. k.o. vrsta nekretnine legalnost	197/6 Vabriga zemljište u zoni TRP Lanterna legalno
ukupna površina zemljišta (m ²)	520,00
jedinična vrijednost zemljišta (€/m ²)	110,00
ukupno procijenjena vrijednost zemljišta (€)	57.200,00
zaokružena ukupna tržišna vrijednost (€):	57.200,00 €

k.č. k.o. vrsta nekretnine legalnost	197/8 Vabriga zemljište u zoni TRP Lanterna legalno
ukupna površina zemljišta (m ²)	475,00
jedinična vrijednost zemljišta (€/m ²)	110,00
ukupno procijenjena vrijednost zemljišta (€)	52.250,00
zaokružena ukupna tržišna vrijednost (€):	52.300,00 €

k.č. k.o. vrsta nekretnine legalnost	197/12 Vabriga zemljište u zoni TRP Lanterna legalno
ukupna površina zemljišta (m ²)	540,00
jedinična vrijednost zemljišta (€/m ²)	110,00
ukupno procijenjena vrijednost zemljišta (€)	59.400,00
zaokružena ukupna tržišna vrijednost (€):	59.400,00 €

k.č. k.o. vrsta nekretnine legalnost	198/4 Vabriga zemljište u zoni TRP Lanterna legalno
ukupna površina zemljišta (m ²)	515,00
jedinična vrijednost zemljišta (€/m ²)	110,00
ukupno procijenjena vrijednost zemljišta (€)	56.650,00
zaokružena ukupna tržišna vrijednost (€):	56.700,00 €

k.č. k.o. vrsta nekretnine legalnost	198/6 Vabriga zemljište u zoni TRP Lanterna legalno
ukupna površina zemljišta (m ²)	440,00
jedinična vrijednost zemljišta (€/m ²)	110,00
ukupno procijenjena vrijednost zemljišta (€)	48.400,00
zaokružena ukupna tržišna vrijednost (€):	48.400,00 €

k.č. k.o. vrsta nekretnine legalnost	198/8 Vabriga zemljište u zoni TRP Lanterna legalno
ukupna površina zemljišta (m ²)	332,00
jedinična vrijednost zemljišta (€/m ²)	110,00
ukupno procijenjena vrijednost zemljišta (€)	36.520,00
zaokružena ukupna tržišna vrijednost (€):	36.500,00 €

REKAPITULACIJA

Ukupna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi:

r.br.	k.o.	k.č.	ukupno (€)
1	Vabriga	197/11	249.000,00
2	Vabriga	185/7	75.900,00
3	Vabriga	197/5	147.000,00
4	Vabriga	197/6	57.200,00
5	Vabriga	197/8	52.300,00
6	Vabriga	197/12	59.400,00
7	Vabriga	198/4	56.700,00
8	Vabriga	198/6	48.400,00
9	Vabriga	198/8	36.500,00
			782.400,00

Navedeni iznosi ne sadrže PDV ili druge vrste poreza.

U Rijeci, 18. lipnja 2024.


Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva i proc. vrijed. nekretnina

6. IZJAVA VJEŠTAKA

1. Sve pismene, grafičke ili digitalne materijale koje sam zatražio od Naručitelja, a u svrhu izrade ovog elaborata, tretiram kao poslovnu tajnu te ih se na takav način regulira važećim zakonskim aktima.
2. Elaborat služi samo za potrebe Naručitelja. Bilo kakvo drugo korištenje ili pozivanje na isti, u cijelosti ili parcijalno, od strane ostalih interesenata nije važeće.
3. Elaborat je izrađen sukladno priznatim profesionalnim metodama.
4. Prilikom izrade elaborata bio sam neovisan, osobno nezainteresiran za kupovinu, prodaju, prenamjenu ili bilo kakvu drugu vrstu djelovanja u odnosu na predmetne nekretnine.
5. Moja naknada za izvršenu uslugu ne ovisi o zaključku elaborata.
6. Svi navedeni podaci u predmetnom elaboratu su točni, dobiveni in situ, iz dostupne dokumentacije ili iskustveno.
7. Elaborat je izrađen sukladno kodeksu etike i važećim odredbama za sudske vještake.
8. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje Ministarstva pravosuđa i uprave za obavljanje djelatnosti sudskog vještaka.
9. Elaborat je izveden samostalno, bez stručne pomoći druge osobe ili osoba i bez utjecaja zainteresiranih strana.
10. Sve fotografije predmetne nekretnine izrađene su za potrebe ovog elaborata te se ne smiju koristiti u druge svrhe.


NEVEN ČAČIĆ, struč.spec.ing.aedif.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva i proc. vrijed. nekretnina

7. PRILOZI

- kopija katastarskog plana
- izvadak ZK ul.
- posjedovni list
- izračun tržišne vrijednosti
- hedonistički indeksni nizovi
- fotodokumentacija



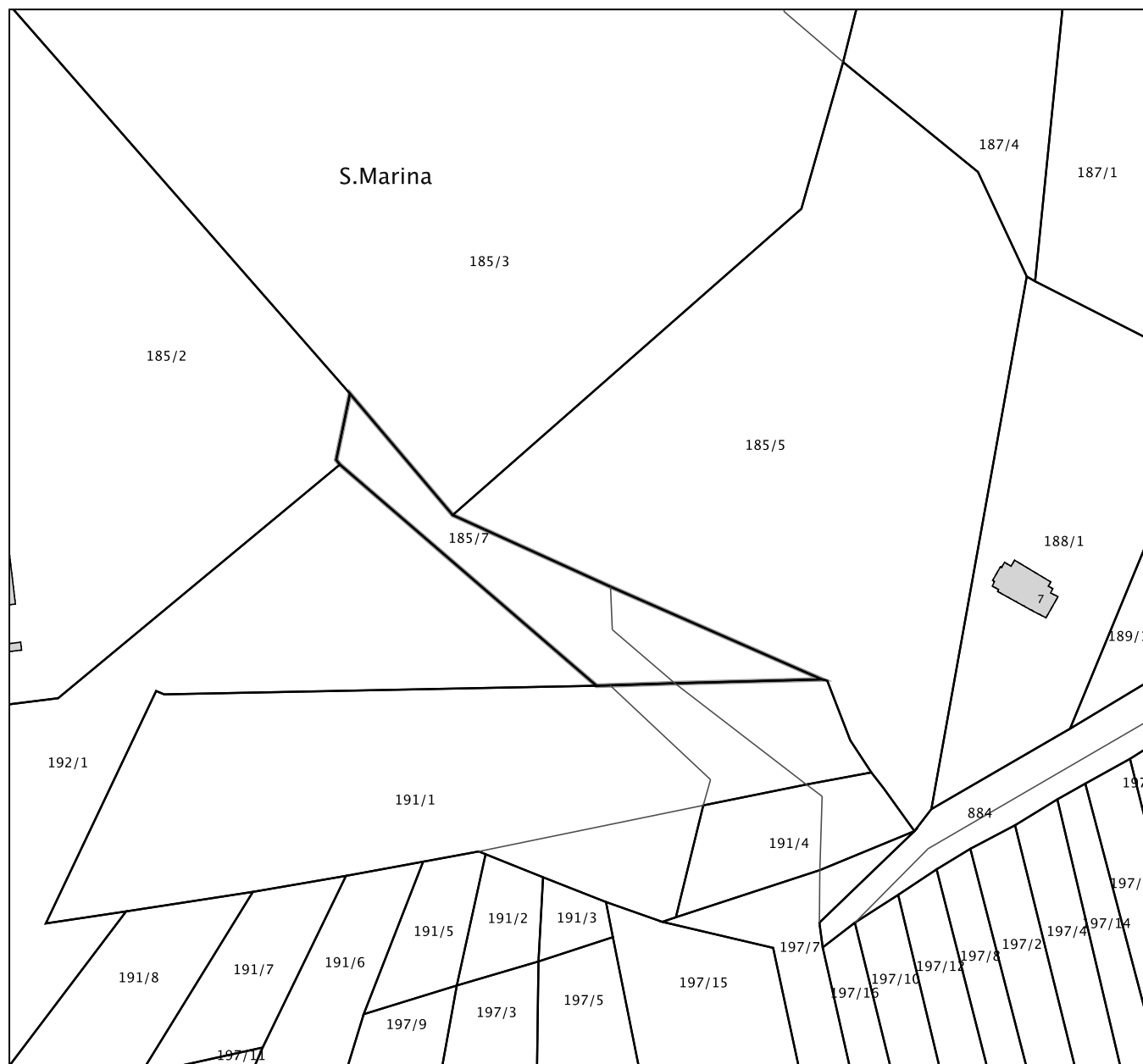
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA POREČ-PARENZO

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. VABRIGA
k.č.br.: 185/7

Stanje na dan: 10.06.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





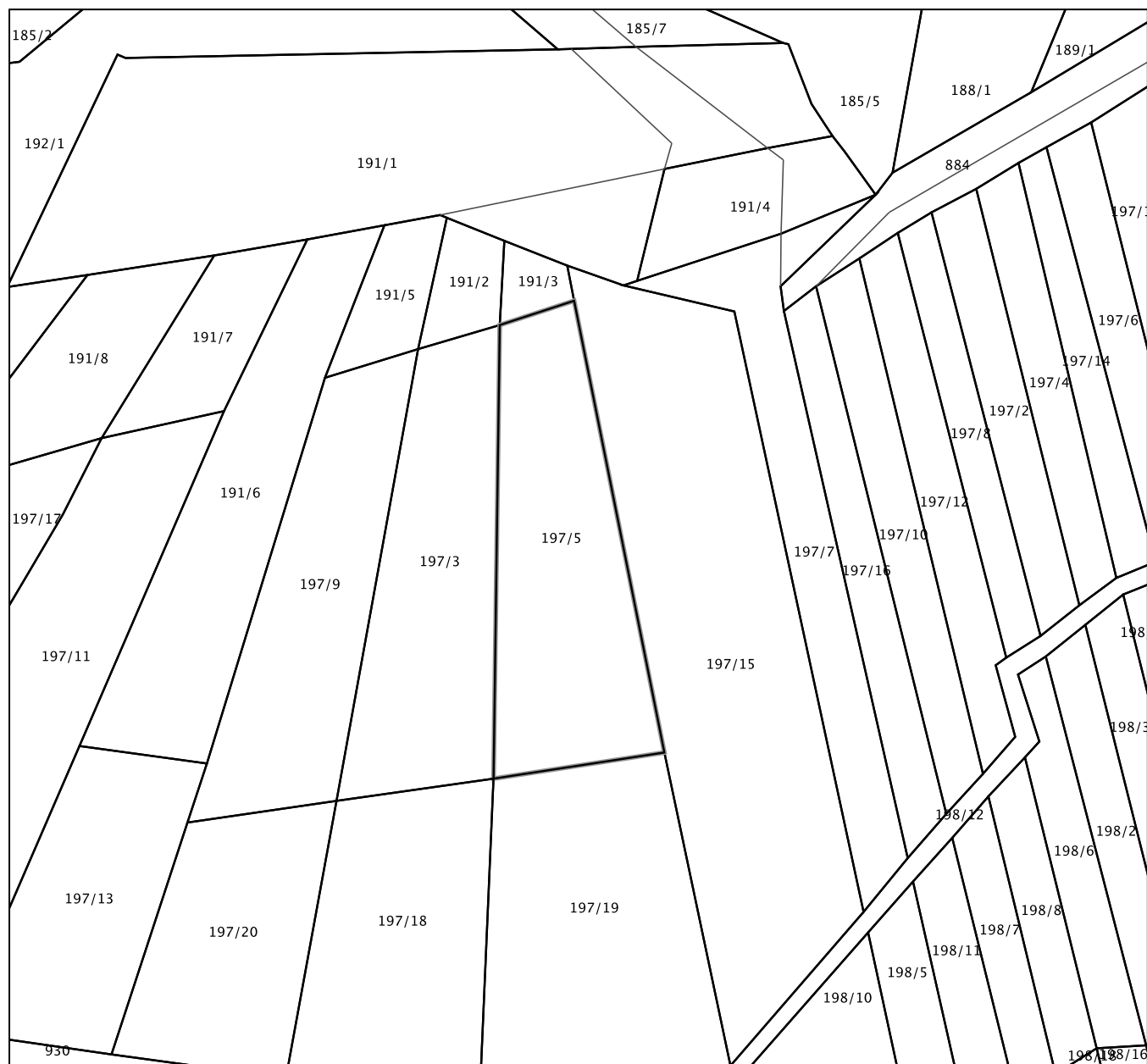
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA POREČ-PARENZO

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. VABRIGA
k.č.br.: 197/5

Stanje na dan: 10.06.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

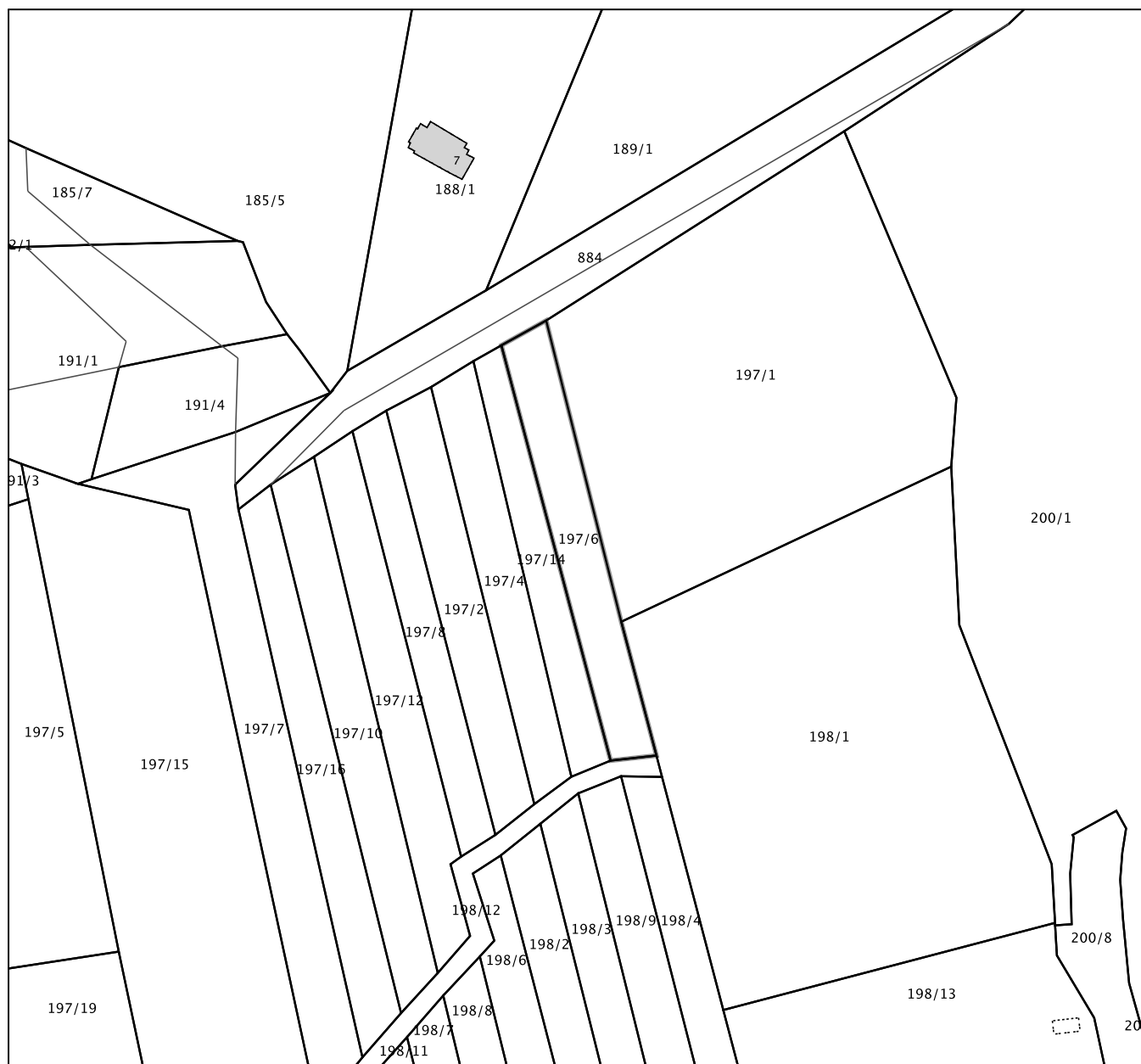
Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





Stanje na dan: 10.06.2024.

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





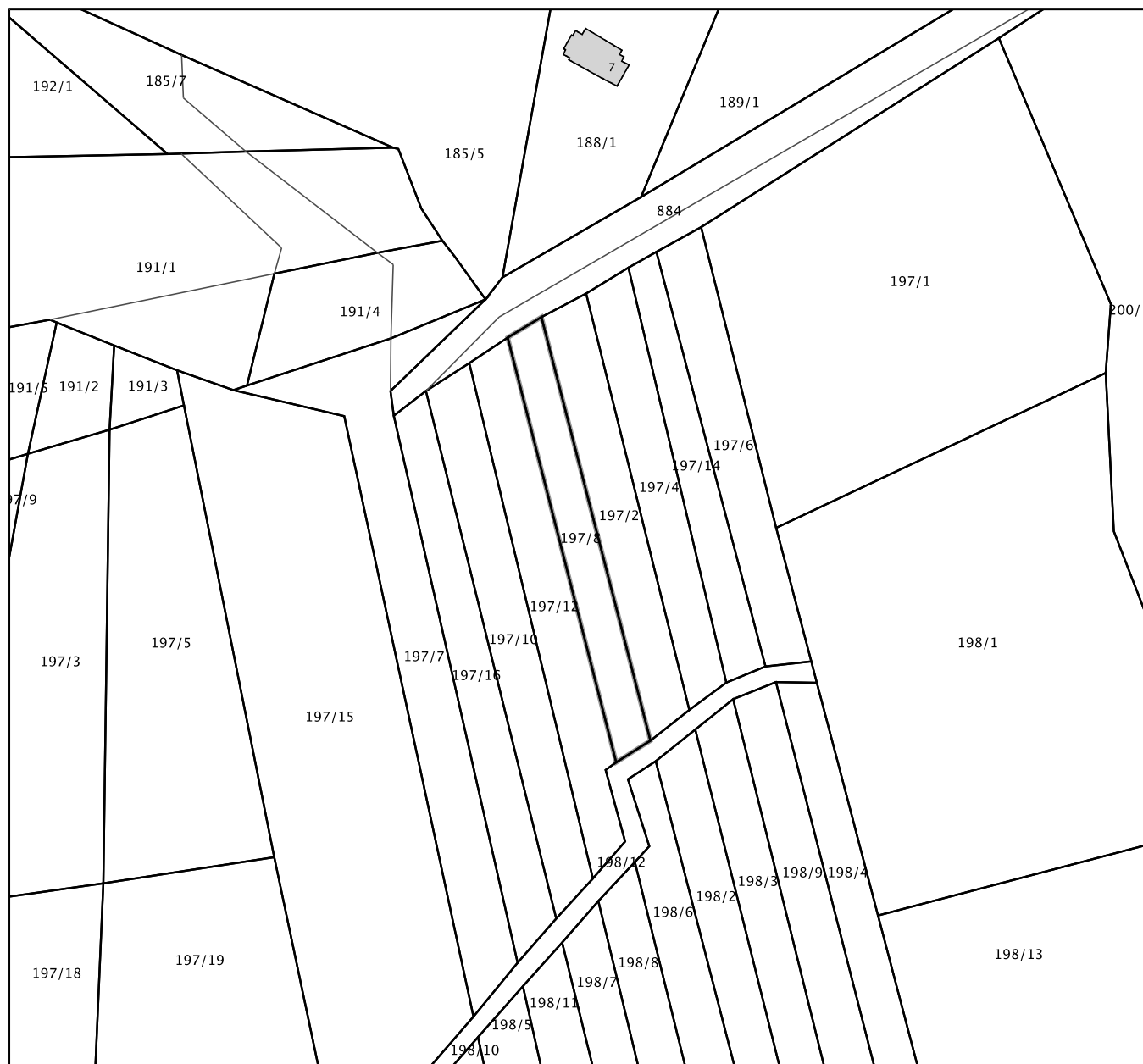
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA POREČ-PARENZO

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. VABRIGA
k.č.br.: 197/8

Stanje na dan: 10.06.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





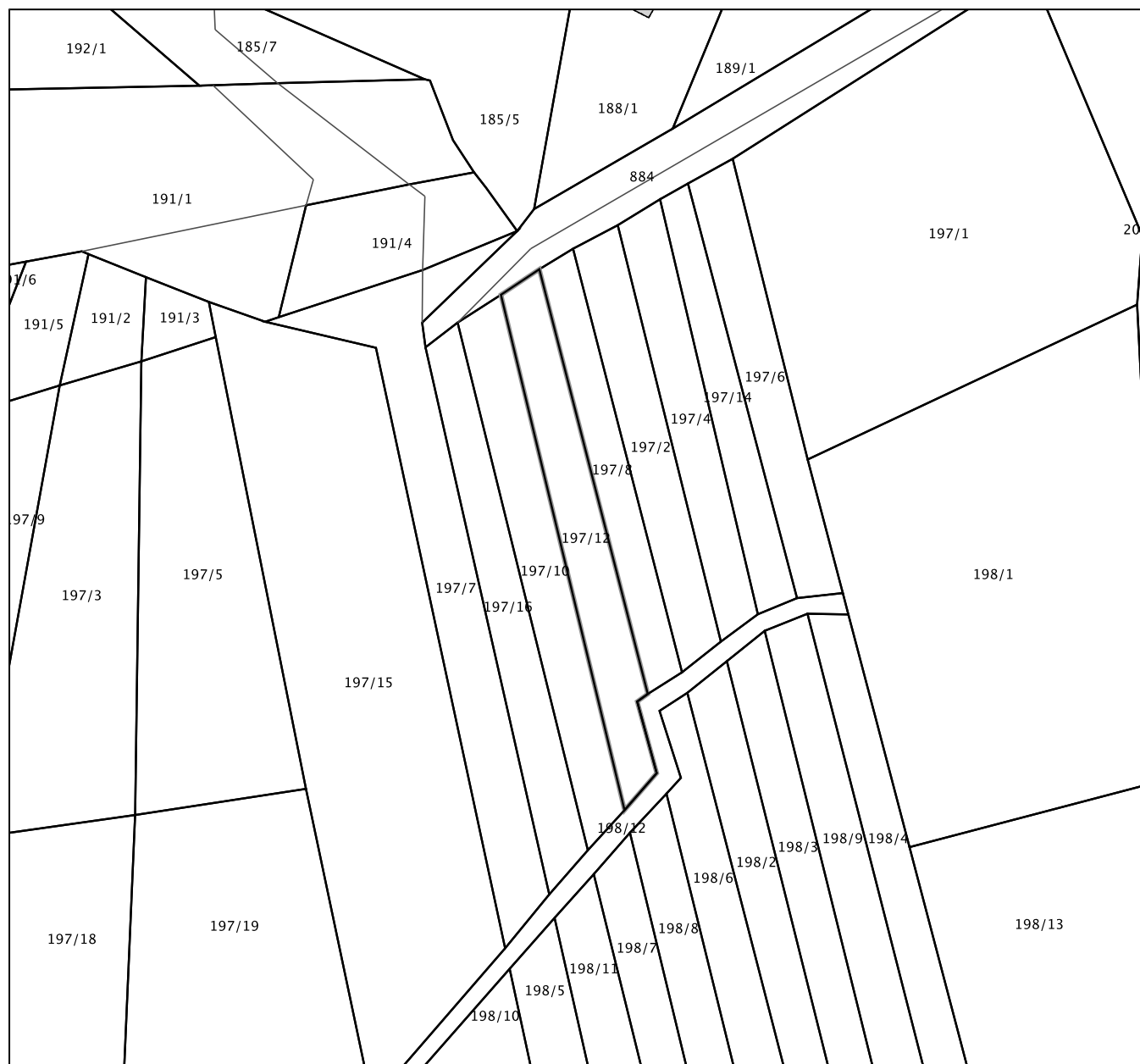
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA POREČ-PARENZO

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. VABRIGA
k.č.br.: 197/12

Stanje na dan: 10.06.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





Stanje na dan: 10.06.2024.

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA POREČ-PARENZO

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. VABRIGA
k.č.br.: 198/6

Stanje na dan: 10.06.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA POREČ-PARENZO

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. VABRIGA
k.č.br.: 198/8

Stanje na dan: 10.06.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA POREČ-PARENZO

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. VABRIGA
k.č.br.: 197/11

Stanje na dan: 10.06.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POREČ - PARENZO
Stanje na dan: 10.06.2024. 14:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323799, VABRIGA

Broj ZK uložka: 2487

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23639/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	185/7	PAŠNJAK			690	
2.	197/5	PAŠNJAK			1335	
3.	197/6	PAŠNJAK			520	
4.	197/8	PAŠNJAK			475	
5.	197/12	PAŠNJAK			540	
6.	198/4	PAŠNJAK			515	
7.	198/6	SV.MARINA			440	
		PAŠNJAK			440	
8.	198/8	SV.MARINA			332	
		PAŠNJAK			332	
		UKUPNO:			4847	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
BASILICUM D. O. O. U STEČAJU, OIB: 90461771863, ROJCI 14, 52440 KAŠTELIR, HRVATSKA		
1.2	Zaprimljeno 23.01.2023.g. pod brojem Z-1264/2023	na 1 (1.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL.BR. 10 ST-21/2023 OD 23.01.2023, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad Stečajnom masom iza Basilicum d.o.o. u stečaju, raniji OIB: 90461771863, Rojci 14, Rojci, Kaštelir	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 20.06.2022.g. pod brojem Z-11868/2022 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U PAZINU, STALNA SLUŽBA U POREČU-PARENZO OD 20. LIPNJA 2022. POSLOVNI BROJ: 33 OVR-531/2022-2OD 20. LIPNJA 2022. 20.06.2022, zabilježuje se ovrha.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.06.2024.



Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POREČ - PARENZO
Stanje na dan: 10.06.2024. 14:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323799, VABRIGA

Broj ZK uložka: 357

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23639/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	197/11	PAŠNJAK			2260	
		UKUPNO:			2260	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
BASILICUM D.O.O., KAŠTELIR, ROJCI 14		
3.1	Zaprimljeno 23.01.2023.g. pod brojem Z-1264/2023	na 3 (1.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL.BR. 10 ST-21/2023 OD 23.01.2023, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad Stečajnom masom iza Basilicum d.o.o. u stečaju, raniji OIB: 90461771863, Rojci 14, Rojci, Kaštelir	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 20.06.2022.g. pod brojem Z-11868/2022		
	ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U PAZINU, STALNA SLUŽBA U POREČU-PARENZO OD 20. LIPNJA 2022. POSLOVNI BROJ: 33 OVR-531/2022-2OD 20. LIPNJA 2022. 20.06.2022, zabilježuje se ovrha.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.06.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA POREČ-
PARENZO

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.06.2024. 15:05

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VABRIGA (Mbr. 323799)

Posjedovni list: 44

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	LABINAC ĐILDO, VABRIGA 93, VABRIGA (VLASNIK)	45261425770

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
*		39	VABRIGA	479	4		
			KUĆA, VABRIGA	56			
			DVORIŠTE	322			
			GOSP. ZGRADA	101			
		185/7	SV.MARINA	690	03		
			PAŠNJAK	690			
		197/5	SV.MARINA	1335	03		
			PAŠNJAK	1335			
		197/6	SV.MARINA	520	03		
			PAŠNJAK	520			
		197/8	SV.MARINA	475	03		
			PAŠNJAK	475			
		197/12	SV.MARINA	540	04		
			PAŠNJAK	540			
		198/4	SV.MARINA	515	04		
			PAŠNJAK	515			
		360/1	DOCI	2449	04		
			VINOGRAD	2449			
		360/2	DOCI	2906	04		
			ORANICA	2906			
		363	DOCI	1104	04		
			ORANICA	1104			
		365	DOCI	342	04		
			ORANICA	342			
		369	DOCI	104	04		
			ORANICA	104			

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
		660/2	LEVARIJA	5972	03		
			VINOGRAD	1500			
			ORANICA	4472			
Ukupna površina katastarskih čestica				17431			

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
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA POREČ-
PARENZO

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.06.2024. 15:18

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VABRIGA (Mbr. 323799)

Posjedovni list: 174

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	URBANEK MILERNA, MARIBOR-DEL VILHARJEVA 12, SLOVENIJA	
1/2	TUŠAK-ISEK BOGDAN, MARIBOR-DEL VILHARJEVA 12, SLOVENIJA	

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
		197/11	SV.MARINA	2260	03		
			PAŠNJAK	2260			
Ukupna površina katastarskih čestica				2260			

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
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA POREČ-
PARENZO

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.06.2024. 15:16

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VABRIGA (Mbr. 323799)

Posjedovni list: 1939

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BASILICUM D.O.O., KAŠTELIR, ROJCI 14 (VLASNIK)	90461771863

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
		198/6	SV.MARINA	440	3		
			PAŠNJAK	440			
		198/8	SV.MARINA	332	3		
			PAŠNJAK	332			
		198/16	SV.MARINA	55	3		
			STJENOVITA OBALA	55			
		198/18	SV.MARINA	38	3		
			STJENOVITA OBALA	38			
Ukupna površina katastarskih čestica				865			

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

k.č.

197/11

k.o. Vabriga

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE		
- zemljište u upisanoj površini	2.260,00 m2	
- ZK ul. br.	357 k.o. Vabriga	
- oznaka zemljišta u ZK ulošku:	pašnjak	
- prostorno-planske karakteristike na dan vrednovanja prema: PPUO Tar-Vabriga		
- zemljište se nalazi u zoni namjene:	neizgrađeno i neuređeno građevinsko područje naselja, namjena T1-T2-T3 (turistička) TRP 7 - Lanterna	
- kategorija zemljišta:	II	
- kis:		
- indeks cijena nekretnina na dan procjene:	179,04	(2023Q4, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)

PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJIŠTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili preniskom cijenom
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

PRIVREMENI UZORAK - na temelju podataka iz baze eNekretnine

r.br.	ID nekretnine	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis	namjena
1	2078734	Vabriga	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	Vabriga-turistič.	179,04	179,04	Vabriga	191/3	14.11.2023.	I		TRP
2	2078733	Vabriga	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	Vabriga-turistič.	179,04	179,04	Vabriga	197/15	14.11.2023.	I		TRP
3	2097038	Vabriga	735,00	55.125,00	75,00	2023Q4	Vabriga-turistič.	179,04	179,04	Vabriga	198/5	13.11.2023.	II		TRP

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene.
Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.
Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene.

- previsoka cijena:

-

- preniska cijena:

-

- ostali razlozi:

-

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(međuvremensko izjednačenje)

izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	kupoprodajna cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	2078734	I	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	191/3	179,04	179,04	1,00	160,00
2	2078733	I	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	197/15	179,04	179,04	1,00	160,00
3	2097038	II	735,00	55.125,00	75,00	2023Q4	198/5	179,04	179,04	1,00	75,00

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:			(interkvalitativno izjednačenje)			korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. nekreť. kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek.-utjecaj spremnosti za gradnju							
r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvrem. izjednačena cijena (€/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta	interkvalitativno izjednačenje cijena
1	2078734	I	2.982,00	191/3	Vabriga	160,00	160,00			1,00	II	0,80	128,00
2	2078733	I	2.982,00	197/15	Vabriga	160,00	160,00			1,00	II	0,80	128,00
3	2097038	II	735,00	198/5	Vabriga	75,00	75,00			1,00	II	1,00	75,00

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	2078734	2.982,00	191/3	Vabriga	160,00	160,00	128,00	16,01
2	2078733	2.982,00	197/15	Vabriga	160,00	160,00	128,00	16,01
3	2097038	735,00	198/5	Vabriga	75,00	75,00	75,00	-29,12
prosjeak:							110,33	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.
Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc1 = 110,00 €/m2

Tržišna vrijednost čestice:		
površina nekretnine (m2)		2.260,00
tržišna vrijednost nekretnine (€)	248.600,00 €	zaokruženo: 249.000,00 €

k.č.

185/7

k.o. Vabriga

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE		
- zemljište u upisanoj površini	690,00 m2	
- ZK ul. br.	2487 k.o. Vabriga	
- oznaka zemljišta u ZK ulošku:	pašnjak	
- prostorno-planske karakteristike na dan vrednovanja prema: PPUO Tar-Vabriga		
- zemljište se nalazi u zoni namjene:	neizgrađeno i neuređeno građevinsko područje naselja, namjena T1-T2-T3 (turistička) TRP 7 - Lanterna	
- kategorija zemljišta:	II	
- kis:		
- indeks cijena nekretnina na dan procjene:	179,04	(2023Q4, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)

PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJIŠTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližijih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili pre niskom cijenom
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

PRIVREMENI UZORAK - na temelju podataka iz baze eNekretnine

r.br.	ID nekretnine	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis	namjena
1	2078734	Vabriga	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	Vabriga-turistič.	179,04	179,04	Vabriga	191/3	14.11.2023.	I		TRP
2	2078733	Vabriga	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	Vabriga-turistič.	179,04	179,04	Vabriga	197/15	14.11.2023.	I		TRP
3	2097038	Vabriga	735,00	55.125,00	75,00	2023Q4	Vabriga-turistič.	179,04	179,04	Vabriga	198/5	13.11.2023.	II		TRP

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene.
Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.
Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene.

- previsoka cijena:

-

- preniska cijena:

-

- ostali razlozi:

-

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(međuvremensko izjednačenje)

izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	kupoprodajna cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	2078734	I	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	191/3	179,04	179,04	1,00	160,00
2	2078733	I	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	197/15	179,04	179,04	1,00	160,00

3	2097038	II	735,00	55.125,00	75,00	2023Q4	198/5	179,04	179,04	1,00	75,00
---	---------	----	--------	-----------	-------	--------	-------	--------	--------	------	-------

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(interkvalitativno izjednačenje)

korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. neket.
kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek.-utjecaj spremnosti za gradnju.

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvrem. izjednačena cijena (€/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta	interkvalitativno izjednačenje cijena
1	2078734	I	2.982,00	191/3	Vabriga	160,00	160,00			1,00	II	0,80	128,00
2	2078733	I	2.982,00	197/15	Vabriga	160,00	160,00			1,00	II	0,80	128,00
3	2097038	II	735,00	198/5	Vabriga	75,00	75,00			1,00	II	1,00	75,00

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	2078734	2.982,00	191/3	Vabriga	160,00	160,00	128,00	16,01
2	2078733	2.982,00	197/15	Vabriga	160,00	160,00	128,00	16,01
3	2097038	735,00	198/5	Vabriga	75,00	75,00	75,00	-29,12
prosjeak:							110,33	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.
Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc₁ = 110,00 €/m2

Tržišna vrijednost čestice:	
površina nekretnine (m2)	690,00
tržišna vrijednost nekretnine (€)	75.900,00 € zaokruženo: 75.900,00 €

k.č.

197/5

k.o. Vabriga

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE		
- zemljište u upisanoj površini	1.335,00 m2	
- ZK ul. br.	2487 k.o. Vabriga	
- oznaka zemljišta u ZK ulošku:	pašnjak	
- prostorno-planske karakteristike na dan vrednovanja prema: PPUO Tar-Vabriga		
- zemljište se nalazi u zoni namjene:	neizgrađeno i neuređeno građevinsko područje naselja, namjena T1-T2-T3 (turistička) TRP 7 - Lanterna	
- kategorija zemljišta:	II	
- kis:		
- indeks cijena nekretnina na dan procjene:	179,04	(2023Q4, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)

PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJIŠTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili pre niskom cijenom
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

PRIVREMENI UZORAK - na temelju podataka iz baze eNekretnine

r.br.	ID nekretnine	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis	namjena
1	2078734	Vabriga	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	Vabriga-turistič.	179,04	179,04	Vabriga	191/3	14.11.2023.	I		TRP
2	2078733	Vabriga	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	Vabriga-turistič.	179,04	179,04	Vabriga	197/15	14.11.2023.	I		TRP
3	2097038	Vabriga	735,00	55.125,00	75,00	2023Q4	Vabriga-turistič.	179,04	179,04	Vabriga	198/5	13.11.2023.	II		TRP

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene.
Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.
Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene.

- previsoka cijena:

-

- preniska cijena:

-

- ostali razlozi:

-

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(međuvremensko izjednačenje)

izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	kupoprodajna cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	2078734	I	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	191/3	179,04	179,04	1,00	160,00
2	2078733	I	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	197/15	179,04	179,04	1,00	160,00

3	2097038	II	735,00	55.125,00	75,00	2023Q4	198/5	179,04	179,04	1,00	75,00
---	---------	----	--------	-----------	-------	--------	-------	--------	--------	------	-------

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(interkvalitativno izjednačenje)

korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. neket.
kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek.-utjecaj spremnosti za gradnju.

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvrem. izjednačena cijena (€/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta	interkvalitativno izjednačenje cijena
1	2078734	I	2.982,00	191/3	Vabriga	160,00	160,00			1,00	II	0,80	128,00
2	2078733	I	2.982,00	197/15	Vabriga	160,00	160,00			1,00	II	0,80	128,00
3	2097038	II	735,00	198/5	Vabriga	75,00	75,00			1,00	II	1,00	75,00

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	2078734	2.982,00	191/3	Vabriga	160,00	160,00	128,00	16,01
2	2078733	2.982,00	197/15	Vabriga	160,00	160,00	128,00	16,01
3	2097038	735,00	198/5	Vabriga	75,00	75,00	75,00	-29,12
prosjeak:							110,33	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.
Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc₁ = 110,00 €/m2

Tržišna vrijednost čestice:	
površina nekretnine (m2)	1.335,00
tržišna vrijednost nekretnine (€)	146.850,00 € zaokruženo: 147.000,00 €

k.č.

197/6

k.o. Vabriga

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE		
- zemljište u upisanoj površini	520,00 m2	
- ZK ul. br.	2487 k.o. Vabriga	
- oznaka zemljišta u ZK ulošku:	pašnjak	
- prostorno-planske karakteristike na dan vrednovanja prema: PPUO Tar-Vabriga		
- zemljište se nalazi u zoni namjene:	neizgrađeno i neuređeno građevinsko područje naselja, namjena T1-T2-T3 (turistička) TRP 7 - Lanterna	
- kategorija zemljišta:	II	
- kis:		
- indeks cijena nekretnina na dan procjene:	179,04	(2023Q4, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)

PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJIŠTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližijih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili pre niskom cijenom
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

PRIVREMENI UZORAK - na temelju podataka iz baze eNekretnine

r.br.	ID nekretnine	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis	namjena
1	2078734	Vabriga	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	Vabriga-turistič.	179,04	179,04	Vabriga	191/3	14.11.2023.	I		TRP
2	2078733	Vabriga	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	Vabriga-turistič.	179,04	179,04	Vabriga	197/15	14.11.2023.	I		TRP
3	2097038	Vabriga	735,00	55.125,00	75,00	2023Q4	Vabriga-turistič.	179,04	179,04	Vabriga	198/5	13.11.2023.	II		TRP

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene.
Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.
Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene.
- previsoka cijena: -
- preniska cijena: -
- ostali razlozi: -

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko izjednačenje)izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	kupoprodajna cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	2078734	I	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	191/3	179,04	179,04	1,00	160,00
2	2078733	I	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	197/15	179,04	179,04	1,00	160,00

3	2097038	II	735,00	55.125,00	75,00	2023Q4	198/5	179,04	179,04	1,00	75,00
---	---------	----	--------	-----------	-------	--------	-------	--------	--------	------	-------

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(interkvalitativno izjednačenje)

korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. neket.
kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek.-utjecaj spremnosti za gradnju.

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvrem. izjednačena cijena (€/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta	interkvalitativno izjednačenje cijena
1	2078734	I	2.982,00	191/3	Vabriga	160,00	160,00			1,00	II	0,80	128,00
2	2078733	I	2.982,00	197/15	Vabriga	160,00	160,00			1,00	II	0,80	128,00
3	2097038	II	735,00	198/5	Vabriga	75,00	75,00			1,00	II	1,00	75,00

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	2078734	2.982,00	191/3	Vabriga	160,00	160,00	128,00	16,01
2	2078733	2.982,00	197/15	Vabriga	160,00	160,00	128,00	16,01
3	2097038	735,00	198/5	Vabriga	75,00	75,00	75,00	-29,12
prosjeak:							110,33	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.
Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc₁ = 110,00 €/m2

Tržišna vrijednost čestice:	
površina nekretnine (m2)	520,00
tržišna vrijednost nekretnine (€)	57.200,00 € zaokruženo: 57.200,00 €

k.č.

197/8

k.o. Vabriga

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE		
- zemljište u upisanoj površini	475,00 m2	
- ZK ul. br.	2487 k.o. Vabriga	
- oznaka zemljišta u ZK ulošku:	pašnjak	
- prostorno-planske karakteristike na dan vrednovanja prema: PPUO Tar-Vabriga		
- zemljište se nalazi u zoni namjene:	neizgrađeno i neuređeno građevinsko područje naselja, namjena T1-T2-T3 (turistička) TRP 7 - Lanterna	
- kategorija zemljišta:	II	
- kis:		
- indeks cijena nekretnina na dan procjene:	179,04	(2023Q4, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)

PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJIŠTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližijih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili pre niskom cijenom
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

PRIVREMENI UZORAK - na temelju podataka iz baze eNekretnine

r.br.	ID nekretnine	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis	namjena
1	2078734	Vabriga	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	Vabriga-turistič.	179,04	179,04	Vabriga	191/3	14.11.2023.	I		TRP
2	2078733	Vabriga	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	Vabriga-turistič.	179,04	179,04	Vabriga	197/15	14.11.2023.	I		TRP
3	2097038	Vabriga	735,00	55.125,00	75,00	2023Q4	Vabriga-turistič.	179,04	179,04	Vabriga	198/5	13.11.2023.	II		TRP

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene.
Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.
Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene.

- previsoka cijena:

-

- preniska cijena:

-

- ostali razlozi:

-

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(međuvremensko izjednačenje)

izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	kupoprodajna cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	2078734	I	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	191/3	179,04	179,04	1,00	160,00
2	2078733	I	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	197/15	179,04	179,04	1,00	160,00

3	2097038	II	735,00	55.125,00	75,00	2023Q4	198/5	179,04	179,04	1,00	75,00
---	---------	----	--------	-----------	-------	--------	-------	--------	--------	------	-------

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(interkvalitativno izjednačenje)

korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. neket.
kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek.-utjecaj spremnosti za gradnju.

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvrem. izjednačena cijena (€/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta	interkvalitativno izjednačenje cijena
1	2078734	I	2.982,00	191/3	Vabriga	160,00	160,00			1,00	II	0,80	128,00
2	2078733	I	2.982,00	197/15	Vabriga	160,00	160,00			1,00	II	0,80	128,00
3	2097038	II	735,00	198/5	Vabriga	75,00	75,00			1,00	II	1,00	75,00

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	2078734	2.982,00	191/3	Vabriga	160,00	160,00	128,00	16,01
2	2078733	2.982,00	197/15	Vabriga	160,00	160,00	128,00	16,01
3	2097038	735,00	198/5	Vabriga	75,00	75,00	75,00	-29,12
prosjeak:							110,33	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.
Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc₁ = 110,00 €/m2

Tržišna vrijednost čestice:	
površina nekretnine (m2)	475,00
tržišna vrijednost nekretnine (€)	52.250,00 € zaokruženo: 52.300,00 €

k.č.

197/12

k.o. Vabriga

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE		
- zemljište u upisanoj površini	540,00 m2	
- ZK ul. br.	2487 k.o. Vabriga	
- oznaka zemljišta u ZK ulošku:	pašnjak	
- prostorno-planske karakteristike na dan vrednovanja prema: PPUO Tar-Vabriga		
- zemljište se nalazi u zoni namjene:	neizgrađeno i neuređeno građevinsko područje naselja, namjena T1-T2-T3 (turistička) TRP 7 - Lanterna	
- kategorija zemljišta:	II	
- kis:		
- indeks cijena nekretnina na dan procjene:	179,04	(2023Q4, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)

PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJIŠTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližijih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili pre niskom cijenom
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

PRIVREMENI UZORAK - na temelju podataka iz baze eNekretnine

r.br.	ID nekretnine	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis	namjena
1	2078734	Vabriga	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	Vabriga-turistič.	179,04	179,04	Vabriga	191/3	14.11.2023.	I		TRP
2	2078733	Vabriga	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	Vabriga-turistič.	179,04	179,04	Vabriga	197/15	14.11.2023.	I		TRP
3	2097038	Vabriga	735,00	55.125,00	75,00	2023Q4	Vabriga-turistič.	179,04	179,04	Vabriga	198/5	13.11.2023.	II		TRP

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene.
Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.
Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene.
- previsoka cijena: -
- preniska cijena: -
- ostali razlozi: -

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko izjednačenje)izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	kupoprodajna cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	2078734	I	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	191/3	179,04	179,04	1,00	160,00
2	2078733	I	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	197/15	179,04	179,04	1,00	160,00

3	2097038	II	735,00	55.125,00	75,00	2023Q4	198/5	179,04	179,04	1,00	75,00
---	---------	----	--------	-----------	-------	--------	-------	--------	--------	------	-------

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (interkvalitativno izjednačenje) korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. neket. kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek.-utjecaj spremnosti za gradnju.

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvrem. izjednačena cijena (€/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta	interkvalitativno izjednačenje cijena
1	2078734	I	2.982,00	191/3	Vabriga	160,00	160,00			1,00	II	0,80	128,00
2	2078733	I	2.982,00	197/15	Vabriga	160,00	160,00			1,00	II	0,80	128,00
3	2097038	II	735,00	198/5	Vabriga	75,00	75,00			1,00	II	1,00	75,00

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	2078734	2.982,00	191/3	Vabriga	160,00	160,00	128,00	16,01
2	2078733	2.982,00	197/15	Vabriga	160,00	160,00	128,00	16,01
3	2097038	735,00	198/5	Vabriga	75,00	75,00	75,00	-29,12
prosjeak:							110,33	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine. Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc₁ = 110,00 €/m2

Tržišna vrijednost čestice:	
površina nekretnine (m2)	540,00
tržišna vrijednost nekretnine (€)	59.400,00 € zaokruženo: 59.400,00 €

k.č.

198/4

k.o. Vabriga

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE		
- zemljište u upisanoj površini	515,00 m2	
- ZK ul. br.	2487 k.o. Vabriga	
- oznaka zemljišta u ZK ulošku:	pašnjak	
- prostorno-planske karakteristike na dan vrednovanja prema: PPUO Tar-Vabriga		
- zemljište se nalazi u zoni namjene:	neizgrađeno i neuređeno građevinsko područje naselja, namjena T1-T2-T3 (turistička) TRP 7 - Lanterna	
- kategorija zemljišta:	II	
- kis:		
- indeks cijena nekretnina na dan procjene:	179,04	(2023Q4, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)

PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJIŠTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližijih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili pre niskom cijenom
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

PRIVREMENI UZORAK - na temelju podataka iz baze eNekretnine

r.br.	ID nekretnine	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis	namjena
1	2078734	Vabriga	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	Vabriga-turistič.	179,04	179,04	Vabriga	191/3	14.11.2023.	I		TRP
2	2078733	Vabriga	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	Vabriga-turistič.	179,04	179,04	Vabriga	197/15	14.11.2023.	I		TRP
3	2097038	Vabriga	735,00	55.125,00	75,00	2023Q4	Vabriga-turistič.	179,04	179,04	Vabriga	198/5	13.11.2023.	II		TRP

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene.
Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.
Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene.

- previsoka cijena:

-

- preniska cijena:

-

- ostali razlozi:

-

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(međuvremensko izjednačenje)

izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	kupoprodajna cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	2078734	I	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	191/3	179,04	179,04	1,00	160,00
2	2078733	I	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	197/15	179,04	179,04	1,00	160,00

3	2097038	II	735,00	55.125,00	75,00	2023Q4	198/5	179,04	179,04	1,00	75,00
---	---------	----	--------	-----------	-------	--------	-------	--------	--------	------	-------

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(interkvalitativno izjednačenje)

korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. neket.
kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek.-utjecaj spremnosti za gradnju.

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvrem. izjednačena cijena (€/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta	interkvalitativno izjednačenje cijena
1	2078734	I	2.982,00	191/3	Vabriga	160,00	160,00			1,00	II	0,80	128,00
2	2078733	I	2.982,00	197/15	Vabriga	160,00	160,00			1,00	II	0,80	128,00
3	2097038	II	735,00	198/5	Vabriga	75,00	75,00			1,00	II	1,00	75,00

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	2078734	2.982,00	191/3	Vabriga	160,00	160,00	128,00	16,01
2	2078733	2.982,00	197/15	Vabriga	160,00	160,00	128,00	16,01
3	2097038	735,00	198/5	Vabriga	75,00	75,00	75,00	-29,12
prosjeak:							110,33	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.
Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc₁ = 110,00 €/m2

Tržišna vrijednost čestice:	
površina nekretnine (m2)	515,00
tržišna vrijednost nekretnine (€)	56.650,00 € zaokruženo: 56.700,00 €

k.č.

198/6

k.o. Vabriga

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE		
- zemljište u upisanoj površini	440,00 m2	
- ZK ul. br.	2487 k.o. Vabriga	
- oznaka zemljišta u ZK ulošku:	pašnjak	
- prostorno-planske karakteristike na dan vrednovanja prema: PPUO Tar-Vabriga		
- zemljište se nalazi u zoni namjene:	neizgrađeno i neuređeno građevinsko područje naselja, namjena T1-T2-T3 (turistička) TRP 7 - Lanterna	
- kategorija zemljišta:	II	
- kis:		
- indeks cijena nekretnina na dan procjene:	179,04	(2023Q4, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)

PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJIŠTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližijih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili pre niskom cijenom
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

PRIVREMENI UZORAK - na temelju podataka iz baze eNekretnine

r.br.	ID nekretnine	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis	namjena
1	2078734	Vabriga	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	Vabriga-turistič.	179,04	179,04	Vabriga	191/3	14.11.2023.	I		TRP
2	2078733	Vabriga	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	Vabriga-turistič.	179,04	179,04	Vabriga	197/15	14.11.2023.	I		TRP
3	2097038	Vabriga	735,00	55.125,00	75,00	2023Q4	Vabriga-turistič.	179,04	179,04	Vabriga	198/5	13.11.2023.	II		TRP

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene.
Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.
Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene.

- previsoka cijena:

-

- preniska cijena:

-

- ostali razlozi:

-

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(međuvremensko izjednačenje)

izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	kupoprodajna cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	2078734	I	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	191/3	179,04	179,04	1,00	160,00
2	2078733	I	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	197/15	179,04	179,04	1,00	160,00

3	2097038	II	735,00	55.125,00	75,00	2023Q4	198/5	179,04	179,04	1,00	75,00
---	---------	----	--------	-----------	-------	--------	-------	--------	--------	------	-------

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(interkvalitativno izjednačenje)

korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. neket.
kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek.-utjecaj spremnosti za gradnju.

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvrem. izjednačena cijena (€/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta	interkvalitativno izjednačenje cijena
1	2078734	I	2.982,00	191/3	Vabriga	160,00	160,00			1,00	II	0,80	128,00
2	2078733	I	2.982,00	197/15	Vabriga	160,00	160,00			1,00	II	0,80	128,00
3	2097038	II	735,00	198/5	Vabriga	75,00	75,00			1,00	II	1,00	75,00

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	2078734	2.982,00	191/3	Vabriga	160,00	160,00	128,00	16,01
2	2078733	2.982,00	197/15	Vabriga	160,00	160,00	128,00	16,01
3	2097038	735,00	198/5	Vabriga	75,00	75,00	75,00	-29,12
prosjeak:							110,33	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.
Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc₁ = 110,00 €/m2

Tržišna vrijednost čestice:	
površina nekretnine (m2)	440,00
tržišna vrijednost nekretnine (€)	48.400,00 € zaokruženo: 48.400,00 €

k.č.

198/8

k.o. Vabriga

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE		
- zemljište u upisanoj površini	332,00 m2	
- ZK ul. br.	2487 k.o. Vabriga	
- oznaka zemljišta u ZK ulošku:	pašnjak	
- prostorno-planske karakteristike na dan vrednovanja prema: PPUO Tar-Vabriga		
- zemljište se nalazi u zoni namjene:	neizgrađeno i neuređeno građevinsko područje naselja, namjena T1-T2-T3 (turistička) TRP 7 - Lanterna	
- kategorija zemljišta:	II	
- kis:		
- indeks cijena nekretnina na dan procjene:	179,04	(2023Q4, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)

PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJIŠTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližijih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili pre niskom cijenom
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

PRIVREMENI UZORAK - na temelju podataka iz baze eNekretnine

r.br.	ID nekretnine	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis	namjena
1	2078734	Vabriga	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	Vabriga-turistič.	179,04	179,04	Vabriga	191/3	14.11.2023.	I		TRP
2	2078733	Vabriga	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	Vabriga-turistič.	179,04	179,04	Vabriga	197/15	14.11.2023.	I		TRP
3	2097038	Vabriga	735,00	55.125,00	75,00	2023Q4	Vabriga-turistič.	179,04	179,04	Vabriga	198/5	13.11.2023.	II		TRP

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene.
Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.
Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene.

- previsoka cijena:

-

- preniska cijena:

-

- ostali razlozi:

-

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(međuvremensko izjednačenje)

izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	kupoprodajna cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	2078734	I	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	191/3	179,04	179,04	1,00	160,00
2	2078733	I	2.982,00	477.120,00	160,00	2023Q4	197/15	179,04	179,04	1,00	160,00

3	2097038	II	735,00	55.125,00	75,00	2023Q4	198/5	179,04	179,04	1,00	75,00
---	---------	----	--------	-----------	-------	--------	-------	--------	--------	------	-------

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(interkvalitativno izjednačenje)

korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. neket.
kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek.-utjecaj spremnosti za gradnju.

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvrem. izjednačena cijena (€/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta	interkvalitativno izjednačenje cijena
1	2078734	I	2.982,00	191/3	Vabriga	160,00	160,00			1,00	II	0,80	128,00
2	2078733	I	2.982,00	197/15	Vabriga	160,00	160,00			1,00	II	0,80	128,00
3	2097038	II	735,00	198/5	Vabriga	75,00	75,00			1,00	II	1,00	75,00

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	2078734	2.982,00	191/3	Vabriga	160,00	160,00	128,00	16,01
2	2078733	2.982,00	197/15	Vabriga	160,00	160,00	128,00	16,01
3	2097038	735,00	198/5	Vabriga	75,00	75,00	75,00	-29,12
prosjeak:							110,33	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.
Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc₁ = 110,00 €/m2

Tržišna vrijednost čestice:	
površina nekretnine (m2)	332,00
tržišna vrijednost nekretnine (€)	36.520,00 € zaokruženo: 36.500,00 €

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

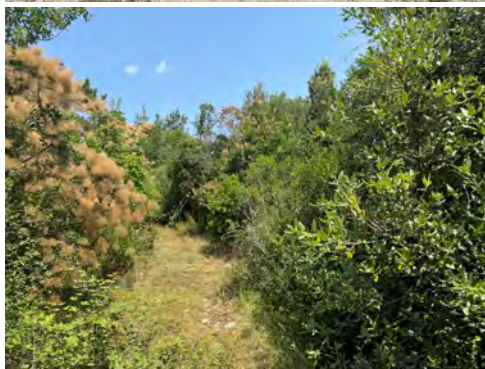
Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17

k.č. 198/4 k.o. Vabriga



k.č. 197/6 k.o. Vabriga



k.č. 198/6, 198/8 k.o. Vabriga



k.č. 197/8, 197/12 k.o. Vabriga



k.č. 197/5 k.o. Vabriga



k.č. 197/11 k.o. Vabriga



k.č. 185/7 k.o. Vabriga

