

	vrednovanja- veljača 2015.	82,60	82,60	82,60
8.	Korekciji faktor	0,98	1,00	1,00
9.	Međuvremensko izjednačena cijena	621,75 kn/m ²	442,36 kn/m ²	428,83 kn/m ²

2) Interaktivno izjednačenje cijena

Interaktivno izjednačenje cijena za odstupanja u kakvoći, mjeri građevinskog korištenja sukladno čl. 3. stavak 1. podstavka 8., čl. 6. stavak 4. postavaka 2. Uredbe i čl. 8., 9., 10., 11., 14., 19., 20. i 22. Pravilnika.

Osnovni ulazni podaci	Usporedba 1	Usporedba 2.	Usporedba 3.
1. K.č.	61	5187/9	5179/1
2. K.o.	Savudrija	Umag	Umag
3. Površina kupljenog zemljišta	802,00	881,00	517,00
4. Međuvremensko izjednačena cijena	621,75 kn/m ²	442,36	428,83
5. Mjera građevinskog korištenja	Stambena zona	Stambena zona	Stambena zona
poredbenih nekretnina	0,40	0,40	0,40
6. Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine	0,50	0,50	0,50
7. Koeficijent za preračunavanje	1,09	1,09	1,09
8. Koeficijent za preračunavanje kvalitativnih obilježja	1,39	1,50	1,16
9. Međuvremenski i interaktivno izjednačenje cijena (4 x 7 x 8)	942,01 kn/m ²	723,25 kn/m ²	542,21 kn/m ²
10. Prosjek (medijan) Usporedba (1 + 2 + 3)/3 =	735,82 kn/m ²		

3) Ocjena kvalitativnih obilježja

Budući da se zemljište utvrđivanja tržišne vrijednosti razlikuje od nekretnina sa kojima se uspoređuje potrebno je izvršiti ocjenu njihovih obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara.

Sukladno navedenom ocjenom njihovih obilježja dobijemo slijedeću usporedbu vrijednosti:

Red. broj	Osnovni ulazni podaci	Procjenjivano zemljište	Usporedba 1.	Usporedba 1.	Usporedba 3.
1.	Koeficijent prometne vrijednosti		1,00	1,00	1,00
2.	Fizički aspekti Kategorija zemljišta po Prav. Koeficijent za prilagodbu Prilagođen koef. prom. vrijednosti	1. kategorija	2. kategorija 1,10 1,10	2. kategorija 1,10 1,10	2. kategorija 1,10 1,10
3.	Odnos površina Koeficijent za prilagodbu 0,00 - 150 150 - 250 m ² 250 - 500 500 - 1000 veće od 1000 Prilagođen koef. prom. vrijednosti	396 m ²	802,00 1,20 1,32	881,00 1,30 1,43	517,00 1,00 1,10
4.	Položajna obilježja – lokacija – blizina centra naselja Koeficijent za prilagodbu 0,00 - 250 m	900 m	1.500 m 1,05	1.500 m 1,05	1.500 m 1,05