

Tržna vrijednost zemljišta neopterećenog teretima služnosti iznosi 735,82 kn/m<sup>2</sup>.  
odnosno  $390 \text{ m}^2 \times 735,82 \text{ kn/m}^2 = 286.970,00 \text{ kn}$ .

#### Umanjene zbog služnosti puta na k.č. 1604/6 k.o. Umag

U zoni stambene namjene na temelju sadržaja ovlaštenja (Članak 8. stavak 4. Pravilnika) umanjenoje vrijednosti nekretnine za izvršenje služnosti puta – prolaza, provoza i parkiranja iznosi 70 – 80 % (prilog 2. Pravilnika). Slijedom navedenog tržna vrijednost k.č. 1604/6 k.o. Umag sa uključivo pripadajućim teretima (lužnostima) iznosi  $286.970,00 \text{ kn} \times (1 - 0,75) = 71.743,00 \text{ kn}$ .

c/ k.č. 4848 k.o. Umag – kuća sa 35 m<sup>2</sup> i dvorište sa 357 m<sup>2</sup>

#### 1) Međuvremensko izjednačenje cijena

Budući da se vrijeme vrednovanja zemljišta utvrđivanja prometne vrijednosti razlikuje od vremena vrednovanja nekretnina sa kojima se uspoređuje potrebno je cijene poredbenih nekretnina prilagoditi danu vrednovanja procjenjivanog zemljišta međuvremenskim izjednačenjem cijena, sve sukladno čl. 3. stavak 1. podstavka 15., čl. 6. stavak 4. postavaka 1. Uredbe i čl. 6. i 7. 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 zemljišta	802,00	881,00	517,00
4.	Kupoprodajna cijena kn/m <sup>2</sup>	643,44	442,36	428,83
5.	Nadnevak sklapanja ugovora	27.07.2014.	17.12.2014.	03.12.2014.
	Bazni indeks cijena u vrijeme sklapanja ugovora	84,40	82,60	92,60
	izvor <a href="http://www.hnb.hr/publikacije">www.hnb.hr/publikacije</a>			
7.	Bazni indeks cijena za na dan 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 <sup>2</sup>	442,36 kn/m <sup>2</sup>	428,83 kn/m <sup>2</sup>

#### 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 <sup>2</sup>	442,36	428,83
5.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina	Stambena zona 0,40	Stambena zona 0,40	Stambena zona 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	1,16	1,14	0,88
9.	Međuvremenski i interaktivno izjednačenje cijena (4 x 7 x 8)	786,14 kn/m <sup>2</sup>	549,68 kn/m <sup>2</sup>	411,33 kn/m <sup>2</sup>
10.	Prosjeck ( medijan ) Usporedba ( 1 + 2 + 3 )/3 =	582,38 kn/m <sup>2</sup>		

#### 3) Ocjena kvalitativnih obilježja