

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	125 m ²	802,00 1,30 1,43	881,00 1,30 1,43	517,00 1,20 1,32
4.	Položajna obilježja – lokacija – blizina centra naselja Koeficijent za prilagodbu 0,00 – 250 m 250 - 500 m 500 - 1000 m 1000 – 2000 više od 2000 , Prilagođen koef. prom. vrijednosti	550 m	1.500 m 1,10 1,53	1.500 m 1,10 1,53	1.500 m 1,10 1,45
5.	Pristup Koeficijent za prilagodbu Lijep krajobraz, dobra prometna povezanost Uređen pristup Pristup Bez pristupa Prilagođen koef. prom. vrijednosti	Bez pristupa	Pristup . 0,70 1,07	Pristup 0,70 1,07	Pristup 0,70 1,02
6.	Utjecaj buke i zagađenja Koeficijent za prilagodbu Prilagođen koef. prom. vrijednosti	Tolerantno	Tolerantno 1,00 1,07	Tolerantno 1,00 1,07	Tolerantno 1,00 1,02
7.	Oblik zemljišta Koeficijent za prilagodbu Pravilan Nepravilan Izdužen i sl Prilagođen koef. prom. vrijednosti	Nepravilan	Pravilan 0,70 0,75	Pravilan 0,70 0,75	Pravilan 0,70 0,71
8.	Kosina preko 10 %	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %