



PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

P-2025-09-16

NARUČITELJ: BALENA VENTURE D.O.O. U STEČAJU
DOBRICHEVA ULICA - VIA SERGIO
DOBRICH 32, PULA 52100 PULA
OIB: 98914570565

VLASNIK: BALENA VENTURE D.O.O. U STEČAJU
DOBRICHEVA ULICA - VIA SERGIO
DOBRICH 32, PULA 52100 PULA
OIB: 98914570565

PREDMET: **Procjena vrijednosti nekretnine**
Građevinsko zemljište i ostali turistički objekti

LOKACIJA: Ulica Pineta 13
k.č.br.: 514, 515, 516, 517 i 518
k.o. Umag

DAN VREDNOVANJA: 16. rujna 2025.

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	3.372.000,00 € <i>*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV</i>
--	--

Ovaj se elaborat sastoji od 39 stranica. Izrađen je u tri primjerka,
a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

IZRADIO:
U Zagrebu, rujan 2025.

Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za arhitekturu i procjene nekretnina



SADRŽAJ:

A. OPĆI PODACI

- A.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM
- A.2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA
- A.2.1. Pojmovi u procjembenom elaboratu
- A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA
 - Izvadak iz BZP-a – Neslužbena kopija
 - Izvadak iz katastra – Neslužbena kopija

B. ZADATAK I PODACI O OČEVIDU

- B.1. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI
 - Lokacija nekretnine
- B.2. KAKVOĆA NEKRETNINE
- B.2.1. Katastarsko stanje
- B.2.2. Prostorno - planski status
- B.3. POVRŠINE
 - Fotodokumentacija
 - Tehnički opis
- B.4. STANJE (KAKVOĆA) NEKRETNINE

C. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

- C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA
- C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)
- C.2. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

- D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
- D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA
- D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI
- D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
- D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
- D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti građevinskog zemljišta
- D.5.2. Utvrđivanje vrijednosti – ostali turistički objekti
- D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

F. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

G. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

H. IZJAVA VJEŠTAKA

I. SAŽETAK

A. OPĆI PODACI

A.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/1120
URBROJ: 514-03-04/02-25-07

Zagreb, 19. ožujka 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Bernarda Mahečića, diplomiranog inženjera arhitekture iz Zagreba, Ulica Josipa Kozarca 34, OIB: 32825327393, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Bernard Mahečić, diplomirani inženjer arhitekture iz Zagreba, Ulica Josipa Kozarca 34, OIB: 32825327393, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja arhitekture i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 19. ožujka 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Bernard Mahečić, diplomirani inženjer arhitekture iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje arhitekture i procjene nekretnina.

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



514|UP17100324011120|7

sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljaniin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

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 4. 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 izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:
1. Bernard Mahečić, Zagreb, Ulica Josipa Kozarca 34
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI7100324011120|7

A.2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA

Elaborat je izrađen u skladu s važećim zakonima, pravilnicima i uredbama koje reguliraju područje izrade procjene vrijednosti nekretnine, a u nastavku je navedena zakonska regulativa:

- Građevinski propisi:
 - Zakon o gradnji (NN 153/13, NN 39/19, NN 125/19, 145/24)
 - Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
 - Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Propisi o vrednovanju:
 - Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
 - Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
 - Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
 - Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Zakon o vlasništvu:
 - Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/15, 94/17)
 - Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23)
 - Zakon o izvlačenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)
- Podaci Državnog zavoda za statistiku - www.dzs.hr
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10)
- Odluka o komunalnom doprinosu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- Važeći građevinski propisi i normativi u Republici Hrvatskoj
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina Željko Ulhir, Branimir Majčica, Zagreb 2016.
- GUP Grada Zagreba
- <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- <https://geoportal.dgu.hr/>
- aplikacija eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr>
- earth.google.com

A.2.1. Pojmovi u procjembenom elaboratu

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) (dalje u tekstu "**ZPVN**")
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) (dalje u tekstu "**Pravilnik**")
- BALENA VENTURE D.O.O. U STEČAJU (dalje u tekstu "Naručitelj")
- Neplodno ostalo i kuće, na k.č.: 514, 515, 516, 517 i 518,, k.o. Umag, ukupne površine od 12.799 m2, upisani u zk uložak 10559 (dalje u tekstu "**Nekretnina**")



NARUČITELJI:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

BALENA VENTURE D.O.O. U STEČAJU
GRAĐ. ZEMLJIŠTE I OSTALI TURISTIČKI OBJEKTI
k.č.br.: 514, 515, 516, 517 i 518, k.o. Umag
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: rujan 2025.

List: 6

A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA

➤ IZVADAK IZ BZP-a – Neslužbena kopija



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL BUJE - BUJE
Stanje na dan: 16.09.2025. 23:26

Katastarska općina: 302023, UMAG

Broj ZK uložka: 10559

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-11373/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	514	5	BAŠANIJA NEPLODNO OSTALO KUĆA, BAŠANIJA	11656 10715 941	
2.	515	5	BAŠANIJA KUĆA, BAŠANIJA	574 574	
3.	516	5	BAŠANIJA KUĆA, BAŠANIJA	91 91	
4.	517	5	BAŠANIJA KUĆA, BAŠANIJA	96 96	
5.	518	5	BAŠANIJA NEPLODNO OSTALO	382 382	
			UKUPNO:	12799	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
BALENA VENTURE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 98914570565, DOBRICHEVA ULICA - VIA SERGIO DOBRICH 32, PULA 52100 PULA (POLA)		
3.6	Zaprimljeno 18.03.2025.g. pod brojem Z-5176/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU ST-57/2025-10 (RANIJE ST-164/2024) 18.03.2025. nad dužnikom - stečajnom masom trgovačkog društva Stečjana masa iza BALENA VENTURE d.o.o. u stečaju, OIB: 98914570565, Dobricheva ulica - Via Sergio Dobrich 32, Pula, Pula (Pola).	na 3 (3.3)

stranica br. 25

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

16.09.2025. 23:28:05

Stranica: 1



NARUČITELJI:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

BALENA VENTURE D.O.O. U STEČAJU
GRAĐ. ZEMLJIŠTE I OSTALI TURISTIČKI OBJEKTI
k.č.br.: 514, 515, 516, 517 i 518, k.o. Umag
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: rujan **2025.**

List: **7**

Katastarska općina: 302023, UMAG

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 10559

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.09.2025.

stranica br. 26

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

16.09.2025. 23:28:05

Stranica: 2

➤ **IZVADAK IZ KATASTRA – Neslužbena kopija**


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI BUJE-BUJE
Stanje na dan: 16.09.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. UMAG
k.č.br.: 514

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvor: mjerilo 1:1000



B. ZADATAK I PODACI O OČEVIDU

Ovlašteni sudski vještak:

Bernard Mahečić, dipl. ing. arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Klasa: UP/I-710-03/24-01/1120, Urbroj: 514-03-04/02-25-07, od 19.03.2025.
Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije

Na zahtjev Naručitelja potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti Nekretnine, neopterećenu ikakvim teretima ili pravima trećih osoba na datum procjene, prema dostavljenim dokumentima za potrebe kupoprodaje Nekretnine. Ova procjena ne uključuje imovinsko-pravnu provjeru, niti provjeru s upravno-pravnog postupka.

Datum provedbe očevida: 12.05.2025.
Datum vrednovanja: 16.09.2025.
Datum kakvoće: 12.05.2025.
Zadatak: Procjena vrijednosti nekretnine u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti

➤ OSNOVICA

Osnovica za vrednovanje nekretnina prema ZPVN i Pravilniku jest tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisnim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

➤ SVRHA

Svrha izrade procjembenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti Nekretnine, a sukladno svim aspektima i pretpostavkama koje su realne, provjerljive i moguće na dan procjene.

➤ NAMJENA

Procjembeni elaborat je izrađen isključivo za interne potrebe Naručitelja.

➤ OČEVID I OPIS NEKRETNINE

Očevид i opis nekretnine	
Adresa	Ulica Pineta 13
Površina zemljišta /m2/	12.799,00
ZK uložak	10559
Katastarska općina	UMAG
Katastarska čestca	514, 515, 516, 517, 518

B.1. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Dokumentacija:

- izvadak iz BZP-a – Neslužbena kopija, zk. uložak br. 10559, k.o. Umag, Zemljišnoknjižnog odjela Buje-Buie, Općinskog građanskog suda u Pazinu, stanje na dan 16. rujna 2025.

Projektna dokumentacija: Nije priložena

Građevinska dozvola: Nije priložena

Uporabna dozvola: Nije priložena

Energetski certifikat: Nije priložen

- Nekretnina je upisana u zemljišnu knjigu
- Nekretnina ima pristup na javnu prometnicu

POLOŽAJNA OBILJEŽJA:

Nekretnina je smještena u naselju Bašanjija, u sastavu grada Umaga, Istarska županija. Nalazi se na mirnoj i ambijentalno vrijednoj lokaciji, približno 6 km zapadno od središta Umaga te oko 300 m udaljenosti od obalne linije mora. U užem i širem okruženju pretežito su zastupljeni stambeni i turistički objekti niže katnosti, uz prisutnost poljoprivrednih i šumskih površina koje doprinose prirodnom ugođaju prostora. Pristup predmetnoj čestici omogućen je s Istarske ulice i Ulice Pineta, obje asfaltirane i prometno povezane s glavnim cestovnim pravcima prema Umagu i Savudriji. U bližem okruženju nalaze se manji obiteljski stambeni objekti, apartmanske kuće, kao i ugostiteljski te smještajni kapaciteti turističkog tipa. Cjelokupno područje karakterizira mirno i zeleno okruženje s izraženim turističkim i rekreacijskim potencijalom, što dodatno pridonosi atraktivnosti lokacije u odnosu na sadržaje poput plaža, šetnica i biciklističkih staza. S obzirom na položaj, pristupačnost, razinu komunalne opremljenosti te blizinu mora, položajna obilježja predmetne nekretnine ocjenjuju se kao povoljna.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:

Nekretnine predstavljaju skup zapuštenih pomoćnih objekata smještenih unutar izrazito obraslog i neodržavanog zemljišta. Objektima se dulje vrijeme ne upravlja, što je rezultiralo značajnim konstruktivnim i estetskim propadanjem. Na više mjesta prisutna su vidljiva oštećenja nosivih i nenosivih elemenata, dok su mnogi dijelovi konstrukcije djelomično urušeni ili izloženi atmosferskim utjecajima. Prostor je u cijelosti prekriven bujnom vegetacijom koja prodire u unutarnje dijelove objekata i dodatno ubrzava degradaciju. Na pročeljima i u unutrašnjosti prisutni su grafiti, otpad i tragovi devastacije, što ukazuje na nekontrolirani pristup i nekorištenje prostora. Instalacijski sustavi (elektro, voda, odvodnja, plin, komunikacije) nisu u funkciji, a veći dio opreme i stolarije je uklonjen ili uništen. Okolni pristupni putovi su asfaltirani i prohodni, no neposredni okoliš objekata je u zapuštenom stanju, s gustim raslinjem koje otežava pristup i pregled. Objektima nedostaje osnovna zaštita od vremenskih utjecaja i sigurnosnih rizika, a njihova trenutna upotrebljivost je izrazito niska. Općenito, nekretnine se nalaze u lošem do vrlo lošem stanju, zahtijevaju opsežnu sanaciju ili potpunu rekonstrukciju, a karakterizira ih dugotrajno nekorištenje, devastacija i izražena zaraslost okoliša.

➤ Lokacija nekretnine:



Slika 1. Izvor: Google maps, makro lokacija



Slika 2. Izvor: Google maps, mikro lokacija



Slika 3. Izvor: geoportal.dgu.hr



NARUČITELJI:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

BALENA VENTURE D.O.O. U STEČAJU
GRAĐ. ZEMLJIŠTE I OSTALI TURISTIČKI OBJEKTI
k.č.br.: 514, 515, 516, 517 i 518, k.o. Umag
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: rujan **2025.**

List: **13**

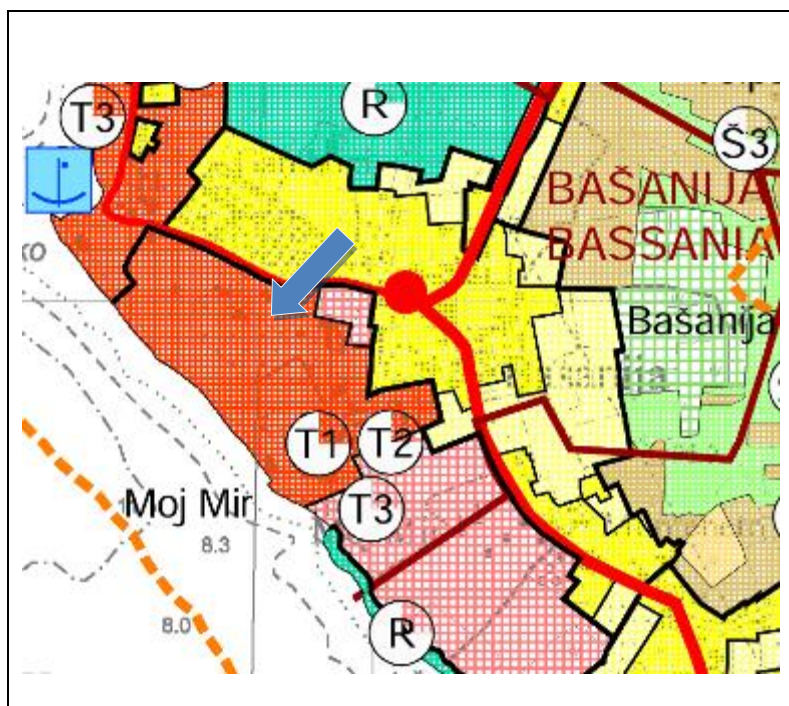
B.2. KAKVOĆA NEKRETNINE

B.2.1. Katastarsko stanje

Ured za katastar i geodetske poslove						
br.	k. čestica	katastarska općina	posjedovni list	opis	posjednik	površina /m2/
1	514	TRNJE	10559	NEPLODNO OSTALO	BALENA VENTURE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 98914570565, DOBRICHEVA ULICA - VIA SERGIO DOBRICH 32, PULA 52100 PULA (POLA)	10.715,00
				KUĆA, BAŠANIJA		941,00
2	515			KUĆA, BAŠANIJA		574,00
3	516			KUĆA, BAŠANIJA		91,00
4	517			KUĆA, BAŠANIJA		96,00
5	518			NEPLODNO OSTALO		382,00
Ukupno:						12.799,00

Zemljišni odjel Suda						
br.	z.k. čestica	katastarska općina	z.k. uložak	opis	vlasnik	površina /m2/
1	514	TRNJE	10559	NEPLODNO OSTALO	BALENA VENTURE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 98914570565, DOBRICHEVA ULICA - VIA SERGIO DOBRICH 32, PULA 52100 PULA (POLA)	10.715,00
				KUĆA, BAŠANIJA		941,00
2	515			KUĆA, BAŠANIJA		574,00
				3		516
4	517					
				5		518
Ukupno:						12.799,00

B.2.2. Prostorno - planski status



GOSPODARSKA UGOSTITELJSKO
TURISTIČKA NAMJENA
- hotel - T1, turističko naselje - T2, kamp - T3, turističko područje - TP



NARUČITELJI:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

BALENA VENTURE D.O.O. U STEČAJU
GRAĐ. ZEMLJIŠTE I OSTALI TURISTIČKI OBJEKTI
k.č.br.: 514, 515, 516, 517 i 518, k.o. Umag
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: rujan 2025.

List: 15

B.3. POVRŠINE

ISKAZ POVRŠINA						
NETO (m2)			GBP (m2)		VOLUMEN (m3)	
UKUPNO			1.834,78		2.110,00	
k.č. 514	678,26		780,00		2.340,00	
Ukupno 39 pomoćnih objekata			678,26	20 m2	780,00	2340
k.č. 515	1046,96		1204,00		3.612,00	
	Podrum	130,43	150,00		450	
	Prizemlje	499,13	574,00		1722	
	1. kat	417,39	480,00		1440	
k.č. 516	26,09		30,00		90,00	
	Prizemlje	26,09	30,00		90	
k.č. 517	83,48		96,00		288,00	
	Prizemlje	83,48	96,00		288	

➤ **Fotodokumentacija**

➤ **k.č. 514, k.o. Umag**



➤ k.č. 515, k.o. Umag





➤ k.č. 516, k.o. Umag



➤ k.č. 517, k.o. Umag



➤ **k.č. 518, k.o. Umag**



TEHNIČKI OPIS

Godina gradnje: 1968
Godina adaptacije:
Katnost građevine:
Namjena: turistički objekti

Uporaba građevine: nije za uporabljivost
Pripadak: ///

Konstrukcija zgrade

Temelji: armirano betonske trake
Nosiva konstrukcija: zidana konstrukcija (opeka / blok)

Međukatna konstrukcija: armirano betonske ploče
Krovište: ravni krov
Pokrov: valovite salonske ploče / crijep

Pregradni zidovi: zidani zidovi i/ili lagane pregrade
Pročelja: žbukana pročelja

Limarija: limarija u potpunosti dotrajala ili nepostojeća

Vanjska stolarija: drvena

Interijeri

Podovi: betonski podovi, mjestimice oštećeni i prekriveni otpadom
Zidovi: žbukani zidovi s jakim oštećenjima, vlagom i grafitima

Stropovi: oštećeni žbukani stropovi, mjestimice otpali

Unutarnja stolarija: drvena stolarija uništena ili uklonjena, otvori bez ispravnih krila

Instalacije

Niskonaponska elektromreža: DA
Vodoopskrba: DA
Odvodnja: DA
Plin: NE
Toplovod: NE
Telefon: NE
Klimatizacija: NE
Protupožarni sustav: NE
Protuprovalni sustav: NE

Napomene:

B.4. STANJE (KAKVOĆA) NEKRETNINE

Kategorija zemljišta	
k. čestica	514, 515, 516, 517, 518
površina /m2/	12.799,00
pristup prometnici	DA
minimalna površina	DA
povoljan oblik	DA
donesen UPU	NE
kategorija	II

Stanje (kakvoća) nekretnine	
kategorija zemljišta	II
površina	12.799,00
Vrsta građevinskog korištenja	
vrsta zemljišta	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
namjena	GOSPODARSKA UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA - NAMJENA T1/T2/T3
Mjera građevinskog korištenja	
koeficijent izgrađenosti kig	///
koeficijent iskoristivosti kis	///
Ostala obilježja	
infrastruktura	///
ograničenja	///
prava	///
tereti	///
zona komunalnog doprinosa	I zona
zona vodnog doprinosa	Zona B
Položajna obilježja	
prometna povezanost	DA
udaljenost od centra grada	Umag - cca 6,00 km
blizina javnog prometa	DA
parking	DA
uređenost urbane infrastrukture	DA

C. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

Popis dokumentacije dosavljene na uvid od naručitelja:

- izvadak iz BZP-a – Neslužbena kopija, zk. uložak br. 10559, k.o. Umag, Zemljišnoknjižnog odjela Buje-Buie, Općinskog građanskog suda u Pazinu, stanje na dan 16. rujna 2025.

Zatečeno stanje:

Pristup na javno-prometnu površinu je direktan.

Okoliš i buka:

Na lokaciji nema izvora buke ni zagađenja koji bi bili opće poznati.

C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)

Umag je grad na zapadnoj istarskoj obali, na samo 10 km od slovenske granice i uz Savudriju najzapadnije je mjesto u RH. U blizini Umaga se nalazi mjesto Valica (tal. Valizza) okruženo prekrasnom prirodom, a blizu su i plaže Kanegre s najčišćim morem za kupanje u Istri. Tu je i rijeka Dragonja, a blizu je i međunarodni aerodrom Portorož u Sloveniji. Umag se sastoji od 23 naselja (stanje 2006.), to su: Babići – Babici, Bašanija – Bassania, Crveni Vrh – Monte Rosso, Čepļani – Cipiani, Đuba – Giubba, Finida – Finida, Juricani – Giurizzani, Katoro – Catoro, Kmeti – Metti, Križine – Crisine, Lovrečica – San Lorenzo, Materada – Matterada, Monterol – Monterol, Murine – Morno, Petrovija – Petrovia, Savudrija – Salvore, Seget – Seghetto, Sveta Marija na Krasu – Madonna del Carso, Umag – Umago, Valica – Valizza, Vardica – Vardiza, Vilanija – Villania i Zambratija – Zambrattia.

C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

Bašanija je naselje u Republici Hrvatskoj, u sastavu grada Umaga, Istarska županija. Prema popisu stanovništva iz 2001. godine, naselje je imalo 243 stanovnika te 95 obiteljskih kućanstava. Prema popisu stanovništva 2011. godine naselje je imalo 256 stanovnika.

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Gospodarsko stanje RH

Globalna očekivanja gospodarskog rasta blago su poboljšana u odnosu na projekciju iz lipnja, no očekuje se sporiji rast globalne trgovine, djelomično zbog većih efektivnih carina u odnosu na prethodne pretpostavke. Predviđen je tako snažniji globalni rast u 2025. i 2026., djelomice zbog boljih ostvarenja američkoga i kineskoga gospodarstva u prvom polugodištu te smanjenja neizvjesnosti glede trgovinske politike. Gospodarski zamah u najvećim razvijenim gospodarstvima potiče snažna domaća potražnja, što obuhvaća i učinke poticajno usmjerene fiskalne politike u SAD-u, dok je kinesko gospodarstvo poglavito podržano snažnim neto izvozom. S druge strane, očekivanja za rast globalne trgovine tijekom 2025. revidirana su naniže, uz slabije izgleda i u sljedećim godinama u odnosu na prethodnu projekciju. Gospodarstvo europodručja u 2025. moglo bi porasti osjetno snažnije od prijašnjih očekivanja, uvelike zahvaljujući boljim ostvarenjima u prvoj polovini godine, ali i reviziji povijesnih podataka. S druge strane, u 2026. se očekuje nešto sporija stopa rasta u odnosu na projekcije iz lipnja, čemu, među ostalim, pridonose smanjena vanjska potražnja, aprecijacija eura i očekivana manje ekspanzivna fiskalna politika.

Gospodarstvo Hrvatske moglo bi u 2025. i 2026. nastaviti razmjerno snažno rasti, ali očekuje se, slično kao i u projekciji iz lipnja, usporavanje ekspanzije na prosječno 3,0%, nakon što se rast realnog BDP-a Hrvatske u 2024. ubrzao na 3,9%. Rast realnoga raspoloživog dohotka stanovništva trebao bi se postupno usporavati, iako će i nadalje biti relativno visok u uvjetima povišenog rasta plaća i zaposlenosti, što će poticati domaću potražnju. No, očekuje se usporavanje rasta realnih dohodaka prema kraju projekcijskoga horizonta, zbog čega bi se i rast osobne potrošnje trebao usporiti. Rast investicija također bi se mogao usporiti, nakon gotovo dvoznamenkastih stopa rasta u posljednje tri godine, ali ostati razmjerno snažan zahvaljujući jačanju doprinosa fondova EU-a i poboljšanju uvjeta financiranja. Istodobno bi postupno jačanje vanjske potražnje trebalo pridonijeti jačanju izvoza, no rast realnog izvoza usluga mogao bi u 2026. biti tek nešto veći u odnosu na 2024., što je djelomično povezano s pogoršanom cjenovnom konkurentnosti turizma. Osim toga, čini se kako je rast cijena vezanih uz turizam, zajedno s većim realnim dohocima domaćeg stanovništva, povećao i sklonost domaćeg stanovništva putovanjima u inozemne destinacije, što se odrazilo u snažnom rastu uvoza usluga. U skladu s navedenim očekuje se da bi doprinos neto inozemne potražnje rastu u tekućoj i sljedećoj godini mogao ostati negativan. U odnosu na projekciju iz lipnja rast realnog BDP-a blago je revidiran naniže u 2025. kao odraz nešto slabijega očekivanog tekućeg rasta u drugoj polovini godine, a na što upućuju dostupni visokofrekventni podaci. Očekivanja za 2026. nisu se bitno promijenila. Pretežu i nadalje rizici da bi realni BDP mogao porasti manje od očekivanja, uvelike zbog izraženih trgovinskih i geopolitičkih napetosti te neizvjesnosti glede učinaka američkih carina na globalno gospodarstvo. S druge strane, povećanje vojnih rashoda na razini EU-a u svrhu ojačavanja sigurnosti moglo bi ojačati gospodarski rast.

Tržište rada u Hrvatskoj i dalje je snažno, no očekuje se postupno usporavanje rasta zaposlenosti i plaća, uz pad stope anketne nezaposlenosti ispod 5%. U 2025. zaposlenost bi mogla porasti za 2,7%, nakon rasta od 3,3% u 2024., a za 2026. predviđa se daljnje usporavanje na 1,8%. Povećavanje zaposlenosti nastaviti će u velikoj mjeri ovisiti o povećanju participacije i priljevu stranih radnika, dok bi se stopa nezaposlenosti, koja je već pala na nisku razinu, mogla tek blago smanjiti. Očekuje se tako pad stope nezaposlenosti s 5,0% u 2024. na 4,7% u 2025. odnosno na 4,5% u 2026. Nakon što je prosječna nominalna bruto plaća rasla po stopi od 15% dvije godine zaredom, u 2025. očekuje se usporavanje rasta na malo ispod 10%, a rast realnih plaća mogao bi se usporiti s gotovo 12% na oko 6%. Dodatno usporavanje rasta nominalnih i realnih plaća očekuje se i u 2026., što će uz istodobno očekivano jačanje produktivnosti rada ublažiti i rast jediničnih troškova rada.

Inflacija bi u 2025. u prosjeku mogla biti nešto veća u odnosu na 2024., zbog rasta inflacije cijena energije i hrane, a temeljna bi se inflacija mogla nastaviti usporavati. U 2026. se očekuje usporavanje rasta cijena s obzirom na nižu inflaciju svih glavnih komponenata. Prosječna godišnja stopa ukupne inflacije mjerena harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena (HIPC) mogla bi se u 2025. ubrzati na 4,2%, s 4,0% u 2024., dok bi se prosječna godišnja stopa inflacije mjerena nacionalnim indeksom potrošačkih cijena (IPC) mogla ubrzati na 3,6%, s 3,0% u 2024. godini. Ubrzavanju ukupne inflacije u 2025. pridonosi rast cijena energije, potaknut administrativnim povećanjima cijena plina, električne i toplinske energije krajem 2024. i početkom 2025. godine te, u nešto manjoj mjeri, povećanje inflacije cijena hrane nakon jačanja tekućih inflacijskih pritisaka sredinom godine. Rast cijena hrane djelomično se može objasniti prethodnim rastom cijena pojedinih prehrambenih sirovina, prijenosom viših troškova plaća na cijene i snažnom domaćom potražnjom. Temeljna bi se inflacija (koja ne uključuje cijene energije i hrane) mogla nastaviti usporavati, uz smanjivanje rasta i cijena industrijskih proizvoda i cijena usluga. Na usporavanje inflacije cijena usluga djeluje očekivano usporavanje rasta plaća i osobne potrošnje te prigušeni rast inozemne potražnje za uslugama povezanim s turizmom, a slabljenju inflacije industrijskih proizvoda pogoduju i niski uvozni pritisci, djelomično zbog jačanja tečaja eura i preusmjeravanja izvoza pojedinih zemalja iz SAD-a u ostatak svijeta. U 2026. se očekuje usporavanje inflacije mjerene HIPC-om na 2,8%, a inflacije mjerene IPC-om na 2,6%, što odražava usporavanje inflacije svih glavnih komponenata u okruženju umjerenih inflacijskih pritisaka, čemu pridonose i nove makrobonitetne mjere HNB-a. Očekivana inflacija revidirana je naviše u odnosu na projekciju iz lipnja ponajprije zbog većeg doprinosa inflacije cijena hrane. Rizici vezani uz ostvarivanje prognozirane inflacije uravnoteženi su, ali naglašeni. Inflacija bi mogla biti niža ako gospodarski rast, zbog jačanja trgovinskih napetosti, bude slabiji od očekivanog, kao i u slučaju izraženijeg preusmjeravanja kineskoga robnog izvoza na europsko tržište. Dodatni rizici naniže proizlaze iz nižih cijena sirove nafte i drugih sirovina na svjetskom tržištu zbog mogućega globalnoga gospodarskog rasta sporijeg od očekivanja. Nadalje, izraženija aprecijacija eura mogla bi dodatno ublažiti uvozne inflacijske pritiske. S druge strane, izraženiji rast administrativno reguliranih cijena energenata mogao bi rezultirati višom inflacijom od očekivane, kao i eventualno ponovno jačanje trgovinskih napetosti koje bi rezultiralo višim carinama od očekivanih. Osim toga, snažniji rast plaća od trenutačno predviđenog mogao bi rezultirati jačim i dugotrajnijim pritiscima na rast cijena. Dodatni inflatorni rizici proizlaze iz povećanja geopolitičkih napetosti, što bi moglo poremetiti opskrbu energentima i drugim sirovinama na svjetskom tržištu. Nepovoljni vremenski uvjeti također su rizik za višu inflaciju cijena hrane. inozemstvu.¹

¹ <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/makroekonomske-projekcije>

	Ostvarenje		Aktualna projekcija		Odstupanja od prethodne projekcije (p. b.)	
	2023.	2024.	2025.	2026.	2025.	2026.
Cijene (stope promjene, %)						
HIPC	8,4	4,0	4,2	2,8	0,6	0,3
HIPC isključujući hranu i energiju	8,8	4,8	3,8	2,6	0,2	-0,2
HIPC hrana	11,5	4,4	5,6	4,1	1,6	1,8
HIPC energija	0,0	-0,3	2,9	0,8	0,0	-1,5
IPC	8,0	3,0	3,6	2,6	0,7	0,4
Gospodarska aktivnost (realne stope promjene, %)						
Realni BDP	3,3	3,9	3,2	2,9	-0,1	0,0
Osobna potrošnja	3,2	5,8	4,4	4,2	-0,5	0,1
Državna potrošnja	7,1	7,0	4,3	2,7	-0,6	0,0
Bruto investicije u fiksni kapital	10,1	9,9	4,5	3,1	0,3	0,0
Izvoz (robe i usluga)	-2,9	0,9	1,8	1,9	-0,8	-0,3
Uvoz (robe i usluga)	-5,3	5,3	4,7	3,4	-1,0	-0,1
Doprinos realnom rastu BDP-a (p. b.):						
Domaća potražnja (isključujući promjenu zaliha)	5,5	6,9	4,5	3,8	-0,3	0,1
Neto izvoz	1,7	-2,5	-1,6	-0,8	0,1	-0,1
Promjena zaliha	-3,9	-0,5	0,2	0,0	0,1	0,0
Vanjski sektor						
Trgovinski saldo robe (% BDP-a)	-22,4	-21,2	-20,4	-20,4	0,6	0,6
Trgovinski saldo usluga (% BDP-a)	20,3	17,5	16,0	15,7	-0,6	-0,7
Tekući račun (% BDP-a)	0,4	-1,2	-2,8	-3,2	0,1	-0,1
Tekući i kapitalni račun (% BDP-a)	3,3	0,2	-0,4	-0,6	0,1	-0,1
Neto korištenja fondova EU-a (% BDP-a)	3,9	2,1	2,9	3,1	0,0	0,0
Tržište rada						
Stopa anketne nezaposlenosti (%)	6,1	5,0	4,7	4,5	0,0	-0,1
Broj zaposlenih (stopa promjene, %)	2,5	3,3	2,7	1,8	-0,1	0,0
Nominalne bruto plaće (stopa promjene, %)	14,7	15,0	9,7	5,7	0,2	0,0
Realne bruto plaće (stopa promjene, %)	6,2	11,7	5,9	3,0	-0,5	-0,4

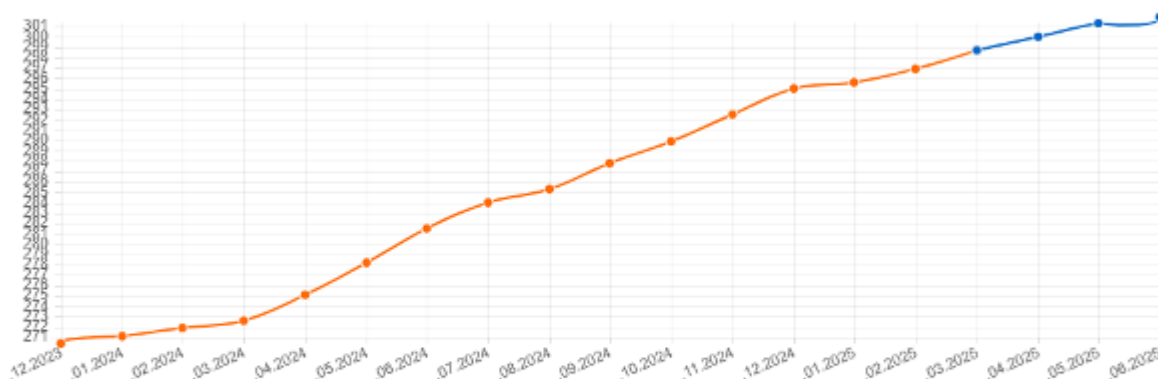
Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

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.



BN indeks 04/2025

298,7

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,64%

Promjena u odnosu na godinu dana

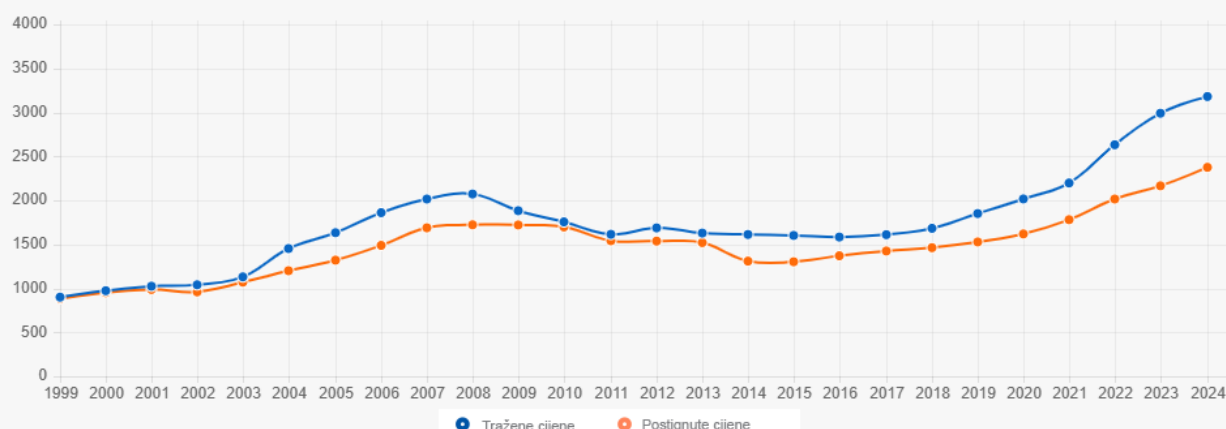
9,60%

U odnosu na početak godine

9,07%

Tražene i postignute cijene

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



D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u ovoj Procjeni nekretnina napravljena je poredbenom metodom za građevinsko zemljište i troškovnom metodom za ostale turističke objekte sukladno članku 29. ZPVN („Narodne novine” broj 105/15), prema kojem su propisani sljedeći mogući izvori podataka:

- Informacijskog sustava tržišta nekretnina - **eNekretnine**.
- baze podataka o kupoprodajnim cijenama (primjerice registar pomoćnih podataka i sl.) koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela,
- evidencija o posredovanju u prometu nekretnina prema posebnome zakonu kojim se uređuje područje posredovanja u prometu nekretnina,
- isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

Izvor podataka br. 1

Informacijski sustav tržišta nekretnina - **eNekretnine**.

Izvor podataka br. 2

Nije korišten Privremeni izvadak iz Registra pomoćnih podataka vrijednosti nekretnina jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.

Izvor podataka br. 3

Podatak o postignutim cijenama kupoprodaje nekretnina nije zatražen od agencija za nekretnine, jer nije očekivan odgovor zbog zabrane određene člankom 21. stavkom 7. i člankom 26. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine” broj 107/07, 14/14, 144/12).

Izvor podataka br. 4

Zbirka isprava zemljišnoknjižnog odjela o cijenama prodanih nekretnina nije korištena jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.

Za određivanje vrijednosti predmetne nekretnine uzeta su u obzir poredbena i troškovna metoda procjene.

D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

Neuobičajene okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima postojanja izvanrednog interesa prisilnog prodavatelja (npr. ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine. Stoga se od vještaka očekuje objektivna procjena tržišne vrijednosti nekretnine pa neuobičajene okolnosti nisu uzete u obzir.

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Procjenjuje se tržišna vrijednost nekretnine na dan vrednovanja od strane Izvršitelja u viđenom stanju prema utvrđenim parametrima. Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja Nekretnine na dan kakvoće.

Sukladno članku 24. stavku 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/2015), za procjenu vrijednosti nekretnine odabrana su poredbena i troškovna metoda.

Korištena poredbena metoda najmjerodavnija je od mogućih metoda procjene vrijednosti nekretnina, uz naravno, korištenje koeficijenata korekcije zbog različitosti nekretnina i vremena provedbe kupoprodajne transakcije. No, neke od nekretnina, za koje su ishođeni podaci iz informacijskog sustav tržišta nekretnina - eNekretnine, nisu uzete u obzir, jer je procijenjeno da nisu zadovoljene odredbe članka 19. ZPVN Narodne novine” broj 105/15), prema kojem korištene poredbene cijene, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Podaci iz članka 57. Stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 78/15) poslužili su za daljnju evaluaciju podataka koji su bili nužni za procjenu vrijednosti nekretnina na osnovu odabrane metode procjene.

D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti građevinskog zemljišta





Pregled tržišne vrijednosti kupoprodaja:

Izvori:

prema podacima iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine.

BR.	ID ZKC	ŽUPANIJA	GRAD/NASELJE	KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	POVRŠINA (m2)	CIJENA (€)	CIJENA (€/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA	POV	STATUS	CJENOVNI BLOK
				K.Č.	K.O.										
1.	1781519	Istarska	Bašanjia	1254/1	Umag	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	39,67	6.000,00	151,25	27.7.2022	T2 - GOSPODARSKA UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA TURISTIČKO NASELJE	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	KATORO, MONTEROL - TURISTIČKO NASELJE
2.	2015527	Istarska	Bašanjia	128/119	Savudrija	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	425,00	160.000,00	376,47	17.8.2023	T2 - GOSPODARSKA UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA TURISTIČKO NASELJE	NE	PREUZETO OD PU	CRVENI VRH - TURISTIČKO NASELJE
3.	2381644	Istarska	Savudrija	376/4	Umag	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	1124	275.000,00	244,66	11.7.2025	T2 - GOSPODARSKA UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA TURISTIČKO NASELJE	NE	PREUZETO OD PU	BAŠANJA - GRADEVINSKO
4.	2082394	Istarska	Savudrija	146/71	Savudrija	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	2.743,00	700.000,00	255,20	28.12.2023	T2 - GOSPODARSKA UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA TURISTIČKO NASELJE	NE	EVALUACIJA U TJEKU	CRVENI VRH - TURISTIČKO NASELJE
5.	2332296	Istarska	Savudrija	126/41	Savudrija	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	600,00	120.000,00	200,00	14.10.2024	T2 - GOSPODARSKA UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA TURISTIČKO NASELJE	NE	EVALUACIJA U TJEKU	CRVENI VRH - TURISTIČKO NASELJE

Analiza poredbenih nekretnina – grubo čišćenje

Poredbena broj 1, k.č. 1254/1, k.o. Umag	Poredbena broj 2, k.č. 128/119 k.o. Savudrija
	
Poredbena nekretnina je unutar T2 namjene, udaljena je cca 4,00 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva, međutim kupoprodajna cijena odstupa od prosijeka poredbenih nekretnina te je eliminirana kao netipičan iznos i stoga nije usporediva.	Poredbena nekretnina je unutar T2 namjene, udaljena je cca 2,70 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva, međutim kupoprodajna cijena odstupa od prosijeka poredbenih nekretnina te je eliminirana kao netipičan iznos i stoga nije usporediva.
Poredbena broj 3, k.č. 376/4, k.o. Umag	Poredbena broj 4, k.č. 146/71, k.o. Savudrija
	
Poredbena nekretnina je unutar T2 namjene, udaljena je cca 0,50 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.	Poredbena nekretnina je unutar T2 namjene, nalazi se u istoj zgradi kao procjenjivana nekretnina, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.

Poredbena broj 5, k.č. 126/41, k.o. Savudrija




Poredbena nekretnina je unutar T2 namjene, udaljena je cca 0,50 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procjenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.

Međuvremensko izjednačenje:

Na gore odabrane cijene poredbenih nekretnina primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na web stranicama Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske (Tablica 13.1.4. Indeksi cijena stambenih nekretnina). Indeksi nizovi iskoristit će se za umanj enje ili uvećanje vrijednosti poredbenih nekretnina koje su prodane u drugom vremenskom trenutku u odnosu na promatranu nekretninu.

TABLICA INDEKSNIH NIZOVA DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU

		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
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
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025.	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52



NARUČITELJI:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

BALENA VENTURE D.O.O. U STEČAJU
GRAĐ. ZEMLJIŠTE I OSTALI TURISTIČKI OBJEKTI
k.č.br.: 514, 515, 516, 517 i 518, k.o. Umag
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: rujan **2025.**

List: **32**

Popis nekretnina registriranih u Informacijskom sustava tržišta nekretnina eNekretnine kao prodane nekretnine²

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje³: 201,93

BR.	ID ZKC	KATASTAR		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	POVRŠINA (m ²)	CIJENA (€/m ²)	INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE	INDEKS NA DAN VREDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)
		K.Č.	K.O.							
3.	2381644	376/4	Umag	11.7.2025	1.124,00	244,66	201,93	201,93	1,0000	244,66
4.	2082394	146/71	Savudrija	28.12.2023	2.743,00	255,20	179,04	201,93	1,1278	287,82
5.	2332296	126/41	Savudrija	14.10.2024	600,00	200,00	195,35	201,93	1,0337	206,74

Statistička obrada i izračun:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Ulica Pineta 13		2381644	2082394	2332296
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--				
Površina (m ²)	12.799,00		1.124	2.743	600
Cijena po m ²	--		244,66	287,82	206,74
Indikator vrijednosti (€/m ²)	246,41		244,66	287,82	206,74

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			-1,74	41,41	-39,67
Odstupanje od prosjeka u postotku:			-1%	17%	-16%
Kvadrat odstupanja:			3,04	1715,18	1573,71
Standardno odstupanje:	33,13	13%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	66,25	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

² Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>

³ Izvor indeksa cijena stambenih nekretnina: www.dzs.hr



NARUČITELJI:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

BALENA VENTURE D.O.O. U STEČAJU
GRAD. ZEMLJIŠTE I OSTALI TURISTIČKI OBJEKTI
k.č.br.: 514, 515, 516, 517 i 518, k.o. Umag
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: rujan **2025.**

List: **33**

NEUOBİČAJNE ILI OSOBNE OKOLNOSTI

Ukoliko nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina odstupaju više od $\pm 30\%$ od prosječne vrijednosti (aritmetičke sredine) svih kupoprodajnih cijena, izbacuju se iz daljnjeg proračuna prema članku 4. Pravilnika.

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koje su veće od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Nema poredbenih nekretnina koje odstupaju za više od $\pm 30\%$ od prosječne vrijednosti i proračun se završava.

D.5.2. Utvrđivanje vrijednosti – ostali turistički objekti

Ostali turistički objekti			TEČAJ:	
			EUR	HRK
			1,00 €	7,53 kn
KOMUNALNI DOPRINOS				
Bruto volumen	Bv =	6.330,00 m ³		
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	6,64 € /m ³	ili	118,00 kn /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	42.031,20 €		316.684,08 kn
VODNI DOPRINOS				
Bruto volumen	Bv =	6.330,00 m ³		
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,37 € /m ³	ili	2,80 kn /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	2.352,38 €		17.724,00 kn
TROŠKOVI PRIKLJUČAKA				
troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu		10,00 € /m ²	ili	75,35 kn /m ²
Vrijednost priključaka:		18.347,83 €		138.241,70 kn
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):		62.731,41 €		472.649,77 kn
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO				
troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga		10,00 € /m ² NKP	ili	75,35 kn /m ² NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:		18.347,83 €		138.241,70 kn
OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)				
ostali troškovi		5,00 € /m ² NKP	ili	37,67 kn /m ² NKP
Vrijednost ostalih troškova:		9.173,91 €		69.120,85 kn
sveukupna vrijednost:		90.253,14 €		680.012,32 kn
GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE				
OBRAČUNSKA KORISNA POVRŠINA (NKP)	P _{NKP} =	1.834,78 m ²		
troškovi građenja i opremanja		350,00 € /m ² NKP	ili	2.637,08 kn /m ² NKP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		642.173,91 €		4.838.459,35 kn
SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI				
GODINA PROCJENE:		2025 godina		
GODINA IZGRADNJE:		1968 godina		
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):		57 godina		
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)		65 godina		Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja		8 godina		
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)				
A lokacija / tržište		1		Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito		5		
C stanje zgrade		5		
Odabrani FK		5,0		
Rs relativna starost (G/OVK)		0,88	88%	
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade		13 godina	0,20	Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)		52 godina		
Linearno umanjenoje vrijednosti (Gz/OVK)		0,80	80%	
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:				
Umanjenje NGV postotkom umanjivanja troškova građenja		EUR		HRK
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenoje		513.739,13 €		3.870.767,48 kn
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:		128.434,78 €		967.691,87 kn
zaokruženo:		128.400,00 €		967.429,80 kn
SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:				
ukupna vrijednost (zaokruženo):		218.653,14 €		1.647.442,12 kn
jedinična vrijednost po jedinici površine:		119,17 € /m²		897,89 kn /m²



NARUČITELJI:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

BALENA VENTURE D.O.O. U STEČAJU
GRAĐ. ZEMLJIŠTE I OSTALI TURISTIČKI OBJEKTI
k.č.br.: 514, 515, 516, 517 i 518, k.o. Umag
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: rujan **2025.**

List: **35**

D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine jest vrijednost koju nekretnina može postići na tržištu na dan vrednovanja.
Tržišna vrijednost predmetne nekretnine tj. građevinsko zemljište i ostali turistički objekti iznosi:

Metoda procjene		iznos [€]
poredbena metoda - građevinsko zemljište		3.153.758,50 €
troškovna metoda - ostali turistički objekti		218.653,14 €
procijenjena vrijednost:		3.372.411,64 €
tržišna vrijednost nekretnine	3.372.000,00 € tj. 263,46 € €/m2 ili 25.406.000,00 kn tj. 1.985,00 kn/m ²	

Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost.

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretninu koja predstavlja građevinsko zemljište i ostali turistički objekti, k.o. Umag, na k.č.br.: 514, 515, 516, 517 i 518, utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine na dan 16. rujna 2025. s ukupnom vrijednošću od:

3.372.000,00 €

**procijenjena vrijednost ne sadrži PDV*

Ova je procjena vrijednosti izrađena sukladno odredbama Pravilnika („Narodne novine“ broj 105/15) i ZPVN („Narodne novine“ broj 78/14) i to poredbenom metodom za građevinsko zemljište i troškovnom metodom za ostale turističke objekte na temelju podataka iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine. Iz navedenog iskaza podataka zbog neusporedivosti su morala biti izuzeta pojedine nekretnine za koje podaci nisu dostupni, odnosno nekretnine kojima je kupoprodajna cijena bila više od 40% različita od prosječne iskazane cijene postignute u prometu nekretnina prema članku 19. Pravilnika.

G. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je od nezavisnog stalnog sudskog vještaka u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Naknada vještaku za izvršenje zadatka ne ovisi o vrijednosti procijenjene nekretnine.

Ishođeni podaci i dokumenti, koji su korišteni prilikom izrade procjene nisu provjereni, nego je pretpostavljena njihova točnost, i oni će, zajedno sa izrađenom procjenom biti čuvani deset godina kao imovina vještaka.

Predmetna procjena nekretnine vrijedi isključivo za namjenu iskazanu zadatkom vještaku te u druge svrhe ne smije biti upotrijebljena i pozivanje na nju je nevažeće.

H. IZJAVA VJEŠTAKA

1. Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s pozitivnim propisima važećim na području Republike Hrvatske,
2. Prilikom izrade procjene vrijednosti djelovalo se neovisno, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima,
3. Vještak nema osobnog interesa za predmet procjene,
4. Naknada ne ovisi o iznosu/visini vrijednosti procjene,
5. Bez posebne verifikacije pretpostavljena je točnost podataka koji su predočeni,
6. Procjena je učinjena u skladu sa etičkim kodeksom sudskih vještaka i važećim standardima,
7. Vještak koji je radio procjenu vrijednosti nekretnine ima potrebnu stručnu spremu i ovlaštenje za obavljanje ove procjene

I. SAŽETAK

SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene:	BALENA VENTURE D.O.O. U STEČAJU	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Bašanija, 52475
	Naziv ulica i k.br.	Ulica Pineta 13
	Gradska četvrt	///
	zemljopisne koordinate	45°29'07"N 13°29'45"E
Tip nekretnine:	Građevinsko zemljište	
Namjena nekretnine	Ostali turistički objekti	
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:	10559
	poduložak:	///
	zk. čestica, br.:	514, 515, 516, 517, 518
	katastarska općina:	UMAG
Katastar	posjedovni list, br:	10559
	k. čestica, br.:	514, 515, 516, 517, 518
	katastarska općina:	UMAG
Katnost:	Pr	
Pripadak:	///	
Površina zemljišta [m ²]:	12.799,00	
tržišna vrijednost nekretnine:		3.372.000,00 €
Legalitet:	Nije priložen	
Odobrenje za građenje:	Nije priloženo	
Uporabna dozvola:	Nije priložena	
Energetski certifikat	Nije priložen	
Neposredan pristup na javnu prometnicu:	DA	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	DA	
Godina završetka izgradnje zgrade:	1968	
Godina adaptacije zgrade:		
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	
	Za tvrtku procijenio:	Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.