



**URED STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA
I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA** Neven Čačić, *struč. spec. ing. aedif.*

Škrlevo 42, 51223 Škrlevo

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: 1761-09-25

Naručitelj: Balena Venture d.o.o. u stečaju
Dobriceva ulica 32, 52100 Pula, OIB: 98914570565

Lokacija: k.č. 514, 515, 516, 517, 518, sve k.o. Umag

predmet: zemljište

adresa: Ulica Pineta 13, 52470 Umag

svrha: imovinsko-pravni poslovi

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

U Rijeci, 17. rujna 2025.

Izradio:

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 PRIMIJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.	5
3.	ZADATAK	6
	- općenito	
	- podaci o vlasništvu	
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	21
6.	IZJAVA VJEŠTAKA	22
7.	PRILOZI	23
	- kopija katastarskog plana	24
	- izvadak BZP-a	25
	- izračun tržišne vrijednosti nekretnina	27
	- hedonistički indeksni nizovi	38
	- fotodokumentacija	39

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

RJEŠENJE

- 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



-R-DEH_S6UOXJontQ8GHSQ

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



2. POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.

Prilikom izvida predmetnih nekretnosti 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 utvrditi realnu, objektivnu i nepristranu tržišnu vrijednost predmetne nekretnosti.

Elaboratom se utvrđuje isključivo procjena poštene tržišne vrijednosti nekretnosti prema zatečenom stanju na dan pregleda.

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 nekretnosti, 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 eksproprijiranih objekata (NN 52/84)
- Krtalić V.: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnosti, HDSV, Zagreb, 2007.
- Uhlir Ž., Majčica B.: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnosti, DGIZ, Zagreb, 2016
- U.C2.100: standard za izračunavanje površina i zapremine zgrada
- podaci o vrijednosti cijena građenja iz biltena "Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta, III/2024
- 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 nekretnosti (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnosti (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnosti (NN 114/15, 122/15)
- UPU Silboris (SN Grada Umaga 4/12)
- PPU Grad Umag (SN Grada Umaga 3/04, 9/04, 6/06, 8/08, 5/10, 5/11, 5/12, 21/14, 10/15, 11/15, 19/15, 2/16, 12/17, 18/17, 12/21, 13/21, 4/25 i 5/25)
- ostali važeći propisi i odredbe

3. ZADATAK

OPĆENITO

Na poziv Naručitelja izradio sam ovaj nalaz i mišljenje, u naravi procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnina. Zbog potrebe izrade nalaza, izvršen je očevid na predmetnim lokacijama dana 15. rujna 2025. godine.

Predmet procjene:

- k.č. 514 k.o. Umag u površini 11.656 m²
- k.č. 515 k.o. Umag u površini 574 m²
- k.č. 516 k.o. Umag u površini 91 m²
- k.č. 517 k.o. Umag u površini 96 m²
- k.č. 518 k.o. Umag u površini 382 m²

Dan vrednovanja predmetnih nekretnina: 15. rujna 2025. godine.
Dan kakvoće predmetnih nekretnina: 15. rujna 2025. godine.

Ostalo se ne utvrđuje.

PODACI O VLASNIŠTVU

VLASNIŠTVO:

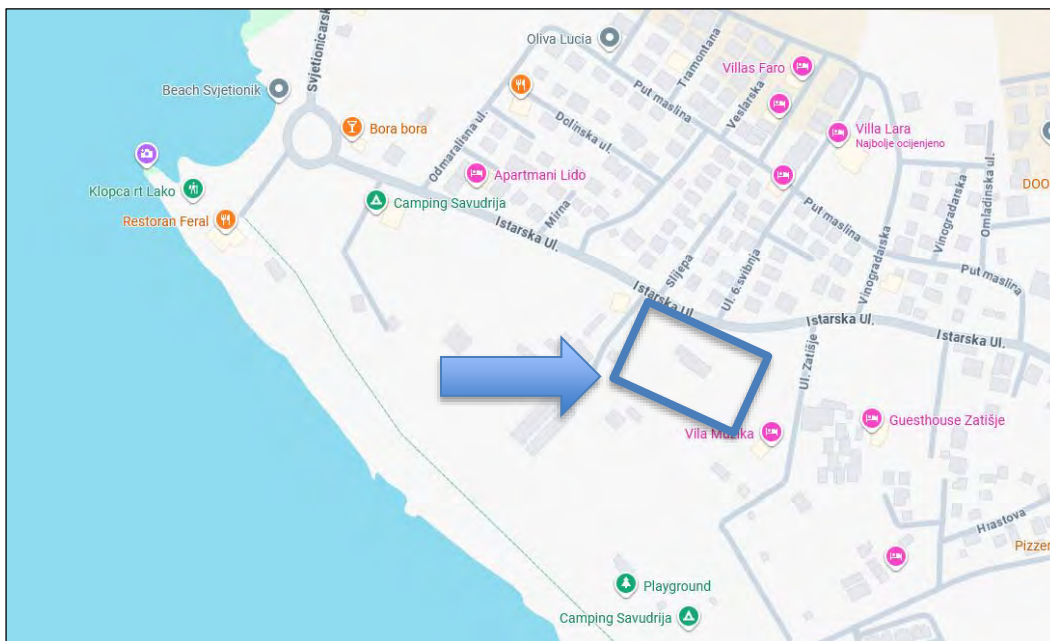
k.č.	k.o.	ZK ul.	P(m ²)	oznaka	vlasnik
514	Umag	10559	11656	nepodno, kuća	Balena Venture d.o.o. u stečaju, udio 1/1
515			574	kuća	
516			91	kuća	
517			96	kuća	
518			382	nepodno	

Izvadak BZP-a u prilogu ovog elaborata.

4. OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

LOKACIJA NEKRETNINA

Predmetne nekretnine, u naravi neizgrađena i izgrađena zemljišta unutar građevinskog područja naselja nalazi se u Gradu Umagu, na adresi Ulica Pineta 13, predio Bašanija.



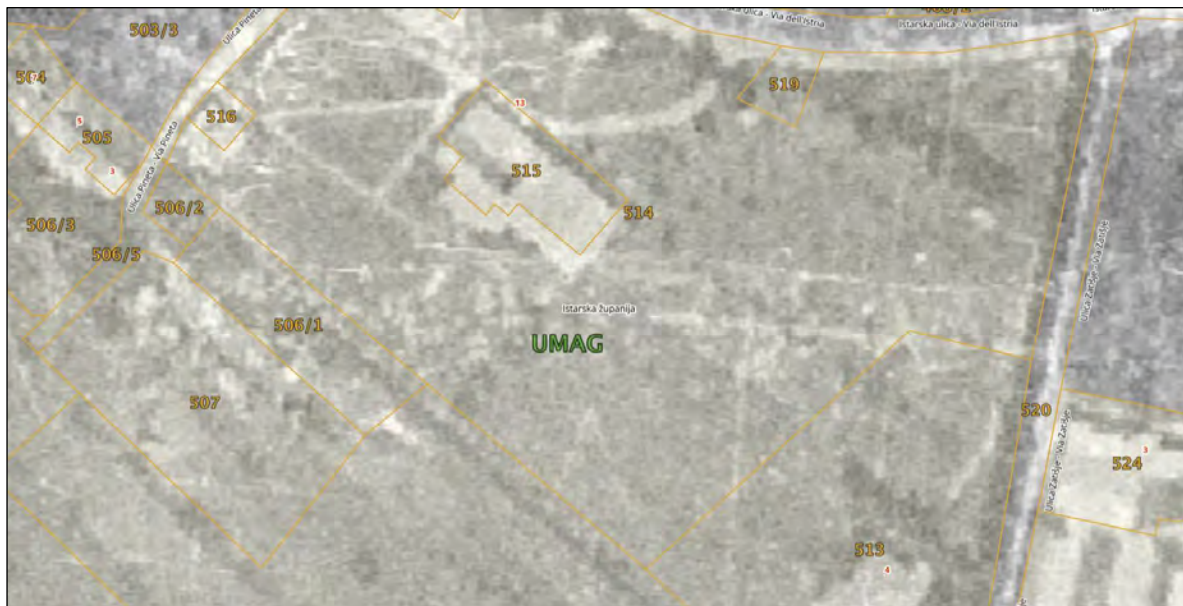
slika 1: lokacija predmetnih nekretnina. izvor: www.google.hr



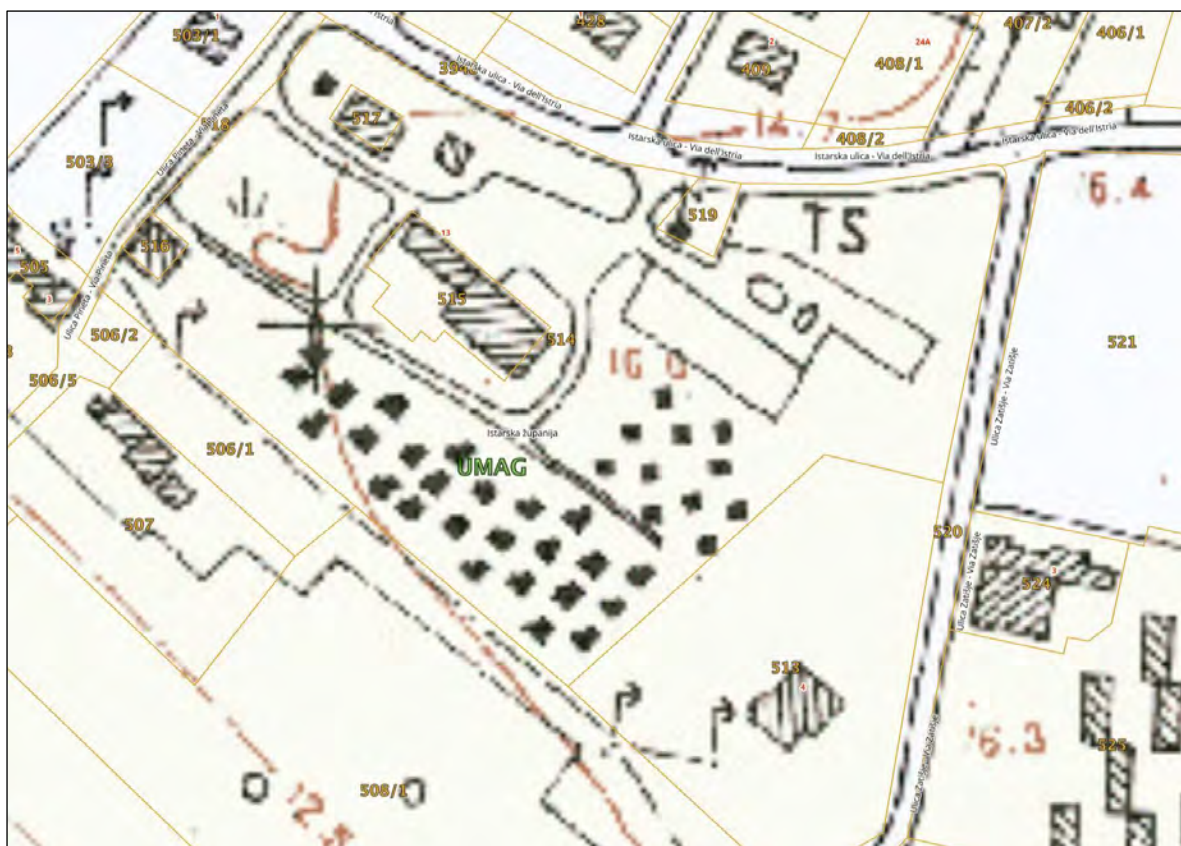
slika 2: ortofotogrametrijski snimak predmetnih nekretnina na katastarskoj podlozi. Izvor: www.geoportal.dgu.hr

LEGALNOST NEKRETNOSTI

Na predmetnim k.č. 514, 515, 516 i 517 zatečeni ostaci građevinskih elemenata visokogradnje, dok na k.č. 518 nema zatečenih objekata visokogradnje. Uvidom u dostupne podatke, snimak stanaj na 1968. godinu i dr. utvrđuje se da su objekti na k.č. 515 i k.č. 517 legalni, dok su ostali objekti pomoćne namjene i nisu evidentirani dokumentacijom.



slika 3: snimak predmetne lokacije na 1968. godinu. Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>



slika 4: snimak predmetne lokacije na HOK5 podlozi. Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE

k.č. 514 k.o. Umag

1.	nekretnina	izgrađeno zemljište
2.	lokacija/zona namjene	Umag, Bašanija
3.	kolni prilaz	da
4.	pješački prilaz	da
5.	mogućnost građenja	prema uvjetima UPU Silboris (SN GU 4/12)
6.	uvjeti	prema uvjetima UPU Silboris (SN GU 4/12)
7.	postojeći objekti	da, u trošnom stanju
8.	objekti oko čestice	da
9.	zaravnjenost	da
10.	površinski sloj	gusti neprohodni biljni pokrov
11.	atraktivnost	da
12.	specifičnost	zatečeni objekti izvan funkcije te u lošem konstruktivnom stanju, potrebno rušenje
13.	oblik	pretežno pravilan
14.	buka	tolerantno
15.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
16.	manjak provjetravanja	ne
17.	zagađenost zrakom	ne
18.	ostali načini zagađenosti	ne
19.	veličina predmetne čestice	11.656,00 m ²
20.	mikrolokacija	dobra
21.	orijentacija	dobra
22.	komunalna infrastruktura	u blizini
23.	kis _{max}	0,8
24.	prostorno-planska namjena	T2 (turističko naselje)
25.	kategorija zemljišta	2. kategorija (u skladu s uvjetima UPU, potrebno parcelirati česticu na manje dijelove te prema faznosti izvesti preeviđene sadržaje)

Na čestici zatečeni ostaci pomoćnih objekata smještajnog tipa, deponij smeća te gusto neprohodno zarašteno raslinje. Da bi se čestica mogla koristiti u skladu s UPU, potrebno je ukloniti pomoćne objekte, sanirati deponij smeća te raskrčiti gusto neprohodno raslinje. Podrazumijeva se da izvođač uklanjanje izvodi na temelju projekta, a kombinacijom ručko-strojnom metodom pri čemu mora pažljivo sortirati otpadni građevinski materijal u skladu s prihvatljivim ekološkim uvjetima, deponirati na deponiju koji prihvaća takve otpadne materijale. Također se podrazumijeva plaćanje usluge deponija te utovar i odvoz na deponij.

Vrijednost navedenih radova potrebno je umanjiti od tržišne vrijednosti zemljišta jer isto predstavlja negativne okolnosti na nekretnini zbog kojih ona nije odmah pogodna za gradnju i korištenje u skladu s namjenom UPU-a Silboris.

Ukupno očekivani trošak uklanjanja pomoćnih objekata: 39 kom x 20 m² x 60 €/m² = 46.800,00 €. Uklanjanje i čišćenje zone otpada: 400 m² x 50 €/m² = 20.000,00 €. Raskrčavanje čestice: 11656 m² x 10 €/m² = 116.560,00 €. Suma navedenih iznosa iznosi: 183.360,00 € te je za ovaj iznos potrebno umanjiti procjenjenu vrijednost zemljišta.

k.č. 515 k.o. Umag

1.	nekretnina	izgrađeno zemljište
2.	lokacija/zona namjene	Umag, Bašanija
3.	kolni prilaz	ne direktno s javne površine
4.	pješački prilaz	ne direktno s javne površine
5.	mogućnost građenja	prema uvjetima UPU Silboris (SN GU 4/12)
6.	uvjeti	prema uvjetima UPU Silboris (SN GU 4/12)
7.	postojeći objekti	da, u trošnom stanju
8.	objekti oko čestice	da
9.	zaravnjenost	da
10.	površinski sloj	gusti neprohodni biljni pokrov, ostaci objekta visokogradnje
11.	atraktivnost	da
12.	specifičnost	zatečeni objekti izvan funkcije te u lošem konstruktivnom stanju, potrebno rušenje
13.	oblik	pravilan
14.	buka	tolerantno
15.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
16.	manjak provjetravanja	ne
17.	zagađenost zrakom	ne
18.	ostali načini zagađenosti	ne
19.	veličina predmetne čestice	574,00 m ²
20.	mikrolokacija	dobra
21.	orijentacija	dobra
22.	komunalna infrastruktura	u blizini
23.	kis _{max}	0,8
24.	prostorno-planska namjena	T2 (turističko naselje)
25.	kategorija zemljišta	1. kategorija (na čestici izgrađen objekt)

Na čestici zatečeni ostaci glavnog objekata ugostiteljsko-smještajnog tipa. Da bi se čestica mogla koristiti u skladu s UPU, potrebno je ukloniti objekt, također i iz razloga što prema zatečenom stanju postojeći objekt nije ekonomski isplativ da bi ga se saniralo. Objekt je zatečen isključivo na razini konstrukcije koja je na mnogobrojnim mikrolokacijama konstruktivno oštećena. Dijelom zatečeno urušeno krovšte, gotovo u potpunosti uništeni završni radovi, isčupane instalacije, otuđena oprema i inventar, otuđena ili potpuno uništena vanjska i unutarnja stolarija. Vlaga i oštećenja od vlage vidljiva su posvuda na objektu. Fasada je derutna. Prema zatečenom stanju nije isplativo započinjati građevinsku sanaciju istog. Zato se obračun objekta ima izraditi na način da se od komunalnog doprinosa objekta oduzimaju očekivani troškovi rušenja i uklanjanja objekta, obzirom da je to realan i logičan ishod predmetnog objekta iz perspektive prosječnog kupca nekretnine. Obzirom na derutno stanje objekta i upitnu statičku stabilnost istog, iz sigurnosnih razloga očividno nije moguće pristupiti u svaki dio nekretnine. Zato se u nastavku iskazuju očekivane vrijednosti i gabariti objekta na temelju dostupnih podataka:

BGP objekta: podrum 150 m², prizemlje 574 m², 1. kat 480 m², sveukupno 1204 m².

Vrijednost komunalnog doprinosa: 1204 m² x 3,0m' x (0,9 x 1,0 x 18,35 €/m²) = 59.652,18 €. Priključci: uništeni, nisu zatečeni. Očekivani troškovi uklanjanja objekta: 1204 m² x 60 €/m² = 72.240,00 €. Podrazumijeva se da izvođač uklanjanje izvodi temeljem projekta, a kombinacijom ručno-strojnom metodom pri čemu mora pažljivo sortirati otpadni građevinski materijal u skladu s prihvatljivim ekološkim uvjetima, deponirati na deponiju

koji prihvaća takve otpadne materijale. Također se podrazumijeva plaćanje usluge deponija te utovar i odvoz na deponij.

Ukupna vrijednost samo objekta: komunalni doprinos – trošak uklanjanja + priključci = 59.652,18 € - 72.240,00 € + 0,00 € = -12.587,82 €.

k.č. 516 k.o. Umag

1.	nekretnina	izgrađeno zemljište
2.	lokacija/zona namjene	Umag, Bašanija
3.	kolni prilaz	da
4.	pješački prilaz	da
5.	mogućnost građenja	prema uvjetima UPU Silboris (SN GU 4/12)
6.	uvjeti	prema uvjetima UPU Silboris (SN GU 4/12)
7.	postojeći objekti	da, u trošnom stanju
8.	objekti oko čestice	da
9.	zaravnjenost	da
10.	površinski sloj	biljni pokrov
11.	atraktivnost	da
12.	specifičnost	zatečeni pomoćni objekti izvan funkcije te u lošem konstruktivnom stanju, potrebno rušenje
13.	oblik	pravilan
14.	buka	tolerantno
15.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
16.	manjak provjetravanja	ne
17.	zagađenost zrakom	ne
18.	ostali načini zagađenosti	ne
19.	veličina predmetne čestice	91,00 m ²
20.	mikrolokacija	dobra
21.	orijentacija	dobra
22.	komunalna infrastruktura	u blizini
23.	kis _{max}	0,8
24.	prostorno-planska namjena	T2 (turističko naselje)
25.	kategorija zemljišta	2. kategorija (pomoćni objekt, nedovoljna površina za gradnju)

Na čestici zatečeni ostaci pomoćnog objekata. Da bi se čestica mogla koristiti u skladu s UPU, potrebno je ukloniti objekt, također i iz razloga što prema zatečenom stanju postojeći objekt nije ekonomski isplativ da bi ga se saniralo.

BGP objekta: prizemlje 30 m².

Vrijednost komunalnog doprinosa: ne obračunava se na pomoćni objekt. Priključci: uništeni, nisu zatečeni. Očekivani troškovi uklanjanja objekta: 30 m² x 60 €/m² = 1.800,00 €. Podrazumijeva se da izvođač uklanjanje izvodi na temelju projekta, a kombinacijom ručno-strojnom metodom pri čemu mora pažljivo sortirati otpadni građevinski materijal u skladu s prihvatljivim ekološkim uvjetima, deponirati na deponiju koji prihvaća takve otpadne materijale. Također se podrazumijeva plaćanje usluge deponija te utovar i odvoz na deponij.

Ukupna vrijednost samo objekta: komunalni doprinos – trošak uklanjanja + priključci = 0,00 € - 1.800,00 € + 0,00 € = -1.800,00 €.

k.č. 517 k.o. Umag

1.	nekretnina	izgrađeno zemljište
2.	lokacija/zona namjene	Umag, Bašanija
3.	kolni prilaz	ne direktno s javne površine
4.	pješački prilaz	ne direktno s javne površine
5.	moгуćnost građenja	prema uvjetima UPU Silboris (SN GU 4/12)
6.	uvjeti	prema uvjetima UPU Silboris (SN GU 4/12)
7.	postojeći objekti	da, u trošnom stanju
8.	objekti oko čestice	da
9.	zaravnjenost	da
10.	površinski sloj	gusti neprohodni biljni pokrov, ostaci objekta visokogradnje
11.	atraktivnost	da
12.	specifičnost	zatečeni objekti izvan funkcije te u lošem konstruktivnom stanju, potrebno rušenje
13.	oblik	pravilan
14.	buka	tolerantno
15.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
16.	manjak provjetravanja	ne
17.	zagađenost zrakom	ne
18.	ostali načini zagađenosti	ne
19.	veličina predmetne čestice	96,00 m ²
20.	mikrolokacija	dobra
21.	orijentacija	dobra
22.	komunalna infrastruktura	u blizini
23.	kis _{max}	0,8
24.	prostorno-planska namjena	T2 (turističko naselje)
25.	kategorija zemljišta	1. kategorija (na čestici izgrađen objekt)

Na čestici zatečeni ostaci glavnog objekata ugostiteljsko-smještajnog tipa. Da bi se čestica mogla koristiti u skladu s UPU, potrebno je ukloniti objekt, također i iz razloga što prema zatečenom stanju postojeći objekt nije ekonomski isplativ da bi ga se saniralo. Objekt je zatečen isključivo na razini konstrukcije koja je na mnogobrojnim mikrolokacijama konstruktivno oštećena. Dijelom zatečeno urušeno krovšte, gotovo u potpunosti uništeni završni radovi, isčupane instalacije, otuđena oprema i inventar, otuđena ili potpuno uništena vanjska i unutarnja stolarija. Vlaga i oštećenja od vlage vidljiva su posvuda na objektu. Fasada je derutna. Prema zatečenom stanju nije isplativo započinjati građevinsku sanaciju istog. Zato se obračun objekta ima izraditi na način da se od komunalnog doprinosa objekta oduzimaju očekivani troškovi rušenja i uklanjanja objekta, obzirom da je to realan i logičan ishod predmetnog objekta iz perspektive prosječnog kupca nekretnine. Obzirom na derutno stanje objekta i upitnu statičku stabilnost istog, iz sigurnosnih razloga očividno nije moguće pristupiti u svaki dio nekretnine. Zato se u nastavku iskazuju očekivane vrijednosti i gabariti objekta na temelju dostupnih podataka:

BGP objekta: prizemlje 96 m².

Vrijednost komunalnog doprinosa: $96 \text{ m}^2 \times 3,0 \text{ m}' \times (0,9 \times 1,0 \times 18,35 \text{ €/m}^2) = 4.756,32 \text{ €}$.

Priključci: uništeni, nisu zatečeni. Očekivani troškovi uklanjanja objekta: $96 \text{ m}^2 \times 60 \text{ €/m}^2 = 5.760,00 \text{ €}$. Podrazumijeva se da izvođač uklanjanje izvodi temeljem projekta, a kombinacijom ručno-strojnom metodom pri čemu mora pažljivo sortirati otpadni građevinski materijal u skladu s prihvatljivim ekološkim uvjetima, deponirati na deponiju

koji prihvaća takve otpadne materijale. Također se podrazumijeva plaćanje usluge deponija te utovar i odvoz na deponij.

Ukupna vrijednost samo objekta: komunalni doprinos – trošak uklanjanja + priključci = 4.756,32 € - 5.760,00 € + 0,00 € = -1.003,68 €.

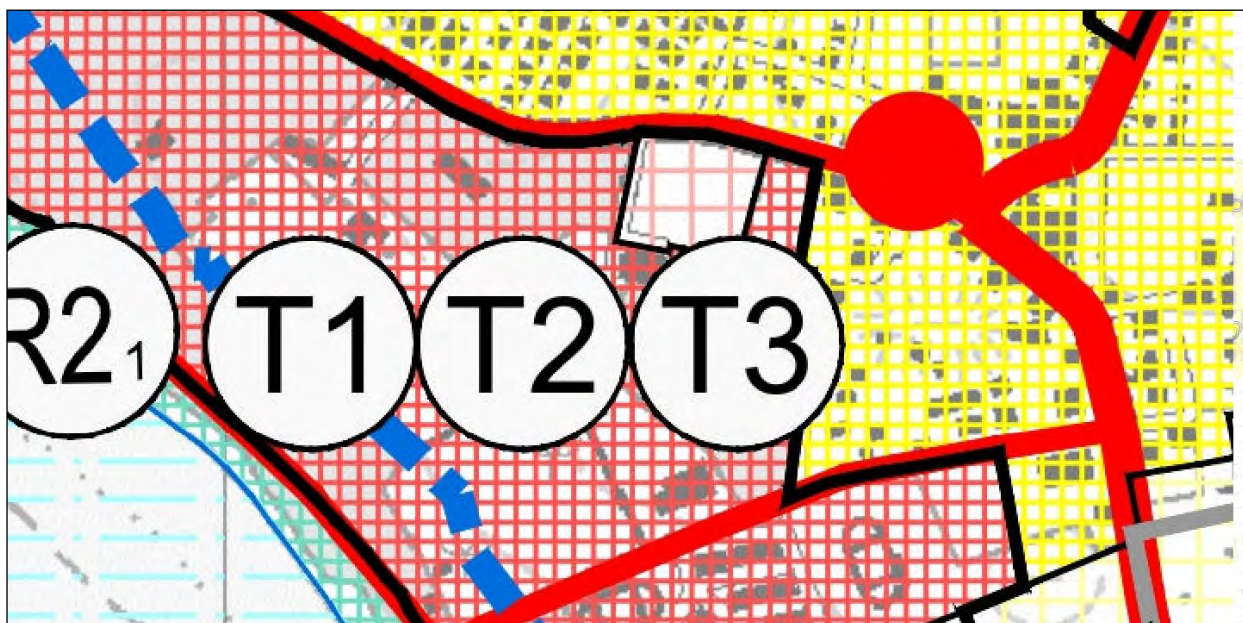
k.č. 518 k.o. Umag

1.	nekretnina	neizgrađeno zemljište
2.	lokacija/zona namjene	Umag, Bašanija
3.	kolni prilaz	ne direktno s javne površine
4.	pješački prilaz	ne direktno s javne površine
5.	mogućnost građenja	prema uvjetima UPU Silboris (SN GU 4/12)
6.	uvjeti	prema uvjetima UPU Silboris (SN GU 4/12)
7.	postojeći objekti	ne
8.	objekti oko čestice	da
9.	zaravnjenost	da
10.	površinski sloj	asfalt, ali nije izveden od strane vlasnika pa se posebno ne obračunava
11.	atraktivnost	ne
12.	specifičnost	nema
13.	oblik	pravilan
14.	buka	tolerantno
15.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
16.	manjak provjetravanja	ne
17.	zagađenost zrakom	ne
18.	ostali načini zagađenosti	ne
19.	veličina predmetne čestice	382,00 m ²
20.	mikrolokacija	dobra
21.	orijentacija	dobra
22.	komunalna infrastruktura	u blizini
23.	k _{is} _{max}	0,8
24.	prostorno-planska namjena	T1/T2/T3 (hotel / turističko naselje / kamp)
25.	kategorija zemljišta	2. kategorija (nema zadovoljavajuće gabarite za gradnju)

Predmetna čestica predstavlja nerazvrstanu prometnicu, a kako je urisana u predmetni UPU Silboris kao ulica, pri procjeni nekretnine potrebno je primijeniti čl. 46-49 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, pa se ista procjenjuje u skladu s važećom prostorno-planskom dokumentacijom PPUG Umag kao zemljište u zoni namjene T1/T2/T3.

Zatečeni asfalt na čestici nije predmetom procjene jer nije izveden od strane vlasnika pa se istome ne pridodaje vrijednost koju nije uložio vlastitim sredstvima.

Pregledom PPUG Umag na temelju čl. 46-49 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti na načelom prethodnog učinka utvrđuje se kako se k.č. 518 k.o. Umag nalazi u zoni namjene T1/T2/T3.



slika 8: detalj PPUG Umag, namjena

RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA/POVRŠINE IZVAN NASELJA

izgrađeni neizgrađeni
dio dio

	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
	GOSPODARSKA PROIZVODNA NAMJENA I1 - pretežito industrijska, I2 - pretežito zanatska
	POVRŠINE UZGAJALIŠTA (AKVAKULTURA)
	GOSPODARSKA POSLOVNA NAMJENA K3 - komunalno servisna, K4 - uslužna servisna
	GOSPODARSKA UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA T1 - hotel, T2 - turističko naselje, T3 - kamp, TP - turističko područje TRP - turističko razvojno područje
	SPORTSKA NAMJENA R1 - golf igralište R7 - polivalentni sportsko rekreacijski centar R8 - sportski centar R9 - streljište
	LO - luka otvorena za javni promet - kopneni dio LN - luka nautičkog turizma - kopneni dio
	GROBLJE UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	IZDOVJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE - GROBLJE
	ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA (EKSPLOATACIJSKO POLJE)
	POSEBNA NAMJENA
	REKREACIJSKA NAMJENA R - rekreacija R2 - prirodna plaža
	"PARENZANA" - REKREACIJSKA TRASA STARE ŽELJEZNIČKE PRUGE TRST - POREČ

ISTARSKA ŽUPANIJA GRAD UMAG-UMAGO	
IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA UMAGA	
KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINE PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE	
Broj kartografskog prikaza: 1.A	Mjerilo: numerički mjerilo: 1 : 25 000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (naziv, broj, datum)	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (naziv, broj, datum)
"Službene novine Grada Umaga-Umag", br. 15/21	"Službene novine Grada Umaga-Umag", br. 4/25
Javna rasprava (datum, vrijeme): 28.02.2023.	Javna rasprava (datum, vrijeme): 8.03.2023. do: 6.04.2023.
Povratna javna rasprava (datum, vrijeme): 11.02.2024.	Povratna javna rasprava (datum, vrijeme): 19.02.2024. do: 4.03.2024.
Potpis lica odgovornosti za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave (ime, prezime i potpis): Diego Banković
Odobrenje od predstavničkog tijela: 15.03.2023. (15/21) i 14.03.2025. (14/25)	
Klasa: 350-02/24-09/2	Ur. broj: 531-06-1-25-5 Datum: 14.03.2025.
Prema osobi koja je izradila plan: Urban Plan d.o.o.	
Potpis pravne osobe koja je izradila plan: BIOBLOK: U-9/2021	Odgovorna osoba (ime, prezime i potpis): Jasminka Peharda-Doblanović, dipl.ing.arh.
Odgovorna osoba (ime, prezime i potpis): Jasminka Peharda-Doblanović, dipl.ing.arh.	
Odgovorna osoba (ime, prezime i potpis): Eli Mišan, dipl.ing.arh.	
Odgovorna osoba (ime, prezime i potpis): Suzana Bmabić, arh.teh.	

slika 9-10: detalj PPUG Umag, legenda i sastavnica

STANJE NA TRŽIŠTU

Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

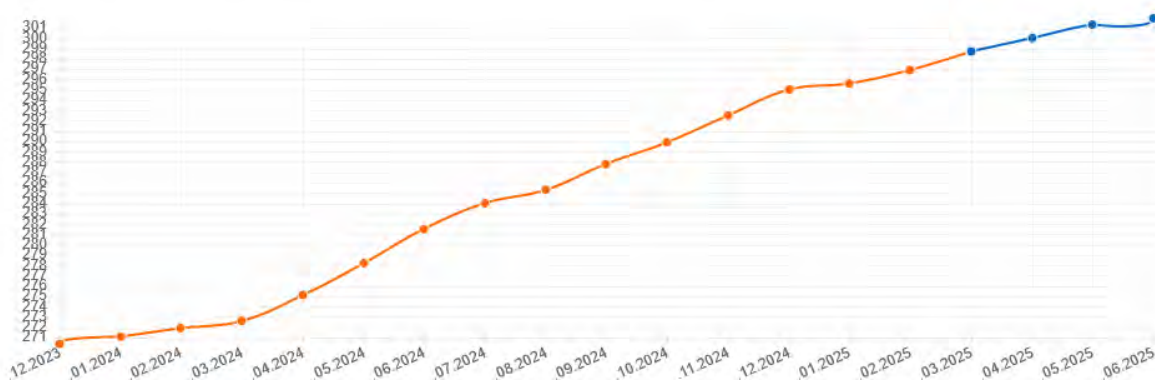
Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenim nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj.

Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljeni projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025.

Prosječno, u periodu posljednje 4 godine (2021. – 2025.) porast cijena nekretnina za regiju Jadran iznosio je oko 47%, za regiju Zagreb oko 55%, a za ostali dio Hrvatske čak za oko 67% (na temelju prosječnih podataka Državnog zavoda za statistiku).

BN Index

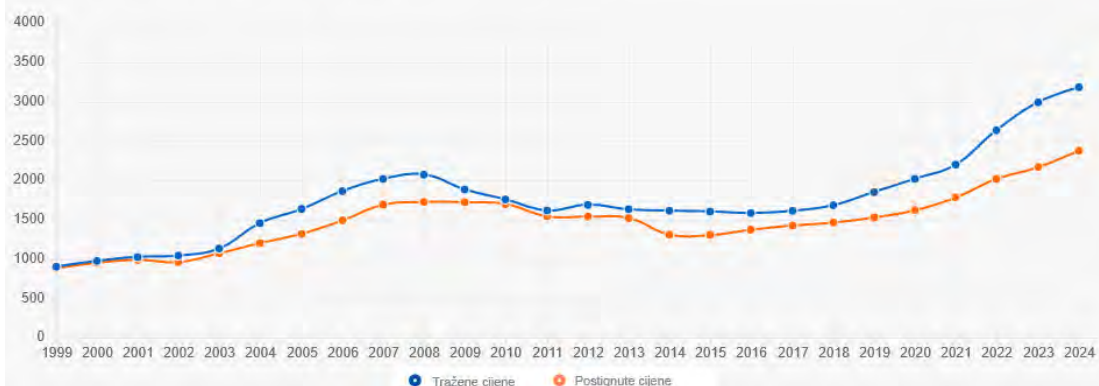
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



slika 11: BN indeks kretanja cijena stambenih nekretnina na području RH

Tražene i postignute cijene

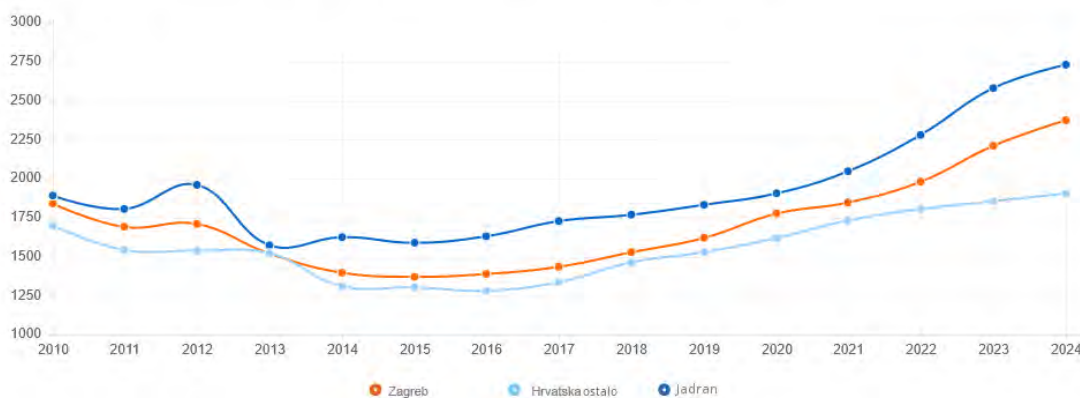
Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



slika 12: grafikon odnosa realiziranih 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 13: prikaz prosječno postignutih cijena 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 tlocrtno 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.

Vodni doprinos se ne obračunava temeljem izmjena i dopuna Zakona o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 120/16, 127/17, 66/19, 36/24).

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.

Ova metoda korištena je za procjenu predmetnih zemljišta. Za potrebe izrade procjemenog elaborata korišteni su isključivo evaluirani podaci sustava eNekretnine.

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 zemljišta, 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.

5. ZAKLJUČAK

k.č. k.o. nekretnina	514 Umag zemljište
status legalnosti nekretnine:	legalno
odabrana metoda procjene zemljišta:	poredbena metoda
namjena zemljišta:	T2
kategorija zemljišta	2.
površina zemljišta (m ²)	11.656,00
jedinična cijena zemljišta (€/m ²):	105,50
procjenjena tržišna vrijednost zemljišta (€):	1.229.708,00
procjenjena tržišna vrijednost građ. elemenata (prema napomenama u elaboratu), (€):	-183.360,00
ukupno procjenjena tržišna vrijednost (€):	1.046.348,00
ZAOKRUŽENA procjenjena vrijednost (€):	1.050.000,00

k.č. k.o. nekretnina	515 Umag zemljište
status legalnosti nekretnine:	legalno
odabrana metoda procjene zemljišta:	poredbena metoda
namjena zemljišta:	T2
kategorija zemljišta	1.
površina zemljišta (m ²)	574,00
jedinična cijena zemljišta (€/m ²):	166,25
procjenjena tržišna vrijednost zemljišta (€):	95.427,50
procjenjena tržišna vrijednost građ. elemenata (prema napomenama u elaboratu), (€):	-12.587,82
ukupno procjenjena tržišna vrijednost (€):	82.839,68
ZAOKRUŽENA procjenjena vrijednost (€):	82.800,00

k.č. k.o. nekretnina	516 Umag zemljište
status legalnosti nekretnine:	legalno
odabrana metoda procjene zemljišta:	poredbena metoda
namjena zemljišta:	T2
kategorija zemljišta	2.
površina zemljišta (m ²)	91,00
jedinična cijena zemljišta (€/m ²):	105,50
procjenjena tržišna vrijednost zemljišta (€):	9.600,50
procjenjena tržišna vrijednost građ. elemenata (prema napomenama u elaboratu), (€):	-1.800,00
ukupno procjenjena tržišna vrijednost (€):	7.800,50
ZAOKRUŽENA procjenjena vrijednost (€):	7.800,00

k.č. k.o. nekretnina	517 Umag zemljište
status legalnosti nekretnine:	legalno
odabrana metoda procjene zemljišta:	poredbena metoda
namjena zemljišta:	T2
kategorija zemljišta	1.
površina zemljišta (m ²)	96,00
jedinična cijena zemljišta (€/m ²):	166,25
procijenjena tržišna vrijednost zemljišta (€):	15.960,00
procijenjena tržišna vrijednost građ. elemenata (prema napomenama u elaboratu), (€):	-1.003,68
ukupno procijenjena tržišna vrijednost (€):	14.956,32
ZAOKRUŽENA procijenjena vrijednost (€):	15.000,00

k.č. k.o. nekretnina	518 Umag zemljište
status legalnosti nekretnine:	legalno
odabrana metoda procjene zemljišta:	poredbena metoda
namjena zemljišta:	T1/T2/T3
kategorija zemljišta	2.
površina zemljišta (m ²)	382,00
jedinična cijena zemljišta (€/m ²):	105,50
procijenjena tržišna vrijednost zemljišta (€):	40.301,00
procijenjena tržišna vrijednost građ. elemenata (prema napomenama u elaboratu), (€):	0,00
ukupno procijenjena tržišna vrijednost (€):	40.301,00
ZAOKRUŽENA procijenjena vrijednost (€):	40.300,00

REKAPITULACIJA

k.č.	514	1.046.348,00 €
k.č.	515	82.839,68 €
k.č.	5165	7.800,50 €
k.č.	517	14.956,32 €
k.č.	518	40.301,00 €
		1.192.245,50 €
zaokruženo		1.190.000,00 €

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

U Rijeci, 17. rujna 2025.

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 u svrhu koja je navedena na naslovnoj stranici. 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. 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 BZP-a
- izračun tržišne vrijednosti nekretnina
- hedonistički indeksni nizovi
- fotodokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BUJE-BUIE

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. UMAG

k.č.br.: 514

Stanje na dan: 16.09.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000

Izvorno mjerilo 1:1000





Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE - BUIE
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)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

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

k.č. 514 k.o. Umag

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA 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.

KARAKTERISTIKE																
- oznaka čestice:	514															
- katastarska općina:	k.o. Umag															
- ZK ul. br. :	10559															
- oznaka zemljišta:	neplodno, kuća															
- upisana površina (m2):	11656															
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće:	UPU Silboris (SN G Umag 4/12)															
- namjena:	T2 turističko naselje															
- kategorija zemljišta:	2 nužnost preparcelacije i blokovska gradnja u skladu s UPU															
- kis(max):	0,80															
- indeks cijena nekretnina na dan procjene:	201,93 (2025Q1, Jadran, hedonistički 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 najslićnijih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili preniskom cijenom

PRIVREMENI UZORAK

r.br.	eNekretnine ID	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	1960264	Umag	412,00	8.019,12	19,46	2022Q3	Crveni Vrh - TN	155,80	201,93	Savudrija	128/102	8.07.2022.	1	0,80	T2
2	2015527	Umag	425,00	160.000,00	376,47	2023Q3	Crveni Vrh - TN	168,50	201,93	Savudrija	128/119	17.08.2023.	1	0,80	T2
3	2138589	Umag	394,00	7.500,00	19,04	2024Q1	Crveni Vrh - TN	181,47	201,93	Savudrija	128/64	4.03.2024.	1	0,80	T2
4	2138603	Umag	501,00	10.000,00	19,96	2024Q1	Crveni Vrh - TN	181,47	201,93	Savudrija	128/70	6.03.2024.	1	0,80	T2
5	2366730	Umag	613,00	18.000,00	29,36	2025Q2	Bašanija - TN	201,93	201,93	Umag	533/2	6.06.2025.	1	0,80	T2
6	1911045	Umag	380,00	30.000,00	78,95	2022Q4	Crveni Vrh - TN	160,87	201,93	Savudrija	146/17	23.11.2022.	2	0,80	T2
7	2363047	Umag	591,87	94.677,00	159,96	2025Q2	Crveni Vrh - TN	201,93	201,93	Savudrija	126/2	21.05.2025.	1	0,80	T2
8	2244075	Umag	1.183,47	100.000,00	84,50	2024Q3	Crveni Vrh - TN	195,35	201,93	Savudrija	126/2	30.08.2024.	1	0,80	T2
9	2091033	Umag	591,87	94.677,00	159,96	2023Q3	Crveni Vrh - TN	168,50	201,93	Savudrija	126/2	20.09.2023.	1	0,80	T2
10	1772947	Umag	450,00	90.000,00	200,00	2022Q3	Crveni Vrh - TN	155,80	201,93	Savudrija	146/55	22.07.2022.	1	0,80	T2

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 utvrđuje se da li "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene:
Odbacivanje zbog neobično previsokih kupoprodaja: 2,1
Odbacivanje zbog neobično preniskih kupoprodaja: 1,3,4,5,6,8
Odbacivanje zbog ostalih razloga: -

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)
6	1911045	2	380,00	30.000,00	78,95	2022Q4	146/17	160,87	201,93	1,26	99,10
7	2363047	1	591,87	94.677,00	159,96	2025Q2	126/2	201,93	201,93	1,00	159,96
9	2091033	1	591,87	94.677,00	159,96	2023Q3	126/2	168,50	201,93	1,20	191,70

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 i lokaciju	interkvalitativno izjednačenje cijena
6	1911045	2	380,00	128/119	Savudrija	78,95	99,10	0,80	0,80	1,00	2	1,00	99,10
7	2363047	1	591,87	128/64	Savudrija	159,96	159,96	0,80	0,80	1,00	2	0,60	95,98
9	2091033	1	591,87	533/2	Umag	159,96	191,70	0,80	0,80	1,00	2	0,60	115,02

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 (%)
6	1911045	380,00	128/119	Savudrija	78,95	99,10	99,10	-13,84
7	2363047	591,87	128/64	Savudrija	159,96	159,96	95,98	-9,02
9	2091033	591,87	533/2	Umag	159,96	191,70	115,02	9,02
prosjeak:							105,50	

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 Jc =

105,50 €/m2

Na predmetnoj nekretnini zatečeno odlagalište otpada te uništeni montažni objekti. Nekretnina je potpuno zarasla pa je istu potrebno raskrčiti.Očekivani troškovi navedenih radova: U očekivane cijene uključena demontaža, soritranje otpada, odvoz na deponij, troškovi deponija i dr.

ukupno 39 pomoćnih objekata:	39 kom x 20 m2 BGP x 60 €/m2 =	46.800,00
uklanjanje i čišćenje zone otpada	400 m2 x 50 €/m2 =	20.000,00
raskrčavanje predmetne čestice:	11656 m2 x 10 €/m2 =	116.560,00
		183.360,00

Tržišna vrijednost predmetnog zemljišta:			
- ukupna površina zemljišta:	11.656,00 m2		
- jedinična vrijednost:	105,50 €/m2		
Ukupna tržišna vrijednost nekretnine (€):	1.229.708,00 €		
oduzimanje troškova čišćenja/uklanjanja (€):	-183.360,00 €		
Ukupna tržišna vrijednost nekretnine (€):	1.046.348,00 €	€ zaokruženo:	1.050.000,00 €

k.č. 515 k.o. Umag

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA 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.

KARAKTERISTIKE															
- oznaka čestice:	515														
- katastarska općina:	k.o. Umag														
- ZK ul. br. :	10559														
- oznaka zemljišta:	kuća														
- upisana površina (m2):	574														
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće:	UPU Silboris (SN G Umag 4/12)														
- namjena:	T2 turističko naselje														
- kategorija zemljišta:	1 izveden objekt														
- kis(max):	0,80														
- indeks cijena nekretnina na dan procjene:	201,93 (2025Q1, Jadran, hedonistički 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

PRIVREMENI UZORAK

r.br.	eNekretnine ID	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	1960264	Umag	412,00	8.019,12	19,46	2022Q3	Crveni Vrh - TN	155,80	201,93	Savudrija	128/102	8.07.2022.	1	0,80	T2
2	2015527	Umag	425,00	160.000,00	376,47	2023Q3	Crveni Vrh - TN	168,50	201,93	Savudrija	128/119	17.08.2023.	1	0,80	T2
3	2138589	Umag	394,00	7.500,00	19,04	2024Q1	Crveni Vrh - TN	181,47	201,93	Savudrija	128/64	4.03.2024.	1	0,80	T2
4	2138603	Umag	501,00	10.000,00	19,96	2024Q1	Crveni Vrh - TN	181,47	201,93	Savudrija	128/70	6.03.2024.	1	0,80	T2
5	2366730	Umag	613,00	18.000,00	29,36	2025Q2	Bašanija - TN	201,93	201,93	Umag	533/2	6.06.2025.	1	0,80	T2
6	1911045	Umag	380,00	30.000,00	78,95	2022Q4	Crveni Vrh - TN	160,87	201,93	Savudrija	146/17	23.11.2022.	2	0,80	T2
7	2363047	Umag	591,87	94.677,00	159,96	2025Q2	Crveni Vrh - TN	201,93	201,93	Savudrija	126/2	21.05.2025.	1	0,80	T2
8	2244075	Umag	1.183,47	100.000,00	84,50	2024Q3	Crveni Vrh - TN	195,35	201,93	Savudrija	126/2	30.08.2024.	1	0,80	T2
9	2091033	Umag	591,87	94.677,00	159,96	2023Q3	Crveni Vrh - TN	168,50	201,93	Savudrija	126/2	20.09.2023.	1	0,80	T2
10	1772947	Umag	450,00	90.000,00	200,00	2022Q3	Crveni Vrh - TN	155,80	201,93	Savudrija	146/55	22.07.2022.	1	0,80	T2

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 utvrđuje se da li "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene:
Odbacivanje zbog neobično previsokih kupoprodaja: 2,1
Odbacivanje zbog neobično pre niskih kupoprodaja: 1,3,4,5,6,8
Odbacivanje zbog ostalih razloga: -

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)
6	1911045	2	380,00	30.000,00	78,95	2022Q4	146/17	160,87	201,93	1,26	99,10
7	2363047	1	591,87	94.677,00	159,96	2025Q2	126/2	201,93	201,93	1,00	159,96
9	2091033	1	591,87	94.677,00	159,96	2023Q3	126/2	168,50	201,93	1,20	191,70

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 (poredbeno nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta i lokaciju	interkvalitativno izjednačenje cijena
6	1911045	2	380,00	128/119	Savudrija	78,95	99,10	0,80	0,80	1,00	1	1,25	123,87
7	2363047	1	591,87	128/64	Savudrija	159,96	159,96	0,80	0,80	1,00	1	1,00	159,96
9	2091033	1	591,87	533/2	Umag	159,96	191,70	0,80	0,80	1,00	1	0,90	172,53

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvremensk i izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
6	1911045	380,00	128/119	Savudrija	78,95	99,10	123,87	-28,20
7	2363047	591,87	128/64	Savudrija	159,96	159,96	159,96	-3,78
9	2091033	591,87	533/2	Umag	159,96	191,70	172,53	3,78
prosjeak:							166,25	

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 Jc = 166,25 €/m2

Na predmetnoj nekretnini zatečen objekt koji je nefunkcionalan, u ruševnom stanju te ga je nužno ukloniti U očekivane cijene uključena demontaža, soritranje otpada, odvoz na deponij, troškovi deponija i dr.

BGP objekta:	podrum	150 m2
	prizemlje	574 m2
	kat	480 m2
	sveukupno:	1204 m2

trošak uklanjanja: 1204 m2 BGP x 60 €/m2 = 72.240,00 €
Vrijednost komunalnog doprinosa: 1204 x 3,0 = 3612 m3 x 0,9 x 18,35 €/m3 = 59.652,18 €
Vrijednost priključaka: priključci su uništeni

Ukupna vrijednost objekta: komunalni doprinos - trošak uklanjanja + vrijednost priključaka = 59.652,18 € - 72.240,00 € + 0,00 € = -12.587,82 €

Tržišna vrijednost predmetnog zemljišta:			
- ukupna površina zemljišt	574,00 m2		
- jedinična vrijednost:	166,25 €/m2		
Ukupna tržišna vrijednost nekretnine (€):	95.427,50 €		
oduzimanje troškova čišćenja/uklanjanja (€):	-12.587,82 €		
Ukupna tržišna vrijednost nekretnine (€):	82.839,68 €	82.800,00 €	82.800,00 €

k.č. 516 k.o. Umag

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA 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.

KARAKTERISTIKE															
- oznaka čestice:	516														
- katastarska općina:	k.o. Umag														
- ZK ul. br. :	10559														
- oznaka zemljišta:	kuća														
- upisana površina (m2):	91														
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće:	UPU Silboris (SN G Umag 4/12)														
- namjena:	T2 turističko naselje														
- kategorija zemljišta:	2 izveden pomoćni objekt														
- kis(max):	0,80														
- indeks cijena nekretnina na dan procjene:	201,93 (2025Q1, Jadran, hedonistički 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

PRIVREMENI UZORAK

r.br.	eNekretnine ID	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	1960264	Umag	412,00	8.019,12	19,46	2022Q3	Crveni Vrh - TN	155,80	201,93	Savudrija	128/102	8.07.2022.	1	0,80	T2
2	2015527	Umag	425,00	160.000,00	376,47	2023Q3	Crveni Vrh - TN	168,50	201,93	Savudrija	128/119	17.08.2023.	1	0,80	T2
3	2138589	Umag	394,00	7.500,00	19,04	2024Q1	Crveni Vrh - TN	181,47	201,93	Savudrija	128/64	4.03.2024.	1	0,80	T2
4	2138603	Umag	501,00	10.000,00	19,96	2024Q1	Crveni Vrh - TN	181,47	201,93	Savudrija	128/70	6.03.2024.	1	0,80	T2
5	2366730	Umag	613,00	18.000,00	29,36	2025Q2	Bašanija - TN	201,93	201,93	Umag	533/2	6.06.2025.	1	0,80	T2
6	1911045	Umag	380,00	30.000,00	78,95	2022Q4	Crveni Vrh - TN	160,87	201,93	Savudrija	146/17	23.11.2022.	2	0,80	T2
7	2363047	Umag	591,87	94.677,00	159,96	2025Q2	Crveni Vrh - TN	201,93	201,93	Savudrija	126/2	21.05.2025.	1	0,80	T2
8	2244075	Umag	1.183,47	100.000,00	84,50	2024Q3	Crveni Vrh - TN	195,35	201,93	Savudrija	126/2	30.08.2024.	1	0,80	T2
9	2091033	Umag	591,87	94.677,00	159,96	2023Q3	Crveni Vrh - TN	168,50	201,93	Savudrija	126/2	20.09.2023.	1	0,80	T2
10	1772947	Umag	450,00	90.000,00	200,00	2022Q3	Crveni Vrh - TN	155,80	201,93	Savudrija	146/55	22.07.2022.	1	0,80	T2

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 utvrđuje se da li "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene:
Odbacivanje zbog neobično previsokih kupoprodaja: 2,1
Odbacivanje zbog neobično preniskih kupoprodaja: 1,3,4,5,6,8
Odbacivanje zbog ostalih razloga: -

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)
6	1911045	2	380,00	30.000,00	78,95	2022Q4	146/17	160,87	201,93	1,26	99,10
7	2363047	1	591,87	94.677,00	159,96	2025Q2	126/2	201,93	201,93	1,00	159,96
9	2091033	1	591,87	94.677,00	159,96	2023Q3	126/2	168,50	201,93	1,20	191,70

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 (poredbeni nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta i lokaciju	interkvalitativno izjednačenje cijena
6	1911045	2	380,00	128/119	Savudrija	78,95	99,10	0,80	0,80	1,00	2	1,00	99,10
7	2363047	1	591,87	128/64	Savudrija	159,96	159,96	0,80	0,80	1,00	2	0,60	95,98
9	2091033	1	591,87	533/2	Umag	159,96	191,70	0,80	0,80	1,00	2	0,60	115,02

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 (%)
6	1911045	380,00	128/119	Savudrija	78,95	99,10	99,10	-13,84
7	2363047	591,87	128/64	Savudrija	159,96	159,96	95,98	-9,02
9	2091033	591,87	533/2	Umag	159,96	191,70	115,02	9,02
prosjeak:							105,50	

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 Jc = 105,50 €/m2

Na predmetnoj nekretnini zatečenobjekt koji je nefunkcionalan, u ruševnom stanju te ga je nužno ukloniti U očekivane cijene uključena demontaža, soritranje otpada, odvoz na deponij, troškovi deponija i dr.

BGP objekta: prizemlje 30 m2

trošak uklanjanja: 30 m2 BGP x 60 €/m2 = 1.800,00 €
Vrijednost komunalnog doprinosa: nema
Vrijednost priključaka: priključci su uništeni

Ukupna vrijednost objekta: komunalni doprinos - trošak uklanjanja + vrijednost priključaka = 0,00 € - 1.800,00 € + 0,00 € = -1.800,00 €

Tržišna vrijednost predmetnog zemljišta:	
- ukupna površina zemljišta:	91,00 m2
- jedinična vrijednost:	105,50 €/m2
Ukupna tržišna vrijednost nekretnine (€):	9.600,50 €
oduzimanje troškova čišćenja/uklanjanja (€):	-1.800,00 €
Ukupna tržišna vrijednost nekretnine (€):	7.800,50 € zaokruženo: 7.800,00 €

k.č. 517 k.o. Umag

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA 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.

KARAKTERISTIKE															
- oznaka čestice:	517														
- katastarska općina:	k.o. Umag														
- ZK ul. br. :	10559														
- oznaka zemljišta:	kuća														
- upisana površina (m2):	96														
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće:	UPU Silboris (SN G Umag 4/12)														
- namjena:	T2 turističko naselje														
- kategorija zemljišta:	1 izveden objekt stambene namjene														
- kis(max):	0,80														
- indeks cijena nekretnina na dan procjene:	201,93 (2025Q1, Jadran, hedonistički 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

PRIVREMENI UZORAK

r.br.	eNekretnine ID	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	1960264	Umag	412,00	8.019,12	19,46	2022Q3	Crveni Vrh - TN	155,80	201,93	Savudrija	128/102	8.07.2022.	1	0,80	T2
2	2015527	Umag	425,00	160.000,00	376,47	2023Q3	Crveni Vrh - TN	168,50	201,93	Savudrija	128/119	17.08.2023.	1	0,80	T2
3	2138589	Umag	394,00	7.500,00	19,04	2024Q1	Crveni Vrh - TN	181,47	201,93	Savudrija	128/64	4.03.2024.	1	0,80	T2
4	2138603	Umag	501,00	10.000,00	19,96	2024Q1	Crveni Vrh - TN	181,47	201,93	Savudrija	128/70	6.03.2024.	1	0,80	T2
5	2366730	Umag	613,00	18.000,00	29,36	2025Q2	Bašanija - TN	201,93	201,93	Umag	533/2	6.06.2025.	1	0,80	T2
6	1911045	Umag	380,00	30.000,00	78,95	2022Q4	Crveni Vrh - TN	160,87	201,93	Savudrija	146/17	23.11.2022.	2	0,80	T2
7	2363047	Umag	591,87	94.677,00	159,96	2025Q2	Crveni Vrh - TN	201,93	201,93	Savudrija	126/2	21.05.2025.	1	0,80	T2
8	2244075	Umag	1.183,47	100.000,00	84,50	2024Q3	Crveni Vrh - TN	195,35	201,93	Savudrija	126/2	30.08.2024.	1	0,80	T2
9	2091033	Umag	591,87	94.677,00	159,96	2023Q3	Crveni Vrh - TN	168,50	201,93	Savudrija	126/2	20.09.2023.	1	0,80	T2
10	1772947	Umag	450,00	90.000,00	200,00	2022Q3	Crveni Vrh - TN	155,80	201,93	Savudrija	146/55	22.07.2022.	1	0,80	T2

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 utvrđuje se da li "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene:
Odbacivanje zbog neobično previsokih kupoprodaja: 2,1
Odbacivanje zbog neobično pre niskih kupoprodaja: 1,3,4,5,6,8
Odbacivanje zbog ostalih razloga: -

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)
6	1911045	2	380,00	30.000,00	78,95	2022Q4	146/17	160,87	201,93	1,26	99,10
7	2363047	1	591,87	94.677,00	159,96	2025Q2	126/2	201,93	201,93	1,00	159,96
9	2091033	1	591,87	94.677,00	159,96	2023Q3	126/2	168,50	201,93	1,20	191,70

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 (poredbeni nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta i lokaciju	interkvalitativno izjednačenje cijena
6	1911045	2	380,00	128/119	Savudrija	78,95	99,10	0,80	0,80	1,00	2	1,25	123,87
7	2363047	1	591,87	128/64	Savudrija	159,96	159,96	0,80	0,80	1,00	2	1,00	159,96
9	2091033	1	591,87	533/2	Umag	159,96	191,70	0,80	0,80	1,00	2	0,90	172,53

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 (%)
6	1911045	380,00	128/119	Savudrija	78,95	99,10	123,87	-28,20
7	2363047	591,87	128/64	Savudrija	159,96	159,96	159,96	-3,78
9	2091033	591,87	533/2	Umag	159,96	191,70	172,53	3,78
prosjeak:							166,25	

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 Jc = 166,25 €/m2

Na predmetnoj nekretnini zatečenobjekt koji je nefunkcionalan, u ruševnom stanju te ga je nužno ukloniti U očekivane cijene uključena demontaža, soritranje otpada, odvoz na deponij, troškovi deponija i dr.

BGP objekta: prizemlje 96 m2

trošak uklanjanja: 96 m2 BGP x 60 €/m2 = 5.760,00 €
Vrijednost komunalnog doprinosa: 96 x 3,0 = 288 m3 x 0,9 x 18,35 €/m3 = 4.756,32 €
Vrijednost priključaka: priključci su uništeni

Ukupna vrijednost objekta: komunalni doprinos - trošak uklanjanja + vrijednost priključaka = 4.756,32 € - 5.760,00 € + 0,00 € = -1.003,68 €

Tržišna vrijednost predmetnog zemljišta:	
- ukupna površina zemljišta:	96,00 m2
- jedinična vrijednost:	166,25 €/m2
Ukupna tržišna vrijednost nekretnine (€):	15.960,00 €
oduzimanje troškova čišćenja/uklanjanja (€):	-1.003,68 €
Ukupna tržišna vrijednost nekretnine (€):	14.956,32 € zaokruženo: 15.000,00 €

k.č. 518 k.o. Umag

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA 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.

KARAKTERISTIKE															
- oznaka čestice:	518														
- katastarska općina:	k.o. Umag														
- ZK ul. br. :	10559														
- oznaka zemljišta:	neplodno ostalo														
- upisana površina (m2):	382														
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće:	UPU Silboris (SN G Umag 4/12), PPUG Umag														
- namjena:	T1/T2/T3 hotel / turističko naselje / kamp														
- kategorija zemljišta:	2 nepovoljni gabariti za gradnju														
- kis(max):	0,80														
- indeks cijena nekretnina na dan procjene:	201,93 (2025Q1, Jadran, hedonistički 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

PRIVREMENI UZORAK

r.br.	eNekretnine ID	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	1960264	Umag	412,00	8.019,12	19,46	2022Q3	Crveni Vrh - TN	155,80	201,93	Savudrija	128/102	8.07.2022.	1	0,80	T2
2	2015527	Umag	425,00	160.000,00	376,47	2023Q3	Crveni Vrh - TN	168,50	201,93	Savudrija	128/119	17.08.2023.	1	0,80	T2
3	2138589	Umag	394,00	7.500,00	19,04	2024Q1	Crveni Vrh - TN	181,47	201,93	Savudrija	128/64	4.03.2024.	1	0,80	T2
4	2138603	Umag	501,00	10.000,00	19,96	2024Q1	Crveni Vrh - TN	181,47	201,93	Savudrija	128/70	6.03.2024.	1	0,80	T2
5	2366730	Umag	613,00	18.000,00	29,36	2025Q2	Bašanija - TN	201,93	201,93	Umag	533/2	6.06.2025.	1	0,80	T2
6	1911045	Umag	380,00	30.000,00	78,95	2022Q4	Crveni Vrh - TN	160,87	201,93	Savudrija	146/17	23.11.2022.	2	0,80	T2
7	2363047	Umag	591,87	94.677,00	159,96	2025Q2	Crveni Vrh - TN	201,93	201,93	Savudrija	126/2	21.05.2025.	1	0,80	T2
8	2244075	Umag	1.183,47	100.000,00	84,50	2024Q3	Crveni Vrh - TN	195,35	201,93	Savudrija	126/2	30.08.2024.	1	0,80	T2
9	2091033	Umag	591,87	94.677,00	159,96	2023Q3	Crveni Vrh - TN	168,50	201,93	Savudrija	126/2	20.09.2023.	1	0,80	T2
10	1772947	Umag	450,00	90.000,00	200,00	2022Q3	Crveni Vrh - TN	155,80	201,93	Savudrija	146/55	22.07.2022.	1	0,80	T2

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 utvrđuje se da li "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene:
Odbacivanje zbog neobično previsokih kupoprodaja: 2,1
Odbacivanje zbog neobično pre niskih kupoprodaja: 1,3,4,5,6,8
Odbacivanje zbog ostalih razloga: -

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)
6	1911045	2	380,00	30.000,00	78,95	2022Q4	146/17	160,87	201,93	1,26	99,10
7	2363047	1	591,87	94.677,00	159,96	2025Q2	126/2	201,93	201,93	1,00	159,96
9	2091033	1	591,87	94.677,00	159,96	2023Q3	126/2	168,50	201,93	1,20	191,70

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 (poredbeni nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta i lokaciju	interkvalitativno izjednačenje cijena
6	1911045	2	380,00	128/119	Savudrija	78,95	99,10	0,80	0,80	1,00	2	1,00	99,10
7	2363047	1	591,87	128/64	Savudrija	159,96	159,96	0,80	0,80	1,00	2	0,60	95,98
9	2091033	1	591,87	533/2	Umag	159,96	191,70	0,80	0,80	1,00	2	0,60	115,02

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 (%)
6	1911045	380,00	128/119	Savudrija	78,95	99,10	99,10	-13,84
7	2363047	591,87	128/64	Savudrija	159,96	159,96	95,98	-9,02
9	2091033	591,87	533/2	Umag	159,96	191,70	115,02	9,02
prosjeak:							105,50	

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 Jc = 105,50 €/m2

Tržišna vrijednost predmetnog zemljišta:

- ukupna površina zemljišta:

382,00 m2

- jedinična vrijednost:

105,50 €/m2

Ukupna tržišna vrijednost nekretnine (€):


40.301,00 €

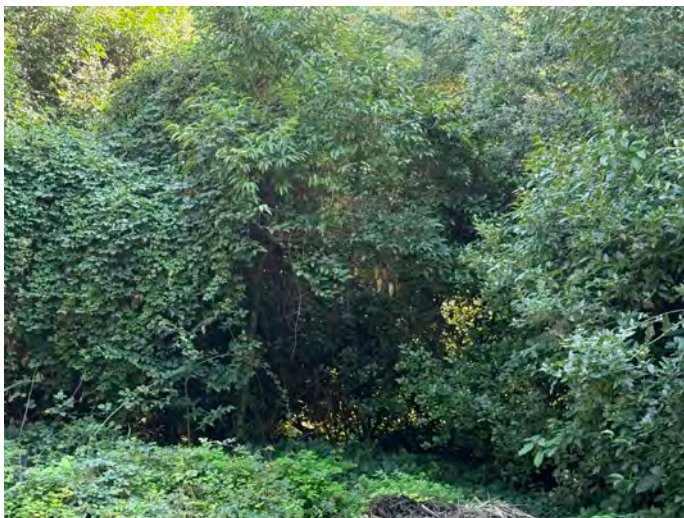
Ukupna tržišna vrijednost nekretnine (€):

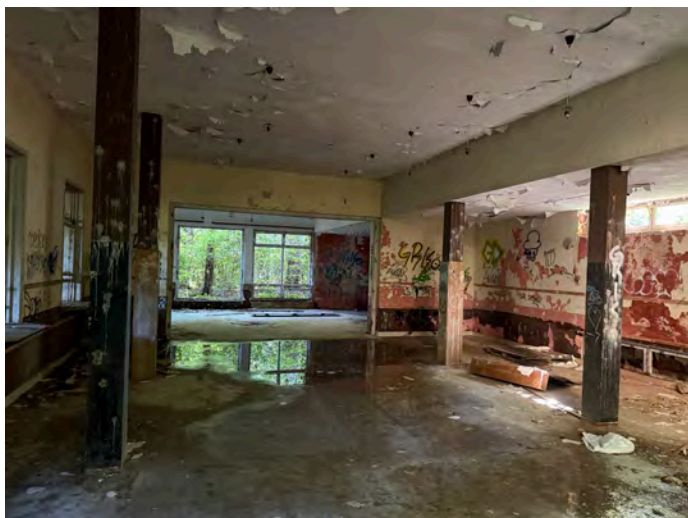
40.301,00 € zaokruženo:

40.300,00 €

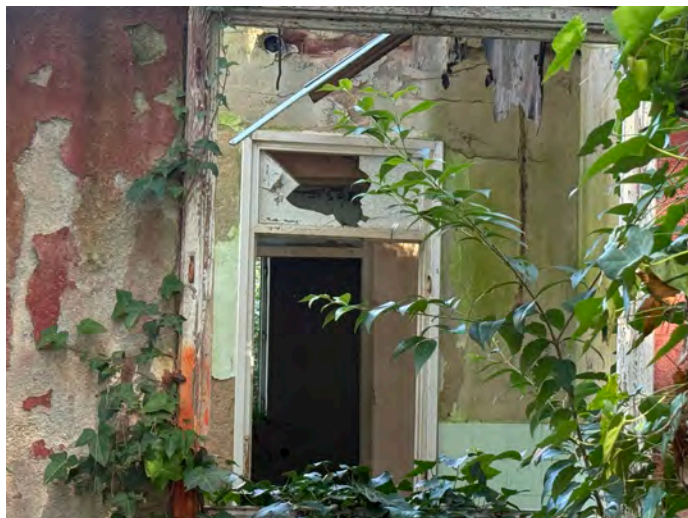
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾**HOUSE PRICE INDICES¹⁾****Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.****Users are kindly requested to state the source.**

 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
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
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
	Q3	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









FOTODOKUMENTACIJA - k.č. 518 k.o. Umag

